



**ANNUAL
REPORT
20
21**

THÔNG TIN CHUNG

Thông điệp của Chủ tịch HĐQT	06
Thông tin khái quát	10
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	12
Quá trình hình thành và phát triển	20
Thông tin về cơ cấu cổ đông	22
Mô hình quản trị	24
Hệ sinh thái Hải Phát	26
Giới thiệu Hội đồng quản trị	28
Giới thiệu Ban điều hành	36
Sự kiện nổi bật 2021	42

BÁO CÁO QUẢN TRỊ

Báo cáo của Hội đồng quản trị	54
Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2021	58
Báo cáo hoạt động của Ủy ban Kiểm toán	66
Thù lao, chi phí hoạt động, lợi ích khác của HĐQT và UBKT năm 2021	70
Chiến lược phát triển	72
Thông tin cổ phiếu và quan hệ cổ đông	74

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

Một số kết quả kinh doanh chính năm 2021	88
Các chỉ tiêu tài chính 2021	90
Kế hoạch kinh doanh 2022	94
Tình hình triển khai các dự án trọng điểm năm 2021	96

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Mục tiêu và chiến lược phát triển bền vững	106
Kết quả thực hiện mục tiêu phát triển bền vững 2021	108

QUẢN TRỊ RỦI RO

Vai trò và mô hình quản trị rủi ro áp dụng	118
Hoạt động quản trị rủi ro chính trong năm 2021	122
Danh mục rủi ro và các biện pháp kiểm soát	124

BÁO CÁO KIỂM TOÁN DOANH NGHIỆP

Báo cáo kiểm toán doanh nghiệp	126
--------------------------------	-----

MỤC LỤC



CHƯƠNG 1

THÔNG TIN CHUNG

- 06 Thông điệp của Chủ tịch HĐQT
- 10 Thông tin khái quát
- 12 Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- 20 Quá trình hình thành và phát triển
- 22 Thông tin về cơ cấu cổ đông
- 24 Mô hình quản trị
- 26 Hệ sinh thái Hải Phát
- 28 Giới thiệu Hội đồng quản trị
- 36 Giới thiệu Ban điều hành
- 42 Sự kiện nổi bật 2021



“ 2022

Tăng tốc & Bứt phá ”



THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

“ 2021 Biến “nguy” thành “cơ” ”

Thưa Quý Cổ đông và Nhà đầu tư,

Năm 2021, nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng liên tiếp bị tác động bởi cơn bão dịch bệnh Covid-19 lần thứ 3 và thứ 4, với tốc độ lây lan nhanh, độ bao phủ lớn, khiến cho hầu hết các hoạt động kinh doanh bị ngưng trệ. Từ đó dẫn tới hệ quả thị trường khó cải thiện được nguồn cung, khiến cho các chủ đầu tư gặp khó khăn trong việc kinh doanh và thu hồi vốn.

Trước những khó khăn đó, Hải Phát đã xác định mục tiêu hàng đầu là giữ an toàn và ổn định cho hoạt động kinh doanh của Công ty. Từ đó, Hải Phát tiếp tục thực hiện tái cấu trúc, hoàn thiện hệ sinh thái, đẩy nhanh tốc độ chuyển đổi số cho doanh nghiệp,

ứng dụng công nghệ thông tin vào công tác điều hành và quản trị hệ thống.

Nhờ thích ứng chủ động và kịp thời xây dựng các kịch bản ứng phó, năm 2021 Hải Phát đã thể hiện sự “đột phá vươn tầm” và đạt được những thành công nhất định thông qua việc khởi tạo một loạt các dự án ngắn hạn bằng nhiều hình thức làm tiền đề cho công tác kinh doanh năm 2022 – 2023. Đồng thời, nghiên cứu, phát triển và hoàn thiện các dòng sản phẩm mục tiêu cho từng phân khúc thị trường và đặc biệt đa dạng hóa các kênh phân phối để thanh khoản nhanh.

“ 2022 Tăng tốc & Bứt phá ”

Năm 2022, khi Việt Nam có tỷ lệ bao phủ vaccine cao thuộc top đầu thế giới và đạt miễn dịch cộng đồng, cùng với sự hỗ trợ của các gói kích cầu kinh tế, chúng tôi nhận định nền kinh tế sẽ sớm phục hồi trở lại với sự bứt phá mạnh mẽ, dự báo bùng nổ ở nhiều lĩnh vực.

Với những tín hiệu lạc quan từ nền kinh tế, cùng chiến lược “tích cực phòng cơ” trong năm 2021, Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty đặt quyết tâm hoàn thành và vượt chỉ tiêu kế hoạch năm 2022, tạo tiền đề bứt phá cho các năm tiếp theo, đồng thời đặt mục tiêu kế hoạch kinh doanh những năm tiếp theo với tỷ lệ tăng trưởng tối thiểu là 15%.

Trong đó, Hải Phát vẫn tập trung nghiên cứu và phát triển các dự án ngắn hạn nhằm tạo ra dòng tiền, doanh thu và lợi nhuận cho năm 2022 – 2023, bên cạnh đó tiếp tục tìm kiếm các dự án có vị trí thuận lợi, với giá vốn hợp lý, làm cơ sở triển khai chiến lược kinh doanh trong 3-5 năm tới. Song song với đó, Hải Phát tiếp tục đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án trọng điểm trong năm 2022 như dự án HP Galaxy Cao Bằng, dự án HP Intermix Bắc Giang, dự án Khu ĐTM HP Mai Pha Riverside – Lạng Sơn.

Trên cơ sở những dấu mốc đạt được trong năm 2021 và quyết tâm hoàn thành mục tiêu năm 2022, tôi tin tưởng Hải Phát sẽ tiếp tục cố gắng, bứt phá trong tư duy quản trị để nâng cao vị thế, nâng tầm thương hiệu Hải Phát trên thị trường, đem lại những giá trị cao nhất cho các Quý Cổ đông và Nhà đầu tư.

Thay mặt Hội đồng quản trị, Ban điều hành và tập thể CBNV trong hệ thống Hải Phát, tôi xin gửi lời tri ân chân thành và kính chúc các Quý cổ đông Sức khỏe - Hạnh phúc - Thành công. Tôi luôn mong muốn nhận được sự tin tưởng, ủng hộ và đồng hành của Quý vị trên chặng đường phía trước.

Trân trọng cảm ơn!

THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên doanh nghiệp: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

Tên tiếng Anh: **HAI PHAT INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

GCNĐKDN số: 0500447004

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

Số điện thoại: 024-32.080.666

Số fax: 024-32.080.666

Website: haiphat.com.vn

VỐN ĐIỀU LỆ
3.041.685.810.000 đồng

VỐN CHỦ SỞ HỮU
3.526.748.242.454 đồng

MÃ CỔ PHIẾU
HPX

👁️ Tầm nhìn 👁️

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

👁️ Sứ mệnh 👁️

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

👁️ Giá trị cốt lõi 👁️





Phát triển dự án

Lĩnh vực Phát triển dự án Bất động sản luôn giữ vai trò trọng tâm trong hoạt động kinh doanh, đóng góp chủ đạo vào kết quả kinh doanh của Doanh nghiệp từ thời điểm thành lập cho đến nay. Hải Phát đã cung cấp ra thị trường hàng nghìn sản phẩm với các dòng sản phẩm chính là căn hộ, nhà liền kề, biệt thự, shophouse thuộc nhiều phân khúc từ nhà ở xã hội, bình dân, trung cấp và cao cấp, v.v. Triết lý kinh doanh của Hải Phát là tạo ra các sản phẩm bất động sản hữu dụng tối ưu đáp ứng được nhu cầu sử dụng của khách hàng nhưng không vì thế mà làm giảm đi tính thẩm mỹ của kiến trúc nên tạo ra sự khác biệt trong từng công trình, cho dù sản phẩm ở phân khúc nào cao cấp, trung cấp, bình dân hay nhà ở xã hội. Mỗi một dự án tuy ở các phân khúc khác nhau nhưng đều đạt được sự kết hợp tối ưu giữa không gian sống xanh cùng hệ thống tiện ích. Nhờ đó, các sản phẩm mang thương hiệu Hải Phát ngày càng tạo ra được sự nổi trội so với các sản phẩm cùng phân khúc và được khách hàng đánh giá cao về thiết kế, công năng và không gian sống.

Nhiều công trình của Hải Phát trở thành biểu tượng và niềm tự hào của đội ngũ cán bộ nhân viên như dự án The Pride - Khu đô thị An Hưng, Tố Hữu (Hà Đông). Dự án bao gồm 1 tòa cao 45 tầng và 3 tòa 35 tầng, đây là tòa nhà cao nhất Hà Nội ở thời điểm năm 2015 do doanh nghiệp tư nhân trong nước làm chủ đầu tư và được triển khai thi công từ chính bàn tay khối óc của những con người Việt Nam.

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

Dự án Roman Plaza hay Thuận An Central Lake là các dự án không những được đánh giá là dự án hút dòng tiền, mang lại lợi nhuận cho nhà đầu tư mà còn là những dự án có sản phẩm có kiến trúc nổi bật, công năng và diện tích sử dụng tối ưu cho người dùng.

Nhập cuộc thị trường bất động sản, Hải Phát được ghi dấu với vai trò là nhà phát triển bất động sản nổi bật phía Tây Hà Nội. Ngày nay, quy mô các dự án ngày càng phát triển, từ vài ha đến vài chục ha, giờ đây là hàng trăm ha với các loại hình bất động sản đa dạng, phù hợp với xu hướng phát triển của thị trường và nhu cầu của khách hàng. Sự lớn mạnh ở quy mô công trình qua thời gian chính là minh chứng, khẳng định cho năng lực triển khai và phát triển dự án bất động sản với cổ đông cũng như khách hàng của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.





Phân phối dự án

Sở hữu tỷ lệ lớn cổ phần tại đơn vị phân phối Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát (Hải Phát Land) – một trong những đơn vị phân phối Bất động sản hàng đầu Việt Nam, mảng hoạt động phân phối dự án luôn là “mũi tên chủ lực” trong chiến lược phát triển của Hải Phát.

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

Hải Phát Land đang thể hiện tốt vai trò là cầu nối giữa chủ đầu tư dự án với thị trường. Ở vai trò phân phối, công ty tập trung vào việc cung cấp những giải pháp marketing và truyền thông dự án bất động sản; đào tạo và huấn luyện nhân sự bán hàng để thiết lập kênh bán hàng hiệu quả cho các chủ đầu tư. Hải Phát Land luôn giữ vững danh hiệu là một trong những đơn vị phân phối đứng top 5 của toàn thị trường bất động sản Việt Nam.

Bên cạnh đó, Hải Phát Land ngày càng tự tin và đẩy mạnh phát triển lĩnh vực đầu tư và phát triển. Tận dụng những thế mạnh của một đơn vị phân phối, Hải Phát Land ngày càng mở rộng hoạt động đầu tư thứ phát và rất thành công, có thể kể tên một số dự án như: Phoenix Garden – Đan Phượng, Dĩnh Trì – Bắc Giang, Anh Dũng 6 – Hải Phòng, Sapphire – Goldmark City Hà Nội...

Năm 2021 vừa qua là một năm ghi dấu ấn đặc biệt của Hải Phát Land với vai trò là nhà phát triển bất động sản. Hải Phát Land đã trở thành chủ đầu tư của hai dự án lớn là dự án La Emera Hạ Long – Quảng Ninh và La Emera Phú Yên tại thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.

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

NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

﴿ Quản lý và vận hành ﴾

Quản lý và vận hành công trình sau đầu tư là khâu cuối cùng trong chuỗi giá trị gia tăng của quy trình phát triển bất động sản. Các tài sản được hình thành sau quá trình đầu tư của chủ đầu tư và của khách hàng cần được quản lý và vận hành hợp lý để duy trì giá trị và sinh lời. Nhận thức được tầm quan trọng đó cùng với việc am hiểu sản phẩm của chính mình, Hải Phát hoàn thiện hệ sinh thái với việc sở hữu chi phối

gián tiếp các Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP và Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWG. Trong đó, Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP chuyên về việc quản lý, vận hành các tòa nhà văn phòng, thương mại và chung cư, Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWG quản lý và vận hành các sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng bao gồm căn hộ nghỉ dưỡng, shopvillas biển.





Địa bàn kinh doanh

Khởi đầu trong lĩnh vực bất động sản, Hải Phát lựa chọn thị trường Hà Nội, đặc biệt là khu phía Tây để phát triển những dự án đầu tiên. Trong số các dự án đã hoàn thành đưa vào sử dụng phải kể đến những dự án đem lại dấu ấn cho Hải Phát như Dự án Khu đô thị mới Văn Phú – đồng chủ đầu tư & phát triển cùng với Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú, dự án The Pride – trở thành là chủ đầu tư tư nhân trong nước đầu tiên đầu tư xây dựng, công trình có chiều cao nhất Hà Nội tại thời điểm đó, dự án Khu Nhà ở xã hội Phú Lâm – được trao giải là dự án Nhà ở xã hội tốt nhất năm 2018, dự án đầu giá Thuận An Central Lake – Gia Lâm – một dự án đem lại một diện mạo mới và thiết lập mặt bằng giá trị mới tại khu vực và những vùng lân cận xung quanh, dự án Hà Nội Homeland tại Long Biên – dự án với hơn 1200 căn hộ được bán hết trong vòng 4 tháng, dự án HPC Landmark 105 – hiện thực hóa giấc mơ nhận nhà của hơn một nửa khách hàng đã mua từ Chủ đầu cũ từ những năm

2007, dự án Roman Plaza – được đánh giá là dự án hút dòng tiền khu vực...

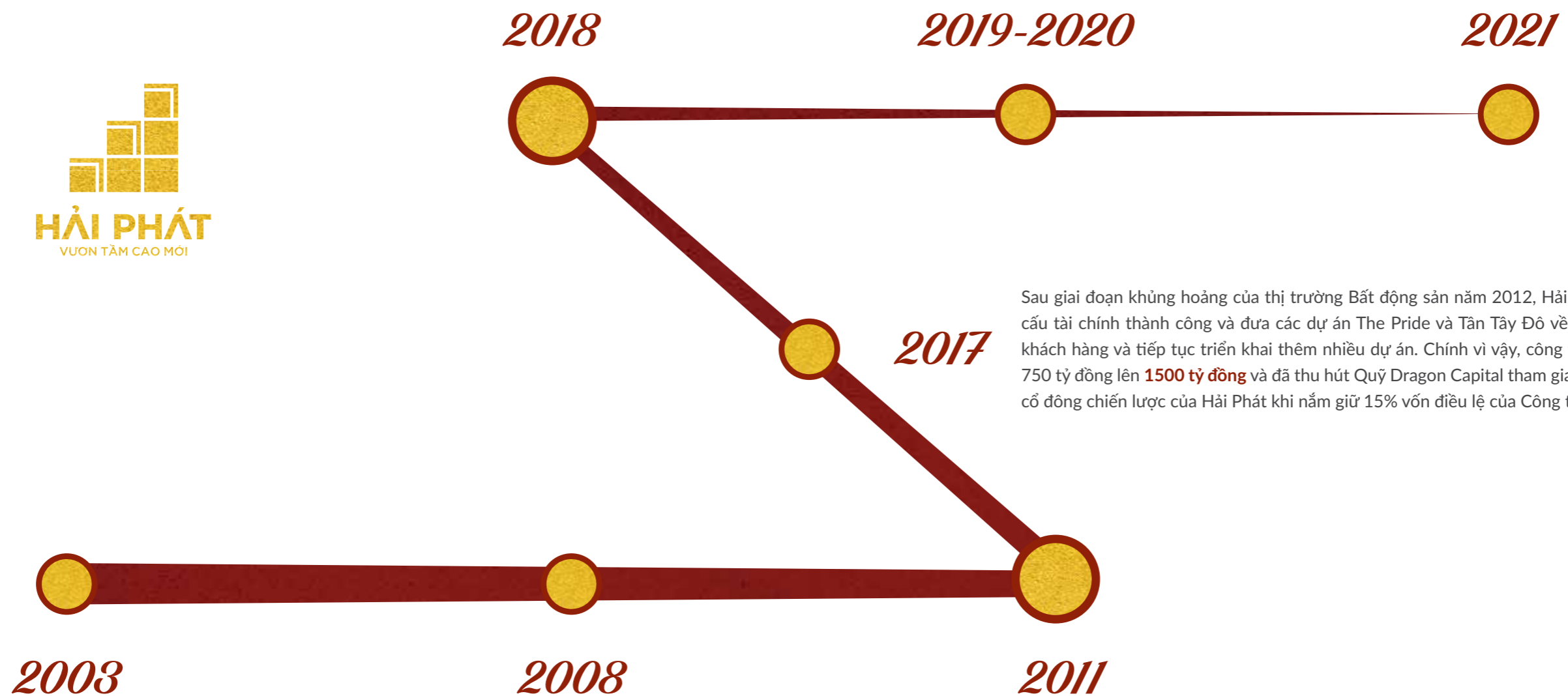
Với mục tiêu lâu dài là trở thành Đơn vị phát triển bất động sản chuyên nghiệp có hệ sinh thái đồng bộ bậc nhất, Hải Phát đã tạo lập được một quỹ đất để duy trì tốc độ phát triển với chi phí giá vốn hợp lý và nằm trải dài trên cả nước tại các tỉnh, thành phố kinh tế phát triển như Lạng Sơn, Cao Bằng, Lào Cai, Bắc Giang, Hà Nội, Nam Định, Thái Bình, Thanh Hóa, Đà Nẵng, Nha Trang, Cần Thơ, Bình Thuận, Phú Yên... với sản phẩm bất động sản truyền thống là thể mạnh của Hải Phát, đó là các sản phẩm nhà thấp tầng như biệt thự, liền kề, nhà phố thương mại, sản phẩm căn hộ thuộc phân khúc trung cấp và tiệm cận cao cấp, đáp ứng nhu cầu của những người dân có thu nhập trung bình cao. Bên cạnh đó, Hải Phát hướng tới các sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng đáp ứng xu hướng chuyển dịch đang phổ biến trên toàn cầu.

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

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

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

Dưới tác động của dịch Covid-19 kéo dài, Hải Phát bắt đầu tiến trình **chuyển đổi số** doanh nghiệp, thể hiện sự nhanh nhạy và biến hóa trong việc quản trị doanh nghiệp cũng như bắt kịp xu hướng công nghệ đang diễn ra trên toàn thế giới và đáp ứng điều kiện làm việc bình thường mới.



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

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

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

Sau giai đoạn khủng hoảng của thị trường Bất động sản năm 2012, Hải Phát đã thực hiện cơ cấu tài chính thành công và đưa các dự án The Pride và Tân Tây Đô về đích và bàn giao cho khách hàng và tiếp tục triển khai thêm nhiều dự án. Chính vì vậy, công ty tăng vốn điều lệ từ 750 tỷ đồng lên **1500 tỷ đồng** và đã thu hút Quỹ Dragon Capital tham gia góp vốn và trở thành cổ đông chiến lược của Hải Phát khi nắm giữ 15% vốn điều lệ của Công ty.

THÔNG TIN VỀ CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Cơ cấu cổ đông

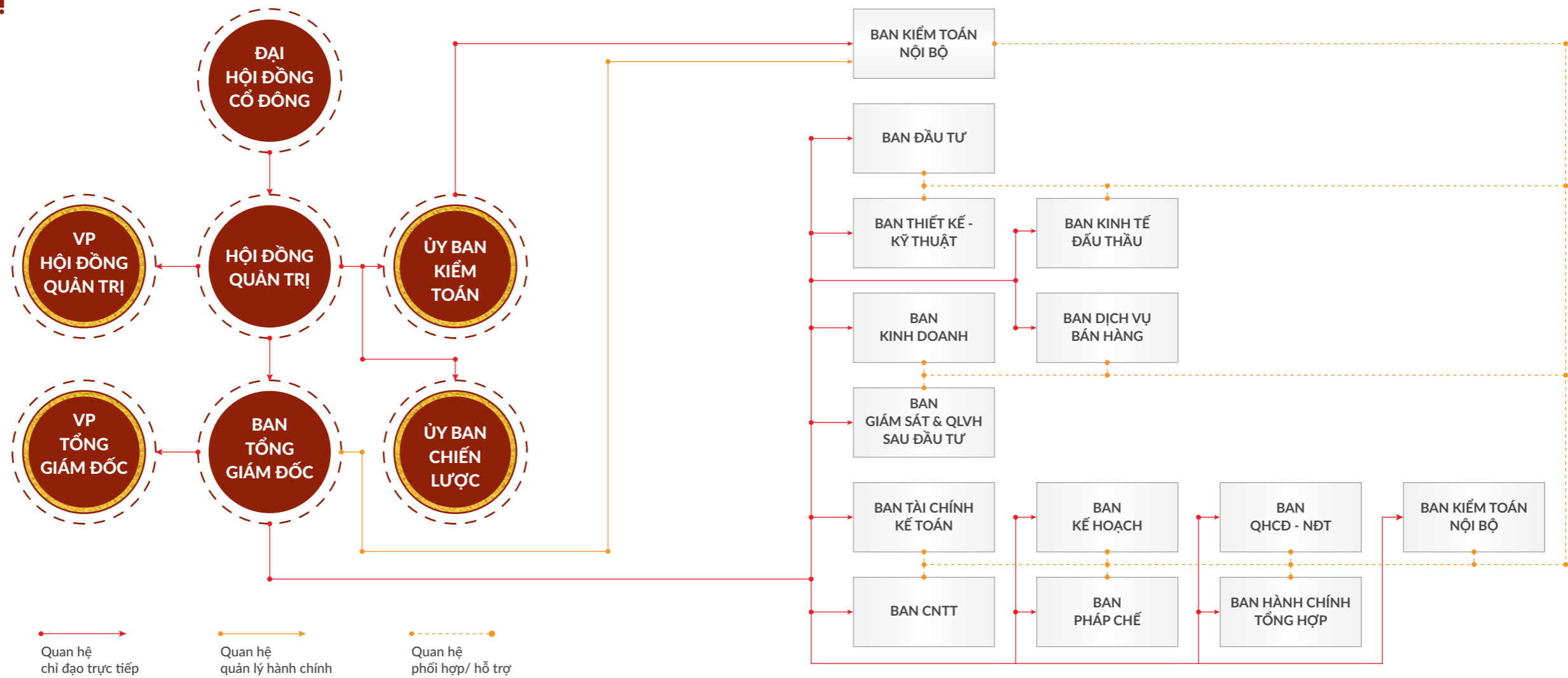
STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ đông
1	Cổ đông sáng lập			
	Trong nước	121.784.664	40,04 %	1
	Ngoài nước	0	0	0
2	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn cổ phần trở lên)			
	Trong nước	121.784.664	40,04 %	1
	Ngoài nước	26.545.716	8,72%	1
3	Cổ đông khác			
	Trong nước	140.634.449	46,24%	1.760
	Ngoài nước	15.203.752	4,99%	19
4	Cổ phiếu quỹ	0	0%	
5	Cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng	0	0%	0
6	Tổng cộng	304.168.581	100%	1.727
	Trong nước	262.419.113	86,27%	1707
	Ngoài nước	41.749.468	13,73%	20

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

STT	Cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
1	Đỗ Quý Hải	121.784.664	40,04 %
2	Vietnam Enterprise Investments Limited	26.545.716	8,72%
	Tổng cộng	148.330.380	48,76%



MÔ HÌNH QUẢN TRỊ



CƠ CẤU QUẢN TRỊ

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

Mô hình quản trị doanh nghiệp của Công ty bao gồm Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc.

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, Đại hội đồng cổ đông thường niên

được tổ chức mỗi năm một (01) lần.

Đại hội đồng cổ đông thường niên quyết định những vấn đề theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, đặc biệt thông qua: Báo cáo tài chính năm và dự toán cho năm tài chính tiếp theo; Kế hoạch kinh doanh hàng năm của công ty; Báo cáo của Hội đồng quản trị về quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng quản trị. Các quyền lợi khác của Đại hội đồng cổ đông được quy định chi tiết trong Điều lệ đã được công bố.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Hội đồng quản trị là cơ quan thực hiện chức năng giám sát và chỉ tiêu các hoạt động kinh doanh của Công ty. Hội đồng quản trị có đầy đủ quyền hạn và thực hiện các quyền và nghĩa vụ không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông và được quy định chi tiết trong Điều lệ Công ty.

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

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

ỦY BAN CHIẾN LƯỢC

Ủy ban Chiến lược tham mưu cho Hội đồng quản trị trong việc định hướng phát triển doanh nghiệp tổng thể phù hợp với xu hướng nền kinh tế, đặc thù ngành nghề, điều kiện thực tại của Doanh nghiệp, theo dõi việc thực hiện các mục tiêu của Ban Tổng Giám đốc.

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Ủy ban Kiểm toán hoạt động theo chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn được Pháp luật quy định, đảm bảo tính độc lập, khách quan và tuân thủ Pháp luật. Cụ thể: rà soát các thông tin tài chính, làm việc với Kiểm toán độc lập, giám sát hoạt động của Ban Kiểm toán nội bộ và kiểm soát rủi ro, kiểm soát nội bộ.

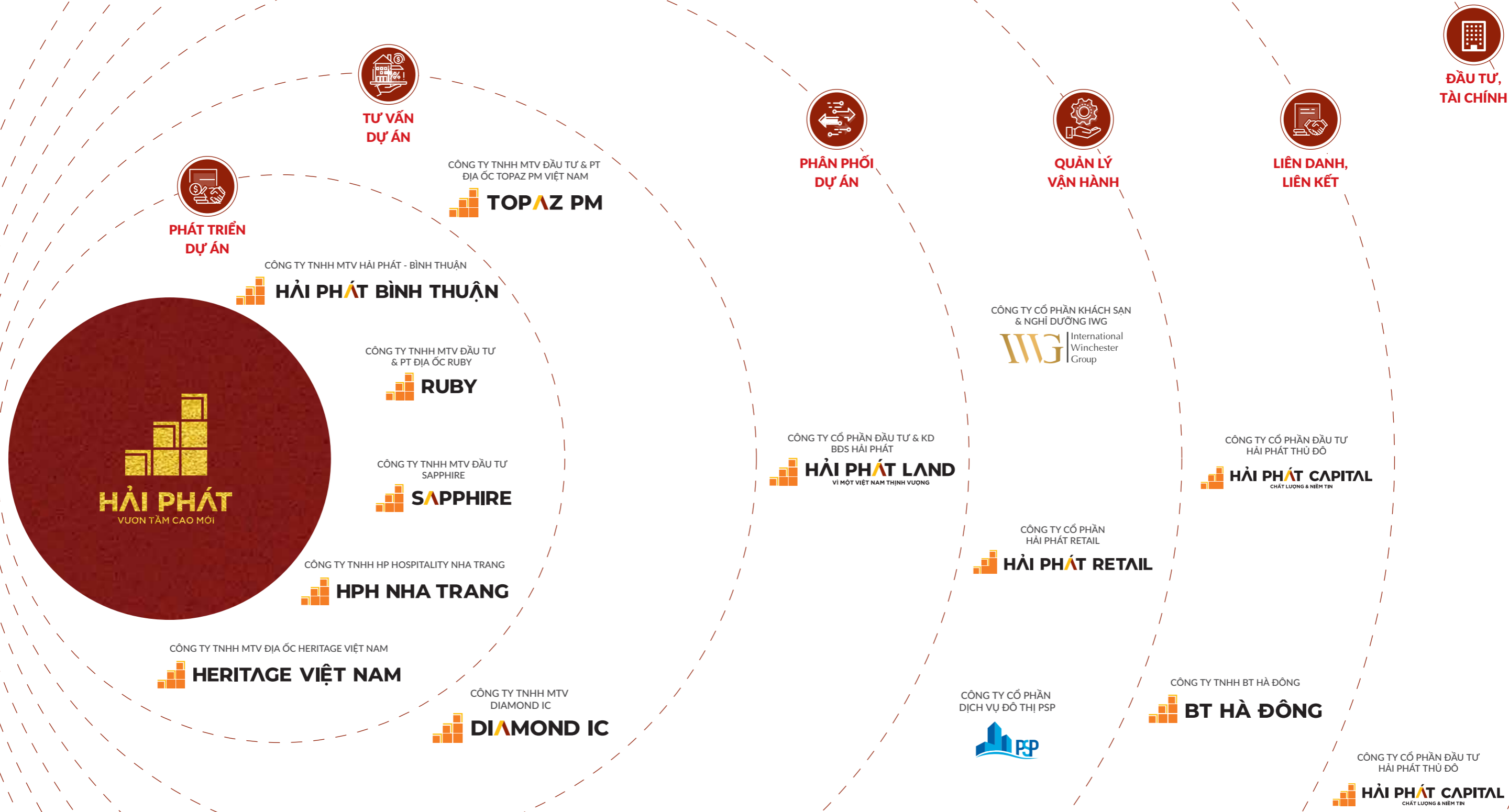
TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty và phải báo cáo các cấp này khi được yêu cầu.

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

HỆ SINH THÁI HẢI PHÁT





GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông ĐỖ QUÝ HẢI

Chủ tịch HĐQT

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

Trình độ chuyên môn:

Kỹ sư Xây dựng dân dụng - Công nghiệp; Thạc sĩ quản trị kinh doanh

Kinh nghiệm:

Từ năm 1989 cho đến năm 2003, ông công tác tại các Công ty xây dựng của tỉnh Hà Tây và Bộ Quốc Phòng và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Quảng Ninh - đây là nền móng cho việc thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát năm 2003. Từ năm 2003 cho đến nay ông gắn bó với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Thời gian đầu công ty thành lập, ông nắm giữ cả hai vị trí Tổng Giám đốc và Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty, từ năm 2007 đến nay, ông giữ chức Chủ tịch Hội đồng quản trị công ty. Bên cạnh đó, ông nắm giữ các chức vụ là Chủ tịch Hội đồng quản trị và Chủ tịch Hội đồng thành viên tại các công ty có vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.

Các vị trí đảm nhiệm tại các đơn vị thành viên của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô; Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát.

Các chức vụ ở các tổ chức khác: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Thương mại Địa ốc Bình Minh; Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Hải Phát Kinh Bắc; Thành viên Hội đồng quản trị Tổng Công ty Xây dựng Công trình giao thông 5 - CTCP.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 121.784.664 cổ phần chiếm 40,04%.



Ông NGUYỄN VĂN PHƯƠNG

Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

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

Trình độ chuyên môn:

Kỹ sư Xây dựng

Kinh nghiệm:

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

Các chức vụ đảm nhiệm tại các đơn vị thành viên của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát: Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô; Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang; Chủ tịch Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát - Bình Thuận.

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

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 608.337 cổ phần chiếm 0,20%.

GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông LÊ VIỆT DŨNG

Thành viên Hội đồng quản trị không điều hành

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

Trình độ chuyên môn:

Kỹ sư xây dựng; Thạc sỹ quản trị kinh doanh

Kinh nghiệm:

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

Các chức vụ tại các tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư 283; Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á; Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng và Đô thị Đường sắt.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 1.419.457 cổ phần chiếm 0,47%



Ông PHẠM MINH TUẤN

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

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

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân kinh tế; Thạc sỹ quản trị kinh doanh

Kinh nghiệm:

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

Các chức vụ tại các tổ chức khác: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Tổng Giám đốc Công ty TNHH Phát triển Địa ốc Hải Phong.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 19.463 cổ phần chiếm 0,0064%.



GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông ĐỖ DANH TRÍ

Thành viên độc lập Hội đồng quản trị

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

Trình độ chuyên môn:

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

Kinh nghiệm:

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

Các chức vụ tại các tổ chức khác: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Vượng Phát.

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



Ông TRẦN VŨ THÁI HÒA

Thành viên độc lập Hội đồng quản trị
kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán

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

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân Tài chính - Ngân hàng

Kinh nghiệm:

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

Các chức vụ tại các tổ chức khác: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Hòa Bình; Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển Thái Bình.

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



GIỚI THIỆU
BAN ĐIỀU HÀNH



GIỚI THIỆU BAN ĐIỀU HÀNH



Ông ĐOÀN HÒA THUẬN

Tổng Giám đốc

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

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế, chuyên ngành Kế toán; Thạc sĩ quản trị kinh doanh.

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

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



Ông PHẠM HUY THÔNG

Phó Tổng Giám đốc

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

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế.

Kinh nghiệm: Từ khi ra trường cho đến năm 2010, ông Phạm Huy Thông công tác tại Tổng Công ty Thủy tinh và Gốm xây dựng (Viglacera) và các đơn vị thành viên tại bộ phận Tài chính – Kế toán. Từ khi gia nhập Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, ông Phạm Huy Thông ngoài nắm giữ các vị trí tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát còn nắm giữ các vị trí Kế toán trưởng, phụ trách tài chính tại các công ty thành viên. Tháng 5/2020, ông Phạm Huy Thông được bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 11.677 cổ phần chiếm 0,004%

Ông ĐÌNH THẾ QUỲNH

Phó Tổng Giám đốc

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

Trình độ chuyên môn: Cử nhân ngoại thương.

Kinh nghiệm: Từ khi ra trường cho đến năm 2016, ông Đình Thế Quỳnh làm việc tại các công ty thương mại, công ty đầu tư và kinh doanh bất động sản với các vị trí chuyên viên, Phó Giám đốc sản giao dịch bất động sản, Phó Giám đốc và Phó Tổng Giám đốc công ty. Ông Đình Thế Quỳnh được bổ nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc tháng 4/2019. Ngoài vị trí Phó Tổng Giám đốc đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, ông Đình Thế Quỳnh còn nắm giữ một số vị trí quản lý khác tại các đơn vị thành viên, bao gồm: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát; Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô. Các chức vụ tại các tổ chức khác: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Châu Sơn; Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWG; Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Dịch vụ đô thị PSP.

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



GIỚI THIỆU BAN ĐIỀU HÀNH



Ông ĐỖ QUÝ THÀNH

Phó Tổng Giám đốc

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

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng dân dụng – công nghiệp.

Kinh nghiệm: Trước khi gia nhập Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, ông Đỗ Quý Thành có nhiều năm kinh nghiệm làm việc tại các công ty xây dựng với các chức danh là chuyên viên kỹ thuật, quản lý công trình và Giám đốc công ty. Từ khi gắn bó với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, ông Đỗ Quý Thành phụ trách công tác thanh tra xây dựng, kiểm soát nội bộ, quản lý vận hành. Ông Đỗ Quý Thành được bổ nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc tháng 5/2020. Các chức vụ tại các tổ chức khác: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP; Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Châu Sơn; Chủ tịch HĐQT Công ty Công ty CP Bê tông Xây dựng và Thương mại Phúc Thành.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 8.918.576 cổ phần chiếm 2,93%



Ông NGÔ QUỐC HUÂN

Phó Tổng Giám đốc

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

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư điện.

Kinh nghiệm: Từ khi ra trường đến năm 2011, ông Ngô Quốc Huân làm việc với các vị trí là cán bộ kỹ thuật tại các công ty về điện cơ, đầu tư xây dựng đô thị. Từ khi ra gia nhập Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, ông Ngô Quốc Huân đảm nhận các vị trí cán bộ kỹ thuật, phó phòng, trưởng phòng tại các ban quản lý dự án Tân Tây Đô, The Pride, phòng Kế hoạch – Kỹ thuật, phòng Kinh tế Đấu thầu và được bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc từ tháng 5/2020. Ngoài ra, ông Ngô Quốc Huân còn đảm nhiệm vị trí Chủ tịch kiêm Giám đốc Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 3.890 cổ phần chiếm 0,001%

Ông NGUYỄN TRỌNG THIẾT

Phó Tổng Giám đốc

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

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng.

Kinh nghiệm: Từ khi ra trường đến năm 2011, ông Nguyễn Trọng Thiết công tác tại các Công ty tư vấn thiết kế và đầu tư với các chức danh chuyên viên, trưởng phòng, Phó Giám đốc chi nhánh. Ông Nguyễn Trọng Thiết được bổ nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc từ tháng 5/2020. Ngoài việc đang nắm giữ vị trí Phó Tổng Giám đốc, ông Nguyễn Trọng Thiết còn nắm giữ một số vị trí chủ chốt tại các đơn vị thành viên bao gồm: Chủ tịch Công ty TNHH MTV Địa ốc Heritage Việt Nam; Chủ tịch kiêm Giám đốc Công ty TNHH MTV Diamond IC; Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần địa ốc Sea Thuận Phước.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 3.890 cổ phần chiếm 0,001%



Ông LÊ HỒNG SƠN

Kế toán trưởng

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

Trình độ: Cử nhân Tài chính Kế toán.

Kinh nghiệm: Từ khi ra trường đến tháng 4/2020, ông Lê Hồng Sơn trải qua các vị trí là chuyên viên, Phó Kế toán trưởng, Kế toán trưởng tại các công ty thành viên của Tổng Công ty Sông Đà. Tháng 4/2020, ông Lê Hồng Sơn gia nhập Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Ngoài ra, ông còn nắm giữ các chức vụ tại các công ty bao gồm: Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong; Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bắc Hà.

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



PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

“ Tiếp tục
mở rộng quỹ đất phát triển các dự án
bất động sản vùng Đông Bắc Bộ ”



Là một đơn vị phát triển bất động sản, chiến lược phát triển quỹ đất luôn là mục tiêu hàng đầu của Hải Phát. Sau thành công sở hữu quỹ đất tại Lạng Sơn, Quảng Ninh, Cao Bằng, năm 2021 Hải Phát tiếp tục hành trình mở rộng quỹ đất tại thị trường bất động sản vùng Đông Bắc Bộ thông qua việc đấu giá thành công dự án Nhà ở thương mại Bắc Giang (tên thương mại: HP Intermix Bắc Giang) dự án có quy mô 2,4 ha được quy hoạch trong khu đô thị hiện hữu hơn 100 ha của TP. Bắc Giang.

Bên cạnh đó, Hải Phát còn đề xuất đầu tư 4 dự án lớn thuộc thành phố Điện Biên Phủ. Đó là: Khu đô thị sân bay Mường Thanh (thuộc phường Thanh Bình và phường Thanh Trường, quy mô khoảng 23,41 ha); Khu nhà ở trung tâm hành chính mới (thuộc phường Noong Bua, quy mô khoảng 6,79 ha); Khu đô thị phía Tây Bắc thành phố (phường Thanh

Trường, quy mô khoảng 48,25 ha); Khu đô thị mới Him Lam (phường Him Lam, quy mô khoảng 12 ha). 4 dự án nằm trong tổng thể quy hoạch các dự án (dự án nâng cấp mở rộng cảng hàng không Điện Biên, dự án trung tâm hành chính chính trị Điện Biên); có vị trí trung tâm gần các điểm du lịch di tích lịch sử như Hầm Đờ Cát, tượng đài chiến thắng Điện Biên Phủ, bảo tàng chiến thắng Điện Biên Phủ, đồi A1.

Song song với việc phát triển quỹ đất, năm qua Hải Phát tiếp tục triển khai các dự án Khu ĐTM Mai Pha, Lạng Sơn (tên thương mại: HP Mai Pha Riverside); dự án Khu đô thị số 5A, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng (tên thương mại: HP Galaxy Cao Bằng); dự án Khu nghỉ dưỡng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở tại phường Hà Phong, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh (tên thương mại: La Emera Hạ Long)...

Sáng ngày 24/4/2021 tại Trung tâm hội nghị Tỉnh Cao Bằng, dự án HP Galaxy Cao Bằng – Dự án được mong chờ nhất tại trung tâm của trung tâm mới Cao Bằng đã chính thức được giới thiệu và nhận được sự quan tâm của đông đảo khách hàng tham dự.

Sự kiện được tổ chức bởi Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát (Hải Phát Land). Tại Lễ giới thiệu dự án, những thông tin quan trọng của dự án đã được cung cấp đến các nhà đầu tư, đối tác và khách hàng.

Theo đó, HP Galaxy Cao Bằng có quy mô 4,35 ha sở hữu vị thế độc tôn gần kề các công trình hạ tầng lớn của Tỉnh, thiết kế hiện đại, sáng tạo, hứa hẹn sẽ là nét tinh hoa, nâng tầm chuẩn mực sống mới cho cộng đồng cư dân tri thức tại TP. Cao Bằng.

HP Galaxy Cao Bằng có pháp lý hoàn chỉnh, sổ đỏ lâu dài. Điều này không chỉ tạo niềm tin cho khách hàng mua để ở mà còn là yếu tố then chốt giúp nhà đầu tư có thể cho thuê, chuyển nhượng hay tích lũy tài sản. Bảo chứng thêm cho sự uy tín của dự án, đại diện chủ đầu tư cho biết thêm, HP Galaxy Cao Bằng được tài trợ vốn bởi Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank) chi nhánh Hà Nội 1 và chi nhánh Cao Bằng.

Tại sự kiện, Chủ đầu tư Hải Phát cũng giới thiệu về điểm nhấn khác biệt của dự án, đây là tổ hợp trung tâm thương mại và dịch vụ khách sạn cao 11 tầng được trang bị hệ thống tiện nghi cao cấp như trung tâm thương mại, bể bơi, nhà hàng, phòng tập gym, phố đi bộ mua sắm, quảng trường trung tâm,... tạo nên trung tâm vui chơi, giải trí, mua sắm hiện đại nhất thành phố.

“ Ra mắt
giới thiệu dự án
HP Galaxy Cao Bằng ”



“ Hải Phát Land

chính thức bước lên cương vị chủ đầu tư
với dự án đầu tay La Emera Hạ Long ”



Năm 2021, với tiềm lực tài chính vững mạnh cùng vị thế đã được khẳng định, Hải Phát Land quyết định đẩy mạnh lĩnh vực đầu tư khi ra mắt khu đô thị La Emera Hạ Long, chính thức từ một “ông lớn” trong lĩnh vực phân phối bước lên cương vị chủ đầu tư bất động sản với một chiến lược bài bản và những bước đi chắc chắn.

La Emera Hạ Long chính là sản phẩm tâm huyết của Hải Phát Land “chào sân” thị trường Quảng Ninh. Tọa lạc trên tuyến đường bao biển xinh đẹp, dự án sở hữu vị trí kim cương trong lòng kỳ quan thế giới. Mang trong mình nét kiến trúc tân cổ điển châu Âu tinh tế, La Emera Hạ Long được ví như một ngôi làng di sản trong thung lũng yên bình, vừa là nơi giao thoa về kinh tế nhưng cũng là nơi nghỉ dưỡng lý tưởng với non nước thơ mộng.

Trong tương lai gần, Hải Phát Land đang chuẩn bị kế hoạch ra mắt một chuỗi dự án mang thương hiệu La Emera tại khắp các tỉnh thành trên cả nước. Các dự án trong chuỗi thương hiệu này đều mang phong cách thanh lịch, hài hòa cùng thiên nhiên, sống như nghỉ dưỡng.



ỨNG DỤNG CHUYỂN ĐỔI SỐ

“ Hải Phát

chính thức ứng dụng chuyển đổi số
vào quản trị doanh nghiệp ”

Đại dịch Covid-19 đã tác động tiêu cực tới hầu hết các doanh nghiệp. Tuy nhiên, dịch Covid-19 cũng được coi là chất xúc tác khiến làn sóng chuyển đổi số tại các doanh nghiệp diễn ra mạnh mẽ hơn bao giờ hết.

Với thông điệp “Công nghệ dẫn lối – Vươn tới tầm cao”, Hải Phát đã tích cực thay đổi tư duy và áp dụng công nghệ vào công tác quản trị doanh nghiệp, áp dụng chữ ký số, xây dựng hệ thống quản trị doanh nghiệp trên nền tảng Cloud (điện toán đám mây) giúp tối ưu hóa quy trình làm việc và quản lý công

việc hiệu quả góp phần xây dựng doanh nghiệp phát triển phù hợp với xu thế quản trị tương lai.

Việc tăng tốc chuyển đổi số đã giúp thay đổi cách thức vận hành, mô hình kinh doanh của doanh nghiệp và đem đến những hiệu quả cao hơn, những giá trị mới hơn cho doanh nghiệp. Đây là điểm khởi đầu của tiến trình số hóa của Công ty, hứa hẹn với sự dẫn lối của công nghệ vào mọi lĩnh vực hoạt động sẽ góp phần đưa Hải Phát trở thành một doanh nghiệp phát triển bền vững và hiệu quả.



“ Hải Phát

lần đầu tổ chức ĐHĐCĐ
theo hình thức bỏ phiếu điện tử ”

Thực hiện theo chỉ đạo của Chính phủ trong công tác phòng, chống dịch bệnh Covid-19, ngày 25-26/6/2021 Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát đã tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 bằng hình thức bỏ phiếu điện tử thông qua hệ thống E-voting của Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam để đảm bảo quyền lợi của cổ đông mà không bị hạn chế về địa lý và thời gian. Qua đó, HPX đã lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản về việc tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 bằng hình thức bỏ phiếu điện tử và nhận được sự đồng thuận cao từ các cổ đông.

Đây là một hình thức mới được các công ty áp dụng trong thời kỳ dịch bệnh Covid-19 nhưng được cổ đông nhiệt tình hưởng ứng để chung tay đẩy lùi dịch bệnh. Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát có số lượng cổ phần tham gia bỏ phiếu điện tử đạt tỷ lệ 99,06% tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết.



DANH HIỆU/ GIẢI THƯỞNG ĐẠT ĐƯỢC

“Hải Phát
và Hải Phát Land được vinh danh Top 10
“Thương hiệu tiêu biểu Châu Á – Thái Bình Dương”



Ngày 24/4/2021, tại Thành phố Hồ Chí Minh, Tập đoàn Hải Phát (MCK:HPX) đã được vinh danh Top 10 “Thương hiệu tiêu biểu châu Á – Thái Bình Dương 2021” do Tạp chí Kinh tế châu Á – Thái Bình Dương bình chọn.

Thương hiệu tiêu biểu hội nhập châu Á – Thái Bình Dương năm 2021 là giải thưởng uy tín do Tạp chí Kinh tế châu Á – Thái Bình Dương tổ chức, được giám sát chất lượng bởi Hiệp hội Thông tin Công nghiệp châu Á – AIPA.

Giải thưởng nhằm tôn vinh các thương hiệu nổi

tiếng trong khu vực châu Á – Thái Bình Dương đã có những đóng góp tích cực cho nền kinh tế đất nước trong thời kỳ hội nhập kinh tế toàn cầu; đồng thời quảng bá thương hiệu, sản phẩm, dịch vụ của doanh nghiệp đến người tiêu dùng trong nước và quốc tế. Các Doanh nghiệp nằm trong danh sách này đều là những doanh nghiệp có chất lượng sản phẩm – dịch vụ, độ nhận diện thương hiệu, vận dụng sáng tạo và áp dụng công nghệ trong kinh doanh, tăng trưởng ổn định, trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp, cũng như vị thế của đơn vị trên thị trường.

“Hải Phát Land
tiếp tục khẳng định thương hiệu với loạt
giải thưởng danh giá trong & ngoài nước”

Ngày 27/04/2021, Hải Phát Land tiếp tục có mặt tại vị trí thứ 5 trong danh sách Top 10 công ty tư vấn & môi giới Bất động sản Việt Nam uy tín năm 2021.

Đây là kết quả được Công ty Cổ phần Báo cáo Đánh giá Việt Nam (Vietnam Report) nghiên cứu và đánh giá độc lập theo các chuẩn mực về tài chính, độ phủ thương hiệu, sự hài lòng của khách hàng về chất lượng sản phẩm dịch vụ.

Ngoài ra, với lợi nhuận kinh doanh ấn tượng Hải Phát Land lọt “Top 500 doanh nghiệp có lợi nhuận tốt nhất Việt Nam” và thuộc top đầu những doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được vinh danh. Trước những thách thức do dịch bệnh gây ra, Hải Phát Land liên tục đổi mới phương thức kinh doanh để đạt được mức doanh thu ấn tượng và lọt top doanh nghiệp có lợi nhuận xuất sắc nhất Việt Nam theo đánh giá của Công ty Cổ phần Báo cáo Đánh giá Việt Nam (Vietnam Report).

Loạt giải thưởng đạt được cho thấy sự đánh giá cao của các tổ chức trong nước và quốc tế về những đóng góp của Hải Phát Land cho thị trường bất động sản nói riêng và nền kinh tế cả nước nói chung. Đồng thời như một kết quả tất yếu phản ánh chính xác

năng lực dẫn đầu của Hải Phát Land trong lĩnh vực phân phối bất động sản.

Qua đó cho thấy Hải Phát sở hữu một đơn vị phân phối bất động sản đứng trong top đầu của thị trường là một lợi thế khác biệt so với các đơn vị phát triển bất động sản khác trong cùng ngành nghề, đặc biệt là việc tiếp cận thông tin thị trường cũng như xu hướng tiêu dùng của khách hàng để Hải Phát kịp thời điều chỉnh và phát triển những sản phẩm bất động sản đáp ứng đúng nhu cầu thị trường.



HOẠT ĐỘNG NỘI BỘ

66 Hải Phát

tổ chức nhiều hoạt động ý nghĩa nhân dịp kỷ niệm 18 năm thành lập 99

Kỷ niệm 18 năm thành lập với thông điệp “Đột phá tư duy – Nâng tầm giá trị”, thông điệp có ý nghĩa vô cùng quan trọng trong giai đoạn Hải Phát đang bước vào một hành trình mới, với những mục tiêu mới, thách thức mới và cơ hội mới. Sự thay đổi trong tư duy quản trị và từng bước số hóa các quy trình đã giúp Hải Phát nhìn nhận một cách tích cực về đại dịch và coi đó là “cú huých” để Hải Phát thay đổi tư duy, có sự chuẩn bị và đầu tư, tập trung nhiều hơn cho nguồn lực, cho việc thiết lập khung quản trị rủi ro, tạo nên liều “vắc-xin” phòng ngừa hữu hiệu cho doanh nghiệp góp phần đưa Hải Phát vươn lên tầm cao mới.

Cũng nhân kỷ niệm 18 năm thành lập Công ty, nhiều hoạt động truyền cảm hứng đã được phát động với thông điệp về phát triển bền vững, phát triển cộng đồng bền vững để xây dựng những giá trị cho doanh nghiệp như: Cuộc thi vẽ tranh thiếu nhi “Ươm mầm Hải Phát – Kiến tạo tương lai”, Cuộc thi “Tìm hiểu về chuyển đổi số tại Hải Phát” và hoạt động trồng cây “Kiến tạo cộng đồng xanh” tại dự án.

Hoạt động trồng cây “Kiến tạo cộng đồng xanh”

Với mong muốn nâng cao ý thức về bảo vệ môi trường và gìn giữ không gian sống lý tưởng bằng những hoạt động thiết thực như trồng cây xanh tại các dự án. Qua đó có thể nâng cao trách nhiệm của mỗi cá nhân trong việc giữ gìn môi trường nói chung và cảnh quan dự án nói riêng, mang đến cho cộng đồng cư dân Hải Phát một không gian sống xanh – sạch – đẹp.



Hoạt động trồng cây tại các dự án đã thể hiện trách nhiệm và uy tín của chủ đầu tư trong công tác quản lý dự án. Đồng thời hoạt động này cũng góp phần xây dựng và gắn kết mối quan hệ giữa chủ đầu tư và cư dân, chung tay xây dựng một cộng đồng sống xanh, sạch, đẹp, văn minh.

Cuộc thi vẽ tranh thiếu nhi “Ươm mầm Hải Phát – Kiến tạo tương lai”

Nhằm khơi dậy niềm tự hào cho những thế hệ mầm non – con em của CBNV Hải Phát về nơi mà các bậc cha mẹ và người thân đang công tác, đồng thời xây dựng một đại gia đình Hải Phát đoàn kết, phát triển, bồi đắp tình yêu về Hải Phát cho những thế hệ tương lai.

Cuộc thi vẽ tranh thiếu nhi “Ươm mầm Hải Phát – Kiến tạo tương lai” đã trở thành sân chơi bổ ích, là cầu nối để các bạn nhỏ hiểu hơn về nơi mà cha mẹ mình đang làm việc, về giá trị mà cha mẹ mình đang từng ngày tạo dựng, từ đó khơi dậy các em sự thấu hiểu, sự gắn kết, niềm tự hào và thông qua những bức tranh các em đã góp phần truyền tải những thông điệp có ý nghĩa về cuộc sống, môi trường, tình yêu quê hương đất nước.

Cuộc thi Tìm hiểu về Chuyển đổi số tại Hải Phát

Cuộc thi được phát động giữa thời điểm Hải Phát bước những bước đầu tiên vào tiến trình chuyển đổi số, cuộc thi nhằm thể hiện sự đột phá trong tư duy quản trị doanh nghiệp và sự thích nghi của Hải Phát trong giai đoạn dịch bệnh Covid-19 bùng phát. Cuộc thi được tổ chức trực tuyến thông qua các ứng dụng online, vừa mang đậm yếu tố công nghệ, vừa phù hợp với điều kiện làm việc bình thường mới.

Với mong muốn thông qua cuộc thi, mỗi CBNV bằng trí tuệ và kiến thức của mình về chuyển đổi số sẽ góp phần đẩy nhanh quá trình chuyển đổi số tại Công ty, tích cực ứng dụng số hóa vào công việc một cách triệt để và hiệu quả.

Cuộc thi được xem là diễn đàn chính thức để mỗi CBNV Hải Phát cùng thảo luận, trao đổi, trau dồi thêm kiến thức về chuyển đổi số cũng như thể hiện sự hiểu biết của mình về chuyển đổi số để xây dựng chiến lược chuyển đổi số một cách đồng bộ toàn diện, góp phần mang lại hiệu quả tối ưu trong công việc.

CHƯƠNG 2

BÁO CÁO QUẢN TRỊ

Báo cáo của Hội đồng quản trị	54
Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2021	58
Báo cáo hoạt động của Ủy ban Kiểm toán	66
Thù lao, chi phí hoạt động, lợi ích khác của HĐQT và Ủy ban kiểm toán năm 2021	70
Chiến lược phát triển	72
Thông tin cổ phiếu và quan hệ cổ đông	74



ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY



Chiến lược phát triển doanh nghiệp



Gắn kết cộng đồng



Kết quả sản xuất kinh doanh

Về chiến lược phát triển

Năm 2021 là một năm thực sự khó khăn của kinh tế thế giới và đặc biệt của kinh tế Việt Nam. Làn sóng dịch bệnh Covid-19 lần thứ 4 diễn ra trong năm 2021 đã khiến cho Việt Nam rơi vào thảm cảnh giống Mỹ và châu Âu năm 2020. Các đợt giãn cách liên tiếp và diễn ra ở các tỉnh, thành phố trên diện rộng gây ảnh hưởng đến sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp và đời sống của người dân. Trong bối cảnh đó, Ban điều hành Công ty đã triển khai linh hoạt các hoạt động quản trị, hạn chế tối đa các ảnh hưởng tiêu cực bởi dịch bệnh, tham mưu kịp thời cho HĐQT Công ty về các giải pháp và biện pháp ứng phó để HĐQT Công ty ban hành các Nghị quyết/Quyết định và các văn bản làm cơ sở Ban điều hành Công ty tổ chức triển khai.

Căn cứ vào tình hình dịch bệnh Covid-19, những chính sách của Chính phủ và những ảnh hưởng kinh tế sau đại dịch, Ban điều hành đã đề xuất những thay đổi về chiều sâu cho chiến lược phát triển công ty, cụ thể:

Về điều chỉnh sơ đồ tổ chức, Ban điều hành kiến nghị điều chỉnh bộ máy và Hội đồng quản trị đã phê duyệt, trong đó có điểm nổi bật là thành lập Ban Thiết kế kỹ thuật và Ban Kế hoạch riêng. Ban Thiết kế kỹ thuật là nơi sẽ tập hợp và phân tích các cơ sở dữ liệu về thiết kế, trên cơ sở đó sẽ phân tích và xây dựng các dòng sản phẩm phù hợp với từng phân khúc sản phẩm công ty đã định vị. Ban Kế hoạch có nhiệm vụ trọng tâm là tổ chức xây dựng kế hoạch, giám sát thực hiện và đánh giá thực hiện để trên làm nền tảng cho việc điều chỉnh và đưa ra các giải pháp kịp thời về chiến lược và kế hoạch kinh doanh. Ngoài ra, Ban Kế hoạch còn thực hiện chức năng giám sát rủi ro vòng 2 của Ban điều hành, kiểm tra sự tuân thủ của việc thực hiện các quy chế, quy trình của các Ban, Bộ phận và đưa ý kiến điều chỉnh kịp thời khi phát hiện ra sai sót và có lỗi hỏng trong Quy chế và quy trình thực hiện.

Về nâng cao năng suất lao động, Ban điều hành đã đề xuất và Hội đồng quản trị đã phê duyệt ứng dụng KPI vào việc xây dựng các quy chế đánh giá năng suất lao động nhằm mục đích cải thiện chất lượng và hiệu suất công việc, từ đó làm cơ sở cho việc xác định giá trị công việc của từng vị trí để xây dựng một thang bảng lương phù hợp với các vị trí. Việc giao chỉ tiêu và đánh giá KPI được triển bắt đầu từ tháng 1/2022.

Về tổ chức kinh doanh, để nâng cao tính cạnh tranh cũng như đảm bảo việc kinh doanh đúng kế hoạch, Ban điều hành đã đề nghị và Hội đồng quản trị đã phê duyệt tổ chức lại hoạt động phân phối với yêu cầu về chất lượng nhân sự cao và chuyên nghiệp hơn.

Về ứng dụng công nghệ thông tin, Ban điều hành đã đề xuất và Hội đồng quản trị chấp thuận cho việc triển khai ứng dụng các phần mềm, đầu tư hạ tầng công nghệ thông tin vào công tác quản trị và điều hành doanh nghiệp.

Về gắn kết cộng đồng

Cùng với cả nước chung tay chống đại dịch Covid-19, Công ty đã tổ chức kêu gọi cán bộ công nhân viên toàn Công ty và các đơn vị thành viên cùng với tổ chức Công đoàn đóng góp cho Quỹ phòng chống Covid của thành phố Hà Nội 3 tỷ đồng.

Trên cơ sở phê duyệt của Hội đồng quản trị, Ban điều hành đã thiết lập Ban chỉ đạo phòng chống Covid-19, phối hợp với chính quyền địa phương để tuân thủ nghiêm túc các chỉ thị của Chính phủ về phòng, chống dịch nhưng vẫn đảm bảo được hoạt động của công ty liên tục.

Ngoài ra, Công ty cũng đã tổ chức tiêm phòng kịp thời cho toàn bộ cán bộ công nhân viên và người thân để chăm lo và đảm bảo sức khỏe cho người lao động.

Dịch bệnh Covid-19 làm hạn chế các hoạt động đi lại, tuy nhiên Công ty vẫn tổ chức các hoạt động gắn kết với cộng đồng cư dân như tổ chức trồng cây để nâng cao chất lượng của môi trường sống, kêu gọi bảo vệ môi trường...

Về kết quả kinh doanh

Dịch bệnh Covid-19 ảnh hưởng đáng kể đến kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2021, cụ thể như sau:

- **Doanh thu năm 2021 của Công ty mẹ đạt 876,33 tỷ đồng, hợp nhất đạt 1.878,68 tỷ đồng (bao gồm cả doanh thu tài chính);**
- **Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ đạt 155,53 tỷ đồng và hợp nhất đạt 285,75 tỷ đồng (bao gồm cả doanh thu tài chính), trong đó lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ là 249,92 tỷ đồng.**
- **Tổng tài sản Công ty mẹ đạt 9.905,07 tỷ đồng và hợp nhất đạt 9.578,59 tỷ đồng.**

Mục tiêu doanh thu và lợi nhuận không đạt được theo kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông giao bởi các nguyên nhân sau:

- Tình hình dịch bệnh Covid-19 và giãn cách xã hội kéo dài làm ảnh hưởng tới kế hoạch tạo lập quỹ đất và tạo lập nguồn hàng kinh doanh không đúng dự kiến;
- Công tác triển khai kinh doanh bị gián đoạn do việc giãn cách xã hội kéo dài làm mất cơ hội và thời điểm kinh doanh.
- Một số dự án trọng tâm thủ tục pháp lý cũng hoàn thiện chậm, không đúng tiến độ
- Thị công bị gián đoạn

Hoạt động của các tiểu ban trong HĐQT

Hoạt động của Ủy ban Kiểm toán

Mặc dù nhân sự Ủy ban còn mỏng, các thành viên của Ủy ban đều là các thành viên HĐQT kiêm nhiệm. Ủy ban Kiểm toán đã duy trì thực hiện các chức năng nhiệm vụ của mình trong công tác giám sát của Ủy ban Kiểm toán đối với hoạt động của HĐQT và Ban điều hành trong năm tài chính 2021; Giám sát công tác lập, trình bày và thuyết minh Báo cáo tài chính quý, 6 tháng, năm 2021 trước khi Ban Điều hành trình HĐQT, Đại hội đồng cổ đông hoặc công bố ra bên ngoài theo quy định của Pháp luật; Giám sát hệ thống Kiểm soát nội bộ; Tổ chức thực hiện hoạt động kiểm toán nội bộ; Giám sát dịch vụ kiểm toán độc lập; Giám sát các giao dịch giữa Công ty với các bên liên quan; Đề xuất tham mưu cho HĐQT xây dựng các quy trình, quy chế thuộc thẩm quyền; Và các công việc khác theo chức năng nhiệm vụ của Ủy ban Kiểm toán.

Trong kỳ nhằm tuân thủ đúng quy định của pháp luật và yêu cầu của Sở giao dịch chứng khoán, Ủy ban Kiểm toán đã đề xuất tham mưu kịp thời cho HĐQT ban hành Quy chế hoạt động của Ủy ban Kiểm toán và Quy chế kiểm toán nội bộ. Các Quy chế được ban hành đã thống nhất được trình tự, quá trình thực hiện các công việc của Ủy ban Kiểm toán và Ban Kiểm toán nội bộ, là cơ sở pháp lý quan trọng để Ủy ban Kiểm toán và Ban Kiểm toán nội bộ hoạt động và các bộ phận liên quan phối hợp thực hiện trong công tác giám sát và kiểm soát nội bộ.

Hoạt động của Ủy ban Chiến lược

Trong năm 2021 Ủy ban Chiến lược đã tuân thủ đúng quy định nội bộ về quản trị Công ty được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Mặt khác, để kịp thời ứng phó với các diễn biến phức tạp của tình hình dịch bệnh và các chính sách của Chính phủ khi dịch bệnh xảy ra, Ủy ban Chiến lược đã kịp thời tham mưu cho Hội đồng quản trị một số định hướng phát triển doanh nghiệp cho phù hợp với tình hình thực tế xảy ra. Đồng thời Ủy ban Chiến lược vẫn luôn duy trì tốt và thực hiện các chức năng theo dõi và giám sát việc thực hiện các mục tiêu của Ban Tổng Giám đốc.

Ban Chiến lược cũng tham mưu cho HĐQT trong việc xây dựng và hoạch định chiến lược cho Công ty trong giai đoạn 2021 - 2025, một số mục tiêu chiến lược trọng tâm gồm:

- Định hướng phát triển Công ty trở thành Nhà đầu tư và phát triển Bất động sản chuyên nghiệp với các sản phẩm bất động sản là Bất động sản Đô thị, Bất động sản nghỉ dưỡng, Bất động sản công nghiệp. Trong đó tỷ trọng trong cơ cấu doanh thu của sản phẩm bất động sản đô thị và bất động sản nghỉ dưỡng chiếm tỷ trọng lớn trong tổng cơ cấu doanh thu của Công ty.
- Cân đối tổng thể nguồn lực của Công ty để xác định cụ thể các mục tiêu đầu tư, phát triển và M&A các Dự án tại một số thị trường chiến lược, có giá vốn hợp lý và tiềm năng phát triển bất động sản cả trong ngắn hạn, trung hạn và dài hạn.
- Công tác tăng vốn điều lệ của Công ty và cơ cấu lại tỷ lệ sở hữu tại các Công ty con, Công ty liên kết.

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT

ĐỐI VỚI TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

Nguyên tắc giám sát và đánh giá của HĐQT

Hội đồng quản trị thực hiện việc giám sát hoạt động của Tổng Giám đốc và Ban điều hành công ty theo các quy định tại Điều lệ, Quy chế quản trị, các quy định, quy chế quản trị nội bộ của Công ty và quy định của pháp luật hiện hành. Hàng tháng, Hội đồng quản trị và Ban điều hành có cuộc họp để kiểm tra việc thực hiện các Nghị quyết, Quyết định và Chỉ thị của Hội đồng quản trị của Ban điều hành và thảo luận về kết quả thực hiện cũng như những đề xuất của Ban điều hành về biện pháp và giải pháp thực hiện.

Việc đánh giá hoạt động của Ban điều hành được Hội đồng quản trị dựa trên các nguyên tắc sau:

- Thực hiện mục tiêu kinh doanh của công ty
- Trách nhiệm của Ban điều hành
- Năng lực và chuyên môn của các thành viên Ban điều hành đối với lĩnh vực được phân công.

Kết quả giám sát và đánh giá của HĐQT

Về việc giám sát, Hội đồng quản trị đã thực hiện giám sát những nội dung công việc cụ thể như sau:

- Giám sát việc tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản thông qua quy chế bỏ phiếu điện tử để chuẩn bị cho Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021.
- Giám sát việc tổ chức phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 vào ngày 26/06/2021.
- Giám sát việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021.
- Giám sát hoạt động quản lý điều hành của Ban Tổng giám đốc nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đề ra.
- Giám sát việc lập Báo cáo tài chính quý, báo cáo tài chính năm, báo cáo thường niên.
- Giám sát việc công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo quy định.
- Giám sát việc thực hiện các Dự án do Công ty làm chủ đầu tư, hợp tác.
- Giám sát việc triển khai thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT và Đại hội đồng cổ đông đã ban hành, kiểm tra hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc trong hoạt động kinh doanh.
- Giám sát việc thực hiện các Quy chế, Quy định quản lý nội bộ của Công ty.
- Giám sát tình hình hoạt động của Công ty tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành.

Về việc thực hiện mục tiêu kinh doanh, mặc dù mục tiêu kinh doanh không đạt được như Đại hội đồng cổ đông đã đề ra, Hội đồng quản trị vẫn đánh giá cao Ban điều hành đã có nhiều giải pháp và phương án tổ chức triển khai kinh doanh thích ứng với tình hình diễn biến của dịch bệnh Covid-19, đảm bảo cân đối dòng tiền của Công ty, thực hiện các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và nghĩa vụ trả nợ với các tổ chức tín dụng đầy đủ, đúng hạn, không cắt giảm nhân sự và đảm bảo trả lương, thưởng cho người lao động đúng hạn và tuân thủ chặt chẽ các yêu cầu phòng chống dịch bệnh của cơ quan quản lý Nhà nước, đồng thời thực hiện tốt công tác quản trị nội bộ Công ty.

Về trách nhiệm của Ban điều hành, Ban điều hành luôn thể hiện trách nhiệm cẩn trọng trong công việc điều hành doanh nghiệp với mục tiêu lợi ích của công ty là hàng đầu với sự trung thực, tận tụy và trung thành.

Về năng lực và chuyên môn của các thành viên Ban điều hành, Ban điều hành đứng đầu là Tổng Giám đốc đã thể hiện được năng lực và chuyên môn trong các đề xuất, biện pháp và giải pháp xây dựng chiến lược phát triển, thực hiện mục tiêu kinh doanh và khắc phục những khó khăn do các nguyên nhân chủ quan và khách quan đem lại một cách hiệu quả và tối ưu lợi ích của Công ty.

Tóm lại, năm 2021 Tổng Giám đốc và Ban điều hành đã thực hiện nhiệm vụ được giao với nỗ lực cao và đạt kết quả đáng ghi nhận, đảm bảo doanh nghiệp hoạt động ổn định, đảm bảo việc làm và sức khỏe cho người lao động.

HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2021

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

(Danh sách thành viên Hội đồng quản trị, tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do công ty phát hành, nêu rõ thành viên độc lập và các thành viên khác; số lượng chức danh thành viên hội đồng quản trị do từng thành viên Hội đồng quản trị của công ty nắm giữ tại các công ty khác)

STT	Họ tên	Chức vụ nắm giữ	Số lượng chức danh TV HĐQT do từng TV HĐQT của Công ty nắm giữ tại Công ty khác	Số lượng cổ phiếu nắm giữ
1	Ông Đỗ Quý Hải	Chủ tịch HĐQT	05	121.784.664
2	Ông Nguyễn Văn Phương	Phó Chủ tịch HĐQT	04	608.337
3	Ông Phạm Minh Tuấn	Phó Chủ tịch HĐQT, Chủ tịch Ủy ban Chiến lược, Thành viên Ủy ban Kiểm toán	0	19.463
4	Ông Lê Việt Dũng	Thành viên HĐQT	02	1.419.457
5	Ông Trần Vũ Thái Hòa	Thành viên độc lập HĐQT, Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	02	0
6	Ông Đỗ Danh Trí	Thành viên độc lập HĐQT	01	0

Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

(Liệt kê các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị và thành viên trong từng tiểu ban)

Ủy ban Chiến lược, cơ cấu nhân sự hiện tại của Ủy ban Chiến lược:

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

Ủy ban Kiểm toán, cơ cấu nhân sự hiện tại của Ủy ban Kiểm toán:

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

Hoạt động của HĐQT

- Trong năm 2021, Hội đồng quản trị đã ban hành tổng cộng 102 Nghị quyết, Quyết định (Chi tiết nội dung các nghị quyết, quyết định đã được công bố công khai tại Báo cáo tình hình quản trị năm 2021 của Công ty). Các cuộc họp HĐQT và lấy ý kiến bằng văn bản của HĐQT đều được diễn ra công khai, minh bạch, thực hiện đúng trình tự, thủ tục tại quy định tại Điều lệ và quy định của Pháp luật. Các nội dung họp HĐQT đều được các thành viên trao đổi và bàn bạc cụ thể và chi tiết đảm bảo sự khách quan, minh bạch cho các thành viên cân nhắc khi biểu quyết quyết định.

Tại các cuộc họp này, HĐQT đã thông qua nhiều chủ trương, quyết định quan trọng đối với định hướng phát triển và hoạt động của Công ty như:

- Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021;
- Điều chỉnh việc phân cấp/phân quyền cho HĐQT cho Chủ tịch HĐQT, Người đại diện theo pháp luật nhằm chủ động hơn trong công tác quản trị Doanh nghiệp và các công tác quản trị diễn ra mang tính chất thường xuyên;
- Thông qua chủ trương đầu tư, tham gia đấu giá/hợp tác và triển khai các dự án hiện tại và các dự án mới của Công ty;
- Kiểm toàn bộ máy tổ chức, cơ cấu nhân sự trong toàn Công ty cho phù hợp với tình hình kinh doanh thực tế của Công ty;
- Tái cấu trúc và cơ cấu lại tỷ lệ sở hữu tại một số Doanh nghiệp và các dự án;
- Thực hiện chi trả cổ tức năm 2020;
- Phát hành các đợt trái phiếu để huy động vốn cho các dự án và tăng quy mô vốn tại các Công ty con...
- Hội đồng quản trị đã hoàn thành thực hiện cơ bản các công việc được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 giao và ủy quyền thực hiện, cụ thể:
 - Hoàn thành công tác chi trả cổ tức năm 2020, theo đó tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2020 là 15%. Công ty đã hoàn thành việc chi trả cổ tức năm 2020 bằng cổ phiếu cho các cổ đông với tỷ lệ 15% trong quý III năm 2021.
 - Hoàn thành việc sửa đổi, bổ sung ngành nghề đăng ký kinh doanh: Công ty đã được Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội chấp thuận bổ sung ngành nghề kinh doanh vào ngày 6/7/2021.
 - Ban hành Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị vào ngày 01/11/2021 phù hợp với quy định của Pháp luật, quy định nội bộ của Công ty và tình hình hoạt động của Công ty.
 - Ký kết các giao dịch đối với các bên có liên quan và giao dịch đầu tư đã được Hội đồng quản trị phê duyệt và công khai thông tin tại Báo cáo tình hình quản trị năm 2021 của Công ty.

Các cuộc họp định kỳ của HĐQT

Thực hiện quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, trong năm 2021, Hội đồng quản trị đã tiến hành tổ chức họp định kỳ 04 lần, đồng thời tổ chức lấy ý kiến bằng văn bản của các thành viên Hội đồng quản trị để thông qua các Nghị quyết/Quyết định phục vụ cho công tác quản trị, hoạt động sản xuất kinh doanh thường xuyên của Công ty.

Tham dự họp của các thành viên Hội đồng quản trị (HĐQT) như sau:

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Đỗ Quý Hải	04/04	100%	
2	Ông Nguyễn Văn Phương	04/04	100%	
3	Ông Phạm Minh Tuấn	04/04	100%	
4	Ông Lê Việt Dũng	04/04	100%	
5	Ông Trần Vũ Thái Hòa	04/04	100%	
6	Ông Đỗ Danh Trí	04/04	100%	

HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2021

Nội dung và kết quả của các cuộc họp Hội đồng quản trị định kỳ năm 2021:

STT	Ngày	Nghị quyết	Biên bản họp	Nội dung
1	26/02/2021	02A/NQ-HĐQT		- Thông qua báo cáo sơ bộ tình hình thực hiện kinh doanh năm 2020 và kế hoạch kinh doanh năm 2021. - Xem xét tiến độ đầu tư một số dự án trọng điểm năm 2021 và các giải pháp.
2	14/05/2021	15/NQ-HĐQT		- Thông qua các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021.
3	29/09/2021	28A/NQ-HĐQT		- Thông qua báo cáo kết quả kinh doanh 06 tháng đầu năm 2021 và kế hoạch, mục tiêu và 1 số giải pháp thực hiện kinh doanh 6 tháng cuối năm 2021. - Xem xét phương án nhận chuyển nhượng và định hướng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất một số Dự án.
4	27/12/2021	35A/NQ-HĐQT		- Xem xét tình hình ước thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2021. - Định hướng mục tiêu, tiến độ và kế hoạch kinh doanh năm 2022. - Xem xét phương án nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất một số Dự án.

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

Trong hoạt động điều hành cụ thể của năm 2021, HĐQT đã ban hành các Nghị quyết/Quyết định sau:

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/NQ-HĐQT	28/01/2021	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu.	100%
2	02/NQ-HĐQT	30/01/2021	Phê duyệt một số nội dung thuộc thẩm quyền của HĐQT.	100%
3	01/QĐ-HĐQT	30/01/2021	Chỉ thưởng Tết Nguyên đán năm 2021 cho các Thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên thuộc tiểu Ban trực thuộc Hội đồng quản trị.	100%
4	02/QĐ-HĐQT	30/01/2021	Thông qua Đề án ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động quản trị Công ty giai đoạn 2021 - 2023.	100%
5	03/QĐ-HĐQT	30/01/2021	Ban hành "Quy chế tiền lương Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát"	100%
6	02A/NQ-HĐQT	26/02/2021	Thông qua báo cáo sơ bộ tình hình thực hiện kinh doanh năm 2020 và kế hoạch kinh doanh năm 2021. Xem xét tiến độ đầu tư một số dự án trọng điểm năm 2021 và các giải pháp.	100%
7	03/NQ-HĐQT	09/03/2021	Gia hạn thời gian tổ chức phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 và phê duyệt việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.	100%
8	04/QĐ-HĐQT	09/03/2021	Phê duyệt việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.	100%
9	05/QĐ-HĐQT	09/03/2021	Gia hạn thời gian tổ chức phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021.	100%
10	04/NQ-HĐQT	12/03/2021	Thông qua chủ trương ký kết các Hợp đồng/giao dịch/thỏa thuận với Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWG.	100%
11	05/NQ-HĐQT	19/03/2021	Thông qua chủ trương Công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án.	100%
12	06/QĐ-HĐQT	01/04/2021	Miễn nhiệm, bổ nhiệm chức vụ Giám đốc Công ty, thay đổi Người đại diện theo pháp luật, sửa đổi điều lệ của Công ty TNHH MTV Diamond IC	100%
13	06A/QĐ-HĐQT	03/04/2021	Thông qua chủ trương cho phép Công ty nghiên cứu đầu tư một số Dự án.	100%
14	06/NQ-HĐQT	09/04/2021	Thông qua chủ trương Công ty hợp tác để thực hiện dự án và chủ trương phân kỳ đầu tư thực hiện dự án.	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
15	07/QĐ-HĐQT	09/04/2021	Thông qua chủ trương Công ty hợp tác để thực hiện dự án.	100%
16	08/QĐ-HĐQT	09/04/2021	Thông qua chủ trương phân kỳ đầu tư thực hiện Dự án.	100%
17	07/NQ-HĐQT	19/04/2021	Thông qua chủ trương liên danh hợp tác để nghiên cứu và triển khai thực hiện Dự án.	100%
18	08A/QĐ-HĐQT	19/04/2021	Thông qua chủ trương liên danh hợp tác để nghiên cứu và triển khai thực hiện Dự án	100%
19	08B/QĐ-HĐQT	19/04/2021	Thông qua chủ trương liên danh hợp tác để nghiên cứu và triển khai thực hiện Dự án.	100%
20	08/NQ-HĐQT	19/04/2021	Miễn nhiệm, bổ nhiệm chức vụ Người được ủy quyền công bố thông tin của Công ty.	100%
21	09/QĐ-HĐQT	19/04/2021	Miễn nhiệm chức vụ Người được ủy quyền công bố thông tin của Công ty.	100%
22	10/QĐ-HĐQT	19/04/2021	Bổ nhiệm chức vụ Người được ủy quyền công bố thông tin của Công ty.	100%
23	09/NQ-HĐQT	20/04/2021	Chấp thuận cho Công ty sử dụng tài sản để đảm bảo cho việc vay vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô tại Ngân hàng.	100%
24	10/NQ-HĐQT	28/04/2021	Thông qua chủ trương hợp tác để đầu tư kinh doanh và thông qua chủ trương Công ty bán/chuyển nhượng các sản phẩm bất động sản của Công ty cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP.	100%
25	11/QĐ-HĐQT	28/04/2021	Thông qua chủ trương Công ty bán/chuyển nhượng các sản phẩm bất động sản của Công ty cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP.	100%
26	12/QĐ-HĐQT	28/04/2021	Thông qua chủ trương hợp tác để đầu tư kinh doanh.	100%
27	11/NQ-HĐQT	03/05/2021	Thông qua một số nội dung liên quan đến việc vay vốn/Phát hành trái phiếu/Phát hành bảo lãnh và Thế chấp tài sản tại Ngân hàng.	100%
28	12/NQ-HĐQT	03/05/2021	Thông qua phương án phát hành trái phiếu.	100%
29	13/NQ-HĐQT	04/05/2021	Thông qua việc phát hành trái phiếu riêng lẻ và phê duyệt phương án phát hành trái phiếu.	100%
30	14/NQ-HĐQT	13/05/2021	Thông qua chủ trương cho phép nghiên cứu đầu tư một số Dự án và thông qua chủ trương cho phép chuyển nhượng tài sản.	100%
31	13/QĐ-HĐQT	13/5/2021	Thông qua chủ trương cho phép chuyển nhượng tài sản.	100%
32	14/QĐ-HĐQT	13/5/2021	Thông qua chủ trương cho phép nghiên cứu đầu tư một số Dự án.	100%
33	15/QĐ-HĐQT	14/5/2021	Tăng vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire.	100%
34	15/NQ-HĐQT	14/5/2021	Thông qua các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021.	100%
35	16/NQ-HĐQT	17/5/2021	Sử dụng tài sản của Công ty để đảm bảo cho việc vay vốn.	100%
36	17/NQ-HĐQT	17/5/2021	Thông qua chủ trương tái cấu trúc các khoản đầu tư của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô và Tổng Công ty Xây dựng Công trình giao thông 5 - CTCP.	100%
37	16/QĐ-HĐQT	17/5/2021	Thông qua chủ trương tái cấu trúc các khoản đầu tư của Công ty tại Tổng Công ty Xây dựng Công trình giao thông 5 - CTCP.	100%
38	17/QĐ-HĐQT	17/5/2021	Thông qua chủ trương tái cấu trúc các khoản đầu tư của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô.	100%
39	18/NQ-HĐQT	26/5/2021	Thông qua việc phát hành trái phiếu riêng lẻ và phê duyệt phương án phát hành trái phiếu.	100%
40	19/NQ-HĐQT	28/5/2021	Thông qua các giao dịch với Công ty con và Ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị quyết định một số nội dung tại các Công ty con, Công ty Hải Phát có sở hữu vốn góp.	100%
41	18/QĐ-HĐQT	28/5/2021	Thông qua các giao dịch với Công ty con.	100%
42	20/NQ-HĐQT	1/6/2021	Thông qua việc phát hành trái phiếu riêng lẻ và phê duyệt phương án phát hành trái phiếu.	100%
43	21/NQ-HĐQT	21/6/2021	Thông qua phương án vay vốn của Công ty con tại Ngân hàng.	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
44	19/QĐ-HĐQT	24/6/2021	Phê duyệt chủ trương bổ sung hỗ trợ kinh phí giải phóng mặt bằng Dự án.	100%
45	22/NQ-HĐQT	6/7/2021	Sửa đổi, bổ sung ngành, nghề đăng ký kinh doanh của công ty	100%
46	23/NQ-HĐQT	9/7/2021	Thông qua việc triển khai thực hiện phương án phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ năm 2020 và phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020	100%
47	20/QĐ-HĐQT	9/7/2021	Thông qua việc triển khai thực hiện phương án phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ năm 2020	100%
48	21/QĐ-HĐQT	9/7/2021	Thông qua và triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020	100%
49	22/QĐ-HĐQT	14/7/2021	Thông qua chủ trương cho phép Công ty con đầu tư.	100%
50	24/NQ-HĐQT	15/7/2021	Thông qua phương án phát hành trái phiếu.	100%
51	23/QĐ-HĐQT	16/7/2021	Thông qua chủ trương cho phép Công ty nghiên cứu đầu tư Dự án.	100%
52	24/QĐ-HĐQT	16/7/2021	Thông qua chủ trương Công ty nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.	100%
53	25/QĐ-HĐQT	22/7/2021	Tăng vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire.	100%
54	25/NQ-HĐQT	27/7/2021	Thông qua việc phát hành trái phiếu riêng lẻ và phê duyệt phương án phát hành trái phiếu.	100%
55	26/NQ-HĐQT	29/7/2021	Thông qua việc phát hành trái phiếu riêng lẻ và phê duyệt phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ.	100%
56	27/NQ-HĐQT	4/8/2021	Miễn nhiệm, bổ nhiệm nhân sự tại Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát - Bình Thuận và Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam.	100%
57	26/QĐ-HĐQT	4/8/2021	Miễn nhiệm, bổ nhiệm chức vụ Chủ tịch Công ty và Giám đốc Công ty; thay đổi Người đại diện theo pháp luật; sửa đổi Điều lệ Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam.	100%
58	27/QĐ-HĐQT	4/8/2021	Thay đổi Người đại diện quản lý phần vốn; miễn nhiệm, bổ nhiệm chức vụ Chủ tịch Công ty và Tổng giám đốc Công ty; thay đổi Người đại diện theo pháp luật; sửa đổi Điều lệ Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát - Bình Thuận.	100%
59	28/QĐ-HĐQT	4/8/2021	Miễn nhiệm chức vụ Chủ tịch Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát - Bình Thuận.	100%
60	29/QĐ-HĐQT	4/8/2021	Bổ nhiệm chức vụ Chủ tịch Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát - Bình Thuận.	100%
61	30/QĐ-HĐQT	16/8/2021	Thông qua việc Công ty vay vốn tại Ngân hàng	100%
62	28/NQ-HĐQT	16/8/2021	Sử dụng tài sản thuộc sở hữu của Công ty làm tài sản bảo đảm cho trái phiếu	100%
63	31/QĐ-HĐQT	17/8/2021	Thông qua chủ trương vay vốn Ngân hàng của Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam	100%
64	32/QĐ-HĐQT	17/8/2021	Thông qua chủ trương vay vốn Ngân hàng của Công ty TNHH Một thành viên Diamond IC	100%
65	33/QĐ-HĐQT	30/8/2021	Phê duyệt Dự án Đầu tư	100%
66	33A/QĐ-HĐQT	16/9/2021	Phê duyệt đơn giá bán nhà ở Dự án đầu tư.	100%
67	34/QĐ-HĐQT	20/9/2021	Tăng vốn điều lệ của Công ty	100%
68	35/QĐ-HĐQT	23/9/2021	Thông qua chủ trương cho phép Công ty nghiên cứu đầu tư một số Dự án	100%
69	36/QĐ-HĐQT	23/9/2021	Thông qua chủ trương cho phép Công ty chuyển nhượng một phần Dự án	100%
70	37/QĐ-HĐQT	23/9/2021	Thông qua chủ trương cho Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Sapphire nhận chuyển nhượng vốn.	100%
71	38/QĐ-HĐQT	23/9/2021	Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu của Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát - Bình Thuận	100%
72	28A/NQ-HĐQT	29/9/2021	Phiên họp HĐQT ngày 29/9/2021	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
73	39/QĐ-HĐQT	18/10/2021	Phê duyệt chủ trương Công ty ký hợp đồng kinh doanh các sản phẩm tại các Dự án do các Công ty con, Công ty liên kết, Công ty có phần vốn góp làm Chủ đầu tư	100%
74	40/QĐ-HĐQT	18/10/2021	Thông qua chủ trương điều chỉnh bổ sung hỗ trợ kinh phí giải phóng mặt bằng Dự án	100%
75	29/NQ-HĐQT	22/10/2021	Thông qua việc phát hành trái phiếu riêng lẻ và phê duyệt Phương Án Phát Hành Trái Phiếu	100%
76	30/NQ-HĐQT	1/11/2021	Thông qua một số nội dung liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát - Bình Thuận	100%
77	41/QĐ-HĐQT	1/11/2021	Ban hành "Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị".	100%
78	42/QĐ-HĐQT	1/11/2021	Ban hành Danh mục các nội dung Hội đồng quản trị phân cấp, ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị quyết định	100%
79	43/QĐ-HĐQT	1/11/2021	Ban hành "Quy chế hoạt động của Ủy ban Kiểm toán".	100%
80	44/QĐ-HĐQT	1/11/2021	Ban hành "Quy chế Kiểm toán nội bộ".	100%
81	45/QĐ-HĐQT	1/11/2021	Thông qua một số nội dung liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát - Bình Thuận	100%
82	30A/NQ-HĐQT	5/11/2021	Chấm dứt đầu tư Dự án	100%
83	30B/NQ-HĐQT	5/11/2021	Chấm dứt đầu tư Dự án	100%
84	46/QĐ-HĐQT	6/11/2021	Thông qua chủ trương Công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án	100%
85	47/QĐ-HĐQT	6/11/2021	Thông qua chủ trương Công ty nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, một phần dự án để thực hiện Dự án.	100%
86	31/NQ-HĐQT	22/11/2021	Công ty vay thấu chi tài khoản thanh toán tại Ngân hàng.	100%
87	32/NQ-HĐQT	23/11/2021	Thông qua việc phát hành trái phiếu riêng lẻ và phê duyệt phương án phát hành trái phiếu.	100%
88	33/NQ-HĐQT	1/12/2021	Thông qua một số nội dung liên quan đến Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát.	100%
89	48/QĐ-HĐQT	1/12/2021	Thông qua chủ trương chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát.	100%
90	34/NQ-HĐQT	2/12/2021	Thông qua việc phát hành trái phiếu riêng lẻ và phê duyệt phương án phát hành trái phiếu.	100%
91	49/QĐ-HĐQT	3/12/2021	Phê duyệt Dự án Đầu tư	100%
92	35/NQ-HĐQT	21/12/2021	Thông qua việc phát hành trái phiếu riêng lẻ và phê duyệt phương án phát hành trái phiếu.	100%
93	50/QĐ-HĐQT	22/12/2021	Thông qua kết quả lựa chọn nhà thầu của Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận	100%
94	51/QĐ-HĐQT	22/12/2021	Thông qua kết quả lựa chọn nhà thầu của Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận	100%
95	52/QĐ-HĐQT	24/12/2021	Thông qua chủ trương thay thế tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ của Công ty.	100%
96	35A/NQ-HĐQT	27/12/2021	Phiên họp HĐQT ngày 27/12/2021	100%
97	36/NQ-HĐQT	31/12/2021	Ban hành quy chế tiền lương của Công ty và các nội dung khác có liên quan.	100%
98	53/QĐ-HĐQT	31/12/2021	Ban hành quy chế tiền lương của Công ty.	100%
99	54/QĐ-HĐQT	31/12/2021	Phê duyệt quyết toán dự án.	100%
100	55/QĐ-HĐQT	31/12/2021	Phê duyệt giá bán kinh doanh đối với nhà ở thấp tầng Dự án đầu tư.	100%
101	56/QĐ-HĐQT	31/12/2021	Thông qua chủ trương Công ty nghiên cứu đầu tư Dự án.	100%
102	57/QĐ-HĐQT	31/12/2021	Thông qua chủ trương Công ty hợp tác đầu tư.	100%

Hoạt động của từng thành viên HĐQT

Hội đồng quản trị Công ty hiện tại gồm có 06 thành viên, trong đó có 04 thành viên chuyên trách và 02 thành viên độc lập. Trong năm 2021, HĐQT hoạt động phù hợp với quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty; Từng thành viên HĐQT Công ty với tinh thần trách nhiệm cao để hoàn thành tốt nhiệm vụ quản trị hoạt động doanh nghiệp theo đúng định hướng phát triển, hành động vì lợi ích cổ đông và vì sự phát triển chung của doanh nghiệp. Các Thành viên HĐQT hoạt động một cách tích cực, khẩn trương; giải quyết công việc một cách chuyên nghiệp. Mỗi Thành viên đều phát huy tốt khả năng, đáp ứng được sự tin tưởng của các Cổ đông tin tưởng, giao phó. Kết quả hoạt động của HĐQT thể hiện qua các yếu tố sau:

- Tất cả Thành viên HĐQT tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT; Tuân thủ gửi ý kiến biểu quyết đúng quy định đối với tất cả các vấn đề xin ý kiến thành viên HĐQT;
- Phê duyệt các chủ trương, định hướng kịp thời thuộc trách nhiệm của HĐQT đảm bảo triển khai thực hiện kịp thời;
- Kiểm soát chặt chẽ các giao dịch đối với Bên liên quan;
- Thực hiện chức năng nhiệm vụ theo phân công phân nhiệm các TV HĐQT, cụ thể như sau:

Thành viên chuyên trách HĐQT:

- 1 Ông Đỗ Quý Hải - Chủ tịch HĐQT: Là người đại diện theo pháp luật. Phụ trách các hoạt động chung của HĐQT; Thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn của Chủ tịch HĐQT theo quy định tại Điều lệ và các Quy chế nội bộ của Công ty; Đưa ra các chỉ đạo, định hướng chiến lược phát triển và định hướng kế hoạch XSKD; Công tác tổ chức nhân sự; Công tác tài chính kế toán; Đầu tư phát triển của Công ty.
- 2 Ông Nguyễn Văn Phương - Phó Chủ tịch HĐQT: Thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn của Thành viên HĐQT theo quy định tại Điều lệ và các Quy chế nội bộ của Công ty. Phụ trách công tác đối ngoại, công tác thanh tra, kiểm tra, kiểm toán Nhà nước và đưa ra các ý kiến, định hướng, quản trị liên quan đến công tác kế hoạch, công tác đầu tư một số Dự án.
- 3 Ông Phạm Minh Tuấn - Phó Chủ tịch HĐQT kiêm nhiệm Chủ tịch Ủy ban Chiến lược trực thuộc HĐQT: Thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn của Thành viên HĐQT theo quy định tại Điều lệ và các Quy chế nội bộ của Công ty. Phụ trách công tác định hướng, quản trị liên quan đến công tác quản trị nội bộ, công tác kiểm toán nội bộ và các công việc khác có liên quan của HĐQT quản trị liên quan đến công tác kế hoạch, chiến lược, phát triển thương hiệu, văn hóa doanh nghiệp, công tác đào tạo.
- 4 Ông Lê Việt Dũng - Thành viên HĐQT: Thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn của Thành viên HĐQT theo quy định tại Điều lệ và các Quy chế nội bộ của Công ty. Phụ trách công tác định hướng, quản trị liên quan đến công tác chuẩn bị đầu tư các Dự án.

Thành viên độc lập HĐQT:

Ông Trần Vũ Thái Hòa và Ông Đỗ Danh Trí - Thành viên độc lập HĐQT: Thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn của Thành viên độc lập HĐQT theo quy định tại Điều lệ và các Quy chế nội bộ của Công ty. Đồng thời Ông Trần Vũ Thái Hòa thành viên độc lập kiêm nhiệm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán trực thuộc HĐQT.



BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

CƠ CẤU NHÂN SỰ CỦA UBKT

Ủy ban kiểm toán ("UBKT") được thành lập năm 2020, gồm 01 chủ tịch UBKT và 01 thành viên UBKT. Chi tiết thông tin của các thành viên UBKT trong năm như sau:

STT	Họ tên	Thời gian bổ nhiệm	Chức danh	Vị trí
1	Trần Vũ Thái Hòa	Năm 2020	Thành viên độc lập HĐQT	Chủ tịch UBKT
2	Phạm Minh Tuấn	Năm 2020	Phó Chủ tịch HĐQT	Thành viên

HOẠT ĐỘNG CỦA UBKT

Trong năm 2021, UBKT đã tổ chức họp 02 lần với sự tham gia đầy đủ của 02/02 thành viên UBKT. UBKT đã phối hợp chặt chẽ với Hội đồng quản trị ("HĐQT") và Ban Tổng Giám đốc ("Ban TGD") theo dõi sát việc thực hiện nghiêm túc các công việc cụ thể sau:

- Trực tiếp theo dõi hoạt động của HĐQT thông qua các cuộc họp, trao đổi và cách thức đưa ra Nghị quyết HĐQT.
- Giám sát hoạt động của Ban điều hành thông qua việc chấp hành các Nghị quyết của HĐQT, cũng như cơ chế phân quyền giữa HĐQT với Tổng Giám đốc.
- Giám sát hoạt động kiểm toán độc lập, xem xét các báo cáo tài chính định kỳ do Ban TGD cung cấp và do Kiểm toán độc lập phát hành nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán và các quy định pháp luật hiện hành của Việt nam.
- Giám sát hoạt động của Ban kiểm toán nội bộ theo kế hoạch năm, tham gia các cuộc họp để trao đổi, đánh giá về kết quả các cuộc kiểm toán.
- Tiếp xúc, trao đổi trực tiếp với Ban TGD để nắm được tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm.
- Kiểm soát việc công bố thông tin của Công ty theo đúng quy định của pháp luật về yêu cầu công bố thông tin đối với Công ty niêm yết.

KẾT QUẢ GIÁM SÁT CỦA UBKT NĂM 2021

Đánh giá hoạt động của Ban TGD

- Ban TGD hoạt động đúng chức năng, nhiệm vụ, đúng quy chế phù hợp với Luật Doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty.
- Ban TGD đã chấp hành, triển khai kịp thời các Nghị quyết của HĐQT.
- Ban TGD đã luôn cố gắng, nỗ lực để hoàn thành các chỉ tiêu theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các mốc thời gian HĐQT giao.

Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa UBKT với HĐQT và Ban TGD

- Trong năm 2021, UBKT đã có sự phối hợp chặt chẽ với HĐQT và Ban TGD trong việc kiểm tra, kiểm soát các mặt hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Ban điều hành luôn sẵn sàng đáp ứng kịp thời các yêu cầu về thông tin phục vụ việc giám sát của UBKT.
- UBKT thực hiện báo cáo định kỳ kết quả giám sát cho HĐQT Công ty.

Đánh giá báo cáo tài chính và phí tài chính

UBKT đã xem xét và đồng ý báo cáo tài chính các quý trong năm 2021 của Công ty, cũng như báo cáo tài chính năm 2021 đã được kiểm toán như sau:

- Báo cáo tài chính được phát hành phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp luật hiện hành: báo cáo tài chính phát hành theo đúng chuẩn mực kế toán Việt Nam; các chính sách kế toán được lựa chọn và áp dụng nhất quán; không phát hiện các gian lận, sai sót trọng yếu làm ảnh hưởng đến tính trung thực và hợp lý của báo cáo tài chính; các giao dịch với bên liên quan được trình bày đầy đủ và đúng quy định, ...
- Báo cáo tài chính được phát hành với ý kiến chấp nhận toàn phần bởi công ty Kiểm toán độc lập (E&Y Việt Nam).
- UBKT ghi nhận các phát hiện và khuyến nghị đã nêu trong Thư quản lý của Kiểm toán độc lập và các phản hồi của Ban điều hành Công ty.
- UBKT cũng rà soát các mục khác của báo cáo thường niên và xem xét sự phù hợp, đầy đủ của thông tin trước khi công bố.

Đánh giá về hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro

Trong năm 2021, UBKT tăng cường thực hiện giám sát hệ thống quản lý rủi ro và kiểm soát nội bộ thông qua các cuộc tiếp xúc với kiểm toán nội bộ, kiểm toán độc lập và Ban điều hành của Công ty. Kết quả cho thấy:

- Danh mục rủi ro và các biện pháp kiểm soát được thiết lập và cập nhật hàng năm nhằm đảm bảo việc quản lý rủi ro đang áp dụng phù hợp với hoạt động và chiến lược kinh doanh hàng năm của Công ty.
- Công ty đang duy trì một khung quản lý rủi ro và các chốt kiểm soát nội bộ tin cậy để ứng phó với rủi ro trong quản trị, hoạt động và hệ thống thông tin của Công ty.
- Ban điều hành Công ty đã nỗ lực và quyết tâm trong việc tái cấu trúc cơ cấu mô hình quản lý, quản trị Công ty tiếp cận theo thông lệ quản trị tốt và phù hợp với đặc điểm, mục tiêu, định hướng phát triển của Công ty.
- Do sự lây lan nhanh chóng của đại dịch Covid-19, Ban điều hành Công ty đã chủ động triển khai việc chuyển đổi số thông qua sử dụng phần mềm Base nhằm đảm bảo an toàn chống dịch cũng như việc điều hành công việc và các dự án của Công ty. Việc triển khai phần mềm Base giúp kiện toàn hoạt động quản trị nội bộ của Công ty hiệu quả hơn trong giai đoạn hiện nay.
- Bên cạnh đó, Ban điều hành Công ty đang thực hiện kế hoạch rà soát, sửa đổi và bổ sung hệ thống các quy trình, quy chế và văn bản nội bộ hiện hành nhằm mục đích hoàn thiện các hoạt động kiểm soát được thiết lập trong các quy trình, quy chế và hoạt động kinh doanh ngay từ vòng bảo vệ số 01 trong mô hình 03 vòng bảo vệ.

Đánh giá dịch vụ kiểm toán độc lập

Công ty TNHH E&Y Việt Nam là đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính từ khi Công ty lên sàn HOSE, UBKT đã trao đổi và đánh giá như sau:

- E&Y Việt Nam đã tuân thủ các quy định của kiểm toán độc lập, đảm bảo tính độc lập, khách quan khi đưa ra ý kiến kiểm toán.
- E&Y Việt Nam tuân thủ đúng thời hạn kiểm toán theo quy định.
- E&Y Việt Nam đảm bảo được chất lượng và độ tin cậy của thông tin trên báo cáo tài chính khi phát hành.

ỦY
BAN
KIỂM
TOÁN

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

- **Đánh giá về kiểm toán nội bộ (KTNB)**

Kiểm toán nội bộ chính thức hoạt động vào cuối tháng 01/2021, Ban Kiểm toán nội bộ có nhiệm vụ kiểm tra, đánh giá độc lập khác quan về hệ thống kiểm soát nội bộ và quy trình quản lý rủi ro, cũng như mục tiêu hoạt động, kế hoạch của các đơn vị và đưa các khuyến nghị về việc hoàn thiện hệ thống quản lý của các đơn vị được kiểm toán. Hoạt động của Ban Kiểm toán nội bộ được đảm bảo tính độc lập, khách quan: trực tiếp báo cáo công việc cho HĐQT thông qua UBKT và báo cáo hành chính cho Tổng Giám đốc Công ty.

- UBKT đánh giá Ban Kiểm toán nội bộ đã hoàn thành kế hoạch KTNB trong năm 2021 trong thời gian và nguồn lực cho phép; đảm bảo tính độc lập, khách quan. Các khuyến nghị, đề xuất của KTNB đã được Ban điều hành của các đơn vị được kiểm toán ghi nhận và có kế hoạch thực hiện cụ thể.

KẾ HOẠCH TRỌNG TÂM NĂM 2022 CỦA UBKT

Ngoài những nhiệm vụ như đã thực hiện trong năm 2021, UBKT cần nâng cao hơn vai trò giám sát trong năm 2022 ở một số lĩnh vực sau:

- Giám sát hệ thống quản lý rủi ro, kiểm soát nội bộ của Công ty tập trung vào các rủi ro trọng yếu liên quan đến an ninh thông tin và hoạt động kinh doanh.
- Phối hợp và giám sát chặt chẽ hơn với Ban Kiểm toán nội bộ để thực hiện kiểm toán tại các đơn vị theo kế hoạch.
- Giám sát, đánh giá việc thực hiện và quản lý công tác kế hoạch của toàn Công ty. Giám sát việc áp dụng công nghệ thông tin vào trong công việc (quản trị điều hành doanh nghiệp, xây dựng cơ sở dữ liệu tập trung,...) để đảm bảo việc triển khai mang lại hiệu quả cho Công ty (như cải tiến, nâng cao hiệu quả làm việc và môi trường làm việc của Công ty phù hợp với xu thế mới).



THÙ LAO, CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG, LỢI ÍCH KHÁC CỦA HĐQT VÀ UBKT NĂM 2021

Theo Nghị quyết số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/6/2020 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 đã thông qua tại phiên họp thường niên năm 2021 tổng thù lao của HĐQT, các Ủy ban trực thuộc HĐQT là **7.020.000.000 đồng** (Bằng chữ: Bảy tỷ, không trăm hai mươi triệu đồng).
Thực tế, tổng thù lao và các lợi ích khác chi trả cho các thành viên HĐQT trong năm 2021 là **6.165.120.000 đồng**, cụ thể như sau :

STT	Họ tên	Chức danh	Tổng thu nhập (đồng)
1	Đỗ Quý Hải	Chủ tịch HĐQT	2.485.080.000
2	Phạm Minh Tuấn	Phó chủ tịch HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban Chiến lược	1.374.400.000
3	Nguyễn Văn Phương	Phó chủ tịch HĐQT	617.580.000
4	Lê Việt Dũng	Thành viên HĐQT	866.580.000
5	Trần Vũ Thái Hòa	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	504.380.000
6	Đỗ Danh Trí	Thành viên độc lập HĐQT	317.100.000

Thực tế, tổng thù lao và các ích chi trả cho các thành viên của UBKT là **1.878.780.000 đồng**, cụ thể như sau:

STT	Họ tên	Chức danh	Tổng thu nhập (đồng)
1	Trần Vũ Thái Hòa	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	504.380.000
2	Phạm Minh Tuấn	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	1.374.400.000



CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

HỆ SINH THÁI KHÉP KÍN VÀ ĐỒNG BỘ ĐIỂM TỰA KHÁC BIỆT CỦA HẢI PHÁT GROUP

Hải Phát trong gần 20 năm phát triển của mình đã tập trung xây dựng đầy đủ một hệ sinh thái khép kín và đồng bộ trong lĩnh vực phát triển bất động sản tại Việt Nam mang lại nhiều lợi thế khi triển khai dự án.

Bằng việc xây dựng các công ty chuyên môn theo từng lĩnh vực trong chuỗi giá trị gia tăng bất động sản ví dụ như: công ty dự án, công ty chuyên về lĩnh vực tư vấn và chuẩn bị đầu tư, công ty chuyên về tư vấn thiết kế và quản lý dự án, công ty chuyên về phân phối sản phẩm, công ty chuyên quản lý vận hành các tài sản hình thành sau đầu tư... Các công ty con được vận hành riêng biệt nhưng gắn kết trên một nền tảng các triết lý và văn hóa quản trị hệ thống đồng nhất từ bộ máy quản trị và điều hành cốt lõi của Hải Phát, điều này giúp cho Hải Phát không những triển khai các dự án đảm bảo tiến độ và chất lượng mà còn đảm bảo tính nhất quán và tính xuyên suốt. Chính vì vậy, các công việc được chuyển giao – kết nối trong từng giai đoạn của quá trình phát triển và kinh doanh được trơn tru và tạo ra sản phẩm có chất lượng, thỏa mãn tối đa các nhu cầu của khách hàng do sự nhất quán từ khâu ý tưởng, hình thành đến khi bàn giao đưa vào vận hành và khai thác. Điều này đặc biệt quan trọng trong bối cảnh khách hàng càng ngày càng yêu cầu cao về tính hữu dụng, chất lượng và dịch vụ của sản phẩm.

CHIẾN LƯỢC SẢN PHẨM VÀ THỊ TRƯỜNG

Đô thị: Hải Phát với định hướng chung tập trung phát triển các khu đô thị tại các vùng lõi của các tỉnh có kinh tế ổn định, giá vốn tốt để ổn định tính thanh khoản, các sản phẩm đô thị của Hải Phát đa phần nằm tại các vị trí đặc địa như: Khu đô thị mới HP Mai Pha Riverside – Lạng Sơn, HP Galaxy Cao Bằng, HP Intermix Bắc Giang, La Emera Hạ Long, The Seahara Phan Thiết... Các dự án không chỉ có giá vốn tốt, nhu cầu tiềm ẩn trong tương lai cũng là một yếu tố quan trọng để Hải Phát hướng tới khi tập trung vào các dự án có tính tích lũy cao.

Sinh thái ven đô: Hải Phát đang tạo lập quỹ đất lớn tại các vùng ven đô để đáp ứng nhu cầu đô thị hóa khi mà hạ tầng giao thông phát triển, dân số ngày càng tăng và nhu cầu sống xanh – sạch trở thành thiết yếu.

Nghỉ dưỡng: tại các thị trường nghỉ dưỡng còn nhiều cơ địa như Phú Yên, Bình Thuận cũng là các thị trường trọng điểm Hải Phát hướng tới với việc định hình phân khúc nghỉ dưỡng có tính sở hữu vĩnh viễn, đây là một trong các hướng đi quan trọng để hiện thực hóa các tài sản có tính chất “gà đẻ trứng vàng” với các nhà đầu tư thứ cấp ở tương lai khi Việt Nam phục hồi được du lịch.

ỨNG DỤNG CÔNG NGHỆ

Không nằm ngoài xu hướng chung của thị trường khi áp dụng chuyển đổi số vào các doanh nghiệp, Hải Phát đang có sự thay đổi lớn khi áp dụng công nghệ vào việc vận hành công tác quản trị và kinh doanh. Việc áp dụng công nghệ giúp cho Hải Phát quyết định nhanh và tận dụng được cơ hội kinh doanh cũng như nắm bắt được nhu cầu và thị hiếu khách hàng. Có thể nói với bối cảnh càng ngày sự cạnh tranh càng lớn thì tốc độ là một trong những yếu tố quan trọng quyết định sự thành công và ổn định của doanh nghiệp.



MỤC TIÊU KINH DOANH 2022



THÔNG TIN CỔ PHIẾU VÀ QUAN HỆ CỔ ĐÔNG

Giao dịch của người nội bộ và người có liên quan đối với cổ phiếu của Công ty tại thời điểm 31/12/2021

STT	Người thực hiện giao dịch	Chức vụ/ Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng/ giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Ông Đỗ Quý Hải	Chủ tịch HĐQT	105.899.710	40,04%	121.784.664	40,04%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
2	Bà Chu Thị Lương	Vợ Ông Đỗ Quý Hải	9.928.207	3,75%	11.417.435	3,75%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
3	Ông Đỗ Quý Đường	Em ruột Ông Đỗ Quý Hải	2.644.952	1,0%	3.041.694	1,0%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
4	Ông Nguyễn Văn Phương	Phó Chủ tịch HĐQT	528.989	0,20%	608.337	0,20%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
5	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Em ruột Ông Nguyễn Văn Phương	350	0,0001%	402	0,0001%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
6	Ông Lê Việt Dũng	Thành viên HĐQT	1.234.311	0,47%	1.419.457	0,47%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
7	Ông Lê Tiến Hùng	Anh ruột ông Lê Việt Dũng	410.484	0,15%	472.056	0,16%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
8	Ông Phạm Minh Tuấn	Thành viên HĐQT	16.925	0,0064%	19.463	0,0064%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
9	Bà Nguyễn Thị Lệ Dung	Mẹ đẻ ông Phạm Minh Tuấn	1.057.980	0,40%	1.216.677	0,40%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
10	Ông Đoàn Hòa Thuận	Tổng Giám đốc	66.349	0,025%	0	0	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu và giao dịch bán cổ phiếu
11	Ông Đỗ Quý Thành	Phó Tổng Giám đốc	7.755.284	2,93%	8.918.576	2,93%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
12	Ông Phạm Huy Thông	Phó Tổng Giám đốc	10.154	0,0038%	11.677	0,004%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
13	Ông Nguyễn Trọng Thiết	Phó Tổng Giám đốc	3.383	0,0013%	3.890	0,001%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
14	Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	Vợ ông Nguyễn Trọng Thiết	350	0,0001%	402	0,0001%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
15	Ông Ngô Quốc Huân	Phó Tổng Giám đốc	3.383	0,0013%	3.890	0,001%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
16	Bà Nguyễn Thị Thu Hà	Vợ ông Ngô Quốc Huân	350	0,0001%	402	0,0001%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

STT	Thời điểm	Số vốn trước khi tăng	Số vốn tăng	Vốn sau khi tăng	Mục đích tăng vốn
1	23/9/2021	2.644.945.820.000	344.990.760.000	3.041.685.810.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020 tỷ lệ 15%



THÔNG TIN CỔ PHIẾU VÀ QUAN HỆ CỔ ĐÔNG

Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ tại ngày 31/12/2021

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp
1	Công ty TNHH MTV Diamond IC	Công ty con, tổ chức có liên quan của người nội bộ	0109403977 do phòng ĐKKD-Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 05/11/2020
	Công ty TNHH MTV Diamond IC	Công ty con, tổ chức có liên quan của người nội bộ	0109403977 do phòng ĐKKD-Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 05/11/2020
	Công ty TNHH MTV Diamond IC	Công ty con, tổ chức có liên quan của người nội bộ	0109403977 do phòng ĐKKD-Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 05/11/2020
	Công ty TNHH MTV Diamond IC	Công ty con, tổ chức có liên quan của người nội bộ	0109403977 do phòng ĐKKD-Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 05/11/2020
2	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam	Công ty con, Tổ chức có liên quan của người nội bộ	0109403984 do phòng ĐKKD-Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 05/11/2020
	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam	Công ty con, Tổ chức có liên quan của người nội bộ	0109403984 do phòng ĐKKD-Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 05/11/2020
3	Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire	Công ty con	0109355762 do phòng ĐKKD-Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 25/09/2020
4	Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Heritage Việt Nam	Công ty con, Tổ chức có liên quan của người nội bộ	3301675033 do phòng ĐKKD-Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế cấp lần đầu ngày 15/05/2020
5	Công ty Cổ phần Địa ốc Châu Sơn	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	0107997443 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 20/9/2017

Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số NQ/ QĐ của ĐHCĐ/ HĐQT thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
Tầng 5, tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	04/01/2021	Quyết định số 55/QĐ-HĐQT ngày 10/12/2020	Tư vấn đầu tư, giá trị Hợp đồng là 8.538.500.000 đồng
	08/01/2021	Quyết định số 55/QĐ-HĐQT ngày 10/12/2020	Tư vấn đầu tư, giá trị Hợp đồng là 1.661.270.000 đồng
	08/01/2021	Quyết định số 55/QĐ-HĐQT ngày 10/12/2020	Tư vấn đầu tư, giá trị Hợp đồng là 11.336.150.000 đồng
Tầng 5, tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	08/01/2021	Quyết định số 55/QĐ-HĐQT ngày 10/12/2020	Tư vấn đầu tư, giá trị Hợp đồng là 8.253.280.000 đồng
	01/4/2021	Quyết định số 55/QĐ-HĐQT ngày 10/12/2020	Tư vấn đầu tư, giá trị Hợp đồng là 1.742.000.000 đồng
	01/4/2021	Quyết định số 55/QĐ-HĐQT ngày 10/12/2020	Tư vấn đầu tư, giá trị Hợp đồng là 1.455.000.000 đồng
Tầng 5, tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	06/01/2021	Quyết định số 55/QĐ-HĐQT ngày 10/12/2020	Tư vấn đầu tư, giá trị Hợp đồng là 552.655.400 đồng
	14/01/2021	Quyết định số 67/QĐ-HĐQT ngày 17/09/2018	Quản lý vốn tập trung
	16/12/2021	Quyết định số 71/2019/QĐ-HĐQT ngày 25/12/2019	Chuyển giao chi phí
Tầng 5, tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	18/12/2021	Quyết định số 71/2019/QĐ-HĐQT ngày 25/12/2019	Chuyển giao chi phí
	18/12/2021	Quyết định số 71/2019/QĐ-HĐQT ngày 25/12/2019	Chuyển giao chi phí
Tầng 5, tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	14/4/2021	Quyết định số 54/QĐ-HĐQT ngày 10/12/2020	Tư vấn quản lý dự án và giám sát thi công, giá trị Hợp đồng là 7.006.967.413 đồng
	14/01/2021	Quyết định số 67/QĐ-HĐQT ngày 17/09/2018	Quản lý vốn tập trung
	06/08/2021	Quyết định số 54/QĐ-HĐQT ngày 10/12/2020	Tư vấn thường xuyên, giá trị Hợp đồng là 347.958.188 đồng
Tầng 5, tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	16/12/2021	Quyết định số 71/2019/QĐ-HĐQT ngày 25/12/2019	Chuyển giao chi phí
	18/5/2021	Quyết định số 16/QĐ-HĐQT ngày 17/5/2021	Chuyển nhượng cổ phần, giá trị Hợp đồng là 113.545.000.000 đồng
Số 9 Lý Thường Kiệt, Phường Phú Nhuận, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế	30/6/2021	Quyết định số 71/2019/QĐ-HĐQT ngày 25/12/2019	Chuyển giao chi phí
Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.	27/4/2021	Quyết định số 61/QĐ-HĐQT ngày 04/11/2019	Mua bán sàn thương mại, giá trị Hợp đồng 25.406.334.577 đồng
	27/4/2021	Quyết định số 61/QĐ-HĐQT ngày 04/11/2019	Mua bán sàn thương mại, giá trị Hợp đồng 9.470.545.146 đồng

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp
5	Công ty Cổ phần Địa ốc Châu Sơn	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	0107997443 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 20/9/2017
	Công ty Cổ phần Địa ốc Châu Sơn	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	0107997443 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 20/9/2017
	Công ty Cổ phần Địa ốc Châu Sơn	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	0107997443 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 20/9/2017
	Công ty Cổ phần Địa ốc Châu Sơn	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	0107997443 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 20/9/2017
	Công ty Cổ phần Địa ốc Châu Sơn	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	0107997443 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 20/9/2017

Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số NQ/ QĐ của ĐHCĐ/ HĐQT thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.	27/4/2021	Quyết định số 61/QĐ-HĐQT ngày 04/11/2019	Mua bán sàn thương mại, giá trị Hợp đồng 6.748.408.365 đồng
	27/4/2021	Quyết định số 61/QĐ-HĐQT ngày 04/11/2019	Mua bán sàn thương mại, giá trị Hợp đồng 6.414.311.805 đồng
	27/4/2021	Quyết định số 61/QĐ-HĐQT ngày 04/11/2019	Mua bán sàn thương mại, giá trị Hợp đồng 4.908.311.068 đồng
	27/4/2021	Quyết định số 61/QĐ-HĐQT ngày 04/11/2019	Mua bán sàn thương mại, giá trị Hợp đồng 5.627.584.058 đồng
	27/4/2021	Quyết định số 61/QĐ-HĐQT ngày 04/11/2019	Mua bán sàn thương mại, giá trị Hợp đồng 5.112.386.058 đồng
Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.	01/7/2021	Nghị quyết 39/NQ-HĐQT ngày 31/7/2019	Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành, phí dịch vụ 35.551.200 đồng/kỳ thanh toán 06 tháng.
	01/7/2021	Nghị quyết 39/NQ-HĐQT ngày 31/7/2019	Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành, phí dịch vụ 26.382.000 đồng/kỳ thanh toán 06 tháng
	30/07/2021	Nghị quyết 26/NQ-HĐQT ngày 29/7/2021	Đảm bảo nghĩa vụ cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.	15/10/2021	Nghị quyết 39/NQ-HĐQT ngày 31/7/2019	Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành, phí dịch vụ 17.082.000 đồng/kỳ thanh toán 06 tháng
	15/10/2021	Nghị quyết 39/NQ-HĐQT ngày 31/7/2019	Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành, phí dịch vụ 15.255.000 đồng/kỳ thanh toán 06 tháng
	15/10/2021	Nghị quyết 39/NQ-HĐQT ngày 31/7/2019	Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành, phí dịch vụ 8.055.000 đồng/kỳ thanh toán 06 tháng
Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.	15/10/2021	Nghị quyết 39/NQ-HĐQT ngày 31/7/2019	Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành, phí dịch vụ 19.746.000 đồng/kỳ thanh toán 06 tháng
	15/10/2021	Nghị quyết 39/NQ-HĐQT ngày 31/7/2019	Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành, phí dịch vụ 15.606.000 đồng/kỳ thanh toán 06 tháng
	15/10/2021	Nghị quyết 39/NQ-HĐQT ngày 31/7/2019	Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành, phí dịch vụ 13.896.000 đồng/kỳ thanh toán 06 tháng
Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.	15/10/2021	Nghị quyết 39/NQ-HĐQT ngày 31/7/2019	Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành, phí dịch vụ 10.548.000 đồng/kỳ thanh toán 06 tháng
	15/10/2021	Nghị quyết 39/NQ-HĐQT ngày 31/7/2019	Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành, phí dịch vụ 12.159.000 đồng/kỳ thanh toán 06 tháng
	30/10/2021	Nghị quyết 39/NQ-HĐQT ngày 31/7/2019	Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành, phí dịch vụ 9.204.000 đồng/kỳ thanh toán 06 tháng

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp
5	Công ty Cổ phần Địa ốc Châu Sơn	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	0107997443 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 20/9/2017
	Công ty Cổ phần Địa ốc Châu Sơn	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	0107997443 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 20/9/2017
	Công ty Cổ phần Địa ốc Châu Sơn	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	0107997443 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 20/9/2017
	Công ty Cổ phần Địa ốc Châu Sơn	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	0107997443 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 20/9/2017
6	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	0106903770 do phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 14/7/2015
7	Ông Đỗ Quý Chiến	Người có liên quan của người nội bộ	112308866 do Công an Hà Nội cấp ngày 13/12/2008
8	Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWG	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	0108831056 do phòng ĐKKD-Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 19/07/2019
9	Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	Công ty con, Tổ chức có liên quan của người nội bộ	4201728653 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 28/2/2017
10	Ông Lê Việt Dũng	Người nội bộ	012757260 do công an Hà Nội cấp ngày 31/03/2011
11	Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con, Tổ chức có liên quan của người nội bộ	3401181359 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp lần đầu ngày 08/01/2019
	Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con, Tổ chức có liên quan của người nội bộ	3401181359 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp lần đầu ngày 08/01/2019

Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số NQ/ QĐ của ĐHCĐ/ HDQT thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.	02/11/2021	Nghị quyết số 32/NQ-HĐQT ngày 15/10/2020	Hợp đồng hợp tác đầu tư, giá trị vốn góp đầu tư 100.000.000.000 đồng
	02/11/2021	Nghị quyết 39/NQ-HĐQT ngày 31/7/2019	Hợp đồng nguyên tắc về việc khai thác, quản lý và vận hành kinh doanh sân thương mại
	02/12/2021	Quyết định số 18/QĐ-HĐQT ngày 28/05/2021	Mua bán sản thương mại, giá trị Hợp đồng 6.876.290.821 đồng
Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.	02/12/2021	Quyết định số 18/QĐ-HĐQT ngày 28/05/2021	Mua bán sản thương mại, giá trị Hợp đồng 8.530.698.820 đồng
	02/12/2021	Quyết định số 18/QĐ-HĐQT ngày 28/05/2021	Mua bán sản thương mại, giá trị Hợp đồng 18.356.536.754 đồng
	21/12/2021	Quyết định số 18/QĐ-HĐQT ngày 28/05/2021	Mua bán sản thương mại, giá trị Hợp đồng 7.460.512.322 đồng
	21/12/2021	Quyết định số 18/QĐ-HĐQT ngày 28/05/2021	Mua bán sản thương mại, giá trị Hợp đồng 10.697.617.818 đồng
	21/12/2021	Quyết định số 18/QĐ-HĐQT ngày 28/05/2021	Mua bán sản thương mại, giá trị Hợp đồng 31.464.177.858 đồng
Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.	21/12/2021	Quyết định số 18/QĐ-HĐQT ngày 28/05/2021	Mua bán sản thương mại, giá trị Hợp đồng 7.763.716.317 đồng
	21/12/2021	Quyết định số 18/QĐ-HĐQT ngày 28/05/2021	Mua bán sản thương mại, giá trị Hợp đồng 7.379.457.018 đồng
	21/12/2021	Quyết định số 18/QĐ-HĐQT ngày 28/05/2021	Mua bán sản thương mại, giá trị Hợp đồng 5.647.338.654 đồng
Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.	21/12/2021	Quyết định số 18/QĐ-HĐQT ngày 28/05/2021	Mua bán sản thương mại, giá trị Hợp đồng 6.474.606.479 đồng
	21/12/2021	Quyết định số 18/QĐ-HĐQT ngày 28/05/2021	Mua bán sản thương mại, giá trị Hợp đồng 5.882.054.465 đồng
Tầng 5, tòa CT3 tổ hợp TMDV&CH The Pride, KĐT An Hưng, Phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.	28/4/2021	Quyết định số 11/QĐ-HĐQT ngày 28/4/2021	Mua bán sản thương mại, giá trị Hợp đồng 27.007.745.280 đồng
Đường Hà Trì 1, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	22/4/2021	Nghị quyết số 02A/NQ-HĐQT ngày 06/1/2017	Mua bán căn hộ chung cư, giá trị Hợp đồng 7.184.342.238 đồng
Tầng 5, tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	13/3/2021	Nghị quyết số 04/NQ-HĐQT ngày 12/3/2021	Tư vấn quản lý vận hành dự án, giá trị Hợp đồng 220.000.000 đồng
Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.	04/6/2021	Nghị quyết số 11/NQ-HĐQT ngày 03/5/2021	Đảm bảo nghĩa vụ cho công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
	19/5/2021	Nghị quyết số 11/NQ-HĐQT ngày 03/5/2021	Đảm bảo nghĩa vụ cho công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
Số A2/10, ngõ 8, đường Quang Trung, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	07/7/2021	Nghị quyết số 12/NQ-HĐQT ngày 03/5/2021	Đảm bảo nghĩa vụ cho công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
Tầng 2, tòa nhà Viettel Bình Thuận, Đại lộ Hùng Vương, phường Phú Thủy, TP Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.	21/6/2021	Nghị quyết số 21/NQ-HĐQT ngày 21/6/2021	Đảm bảo nghĩa vụ cho Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận
	30/9/2021	Quyết định số 71/2019/QĐ-HĐQT ngày 25/12/2019	Chuyển giao chi phí
Tầng 2, tòa nhà Viettel Bình Thuận, Đại lộ Hùng Vương, phường Phú Thủy, TP Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.	24/12/2021	Quyết định số 39/QĐ-HĐQT ngày 18/10/2021	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá trị Hợp đồng 9.600.000.000 đồng

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp
12	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển Địa ốc Ruby	Công ty con	0108969907 do phòng ĐKKD-Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/10/2019
13	Trần Quốc Tấn	Người có liên quan của người nội bộ	164343397 do Công an Ninh Bình cấp ngày 5/9/2005
14	Đỗ Quý Hải	Người nội bộ, cổ đông sở hữu trên 10% cổ phiếu có quyền biểu quyết	001069026725 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 29/4/2021
	Đỗ Quý Hải	Người nội bộ, cổ đông sở hữu trên 10% cổ phiếu có quyền biểu quyết	001069026725 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 29/4/2021
15	Chu Thị Lương	Người có liên quan của người nội bộ	112295352 do Công an Hà Nội cấp ngày 29/12/2011
16	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát	Công ty con, Tổ chức có liên quan của người nội bộ	0108567242 do phòng ĐKKD-Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 28/12/2018

Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số NQ/ QĐ của ĐHĐCĐ/ HDQT thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	02/12/2021	Nghị quyết số 34/NQ-HĐQT ngày 02/12/2021	Đảm bảo nghĩa vụ cho công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
100 Trương Hán Siêu, phường Phúc Thành, Thành phố Ninh Bình	27/12/2021	Nghị quyết số 34/NQ-HĐQT ngày 02/12/2021	Hợp đồng đặt mua trái phiếu, giá trị Hợp đồng 20.000.000.000 đồng
BT 12-08 Khu Đô thị Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	08/07/2021	Thực hiện theo Nghị quyết số 20/NQ-HĐQT ngày 01/6/2021 của Hội đồng quản trị về việc thế chấp tài sản để đảm bảo cho nghĩa vụ của Công ty. Ngày 8/7/2021 Công ty đã ký Hợp đồng với bên có liên quan với tư cách là Bên được bảo đảm.	Đảm bảo nghĩa vụ cho công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
	16/07/2021	Nghị quyết số 24/NQ-HĐQT ngày 15/7/2021	Đảm bảo nghĩa vụ cho công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
	26/10/2021	Nghị quyết số 29/NQ-HĐQT ngày 22/10/2021	Đảm bảo nghĩa vụ cho công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
BT 12-08 Khu Đô thị Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	24/11/2021	Nghị quyết số 32/NQ-HĐQT ngày 23/11/2021	Đảm bảo nghĩa vụ cho công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
BT 12-08 Khu Đô thị Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	16/07/2021	Nghị quyết số 24/NQ-HĐQT ngày 15/7/2021	Đảm bảo nghĩa vụ cho công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
	26/10/2021	Nghị quyết số 29/NQ-HĐQT ngày 22/10/2021	Đảm bảo nghĩa vụ cho công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
Tầng 2, Tòa CT4, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	27/12/2021	Nghị quyết số 32/NQ-HĐQT ngày 15/10/2020	Hợp đồng hợp tác đầu tư, vốn góp đầu tư 551.000.000.000 đồng
	05/08/2021	Nghị quyết số 10/NQ-HĐQT ngày 09/04/2020	Hợp đồng môi giới bất động sản

Công ty không phát sinh giao dịch cổ phiếu quỹ trong năm 2021.



THÔNG TIN CỔ PHIẾU VÀ QUAN HỆ CỔ ĐÔNG

Hoạt động Quan hệ Cổ đông và Nhà đầu tư

Diễn biến giá cổ phiếu HPX

Năm 2021 là một năm đầy biến động, tình hình kinh tế thế giới và trong nước đối diện với nhiều khó khăn thách thức, thị trường chứng khoán Việt Nam đã chứng kiến sự tăng trưởng mạnh mẽ về quy mô và thanh khoản, thu hút sự quan tâm của nhà đầu tư trong và ngoài nước. Tính đến ngày 28/12/2021, VN-Index đạt 1.494,39 điểm, tăng 35,4% so với cuối năm 2020 với đỉnh lịch sử 1.500,81 điểm vào ngày 25/11, giá trị giao dịch bình quân đạt hơn 26.564 tỷ đồng/phiên, tăng 258% so với bình quân năm 2020.

Cổ phiếu HPX luôn duy trì mức tăng trưởng tích cực qua các năm với hiệu suất trung bình 20%/năm, tỉ lệ chi trả cổ tức 15%. Trong năm 2021, cổ phiếu HPX đã đạt giá trị cao nhất từ thời điểm niêm yết ở mức 40.500đ/cổ phiếu, thanh khoản cao nhất đạt 2 triệu cổ phiếu/ngày.

Hoạt động Quan hệ Cổ đông và Nhà đầu tư

Hải Phát xác định Cổ đông và nhà đầu tư là những đối tác chiến lược với Công ty, vì vậy chúng tôi phát triển mối quan hệ tin cậy lâu dài, trách nhiệm không chỉ đối với cổ đông, nhà đầu tư mà còn với những bên liên quan khác như các nhà phân tích.

Hải Phát luôn duy trì sự công bằng và minh bạch bằng cách công bố thông tin kịp thời và chính xác cho các cổ đông/nhà đầu tư và các bên liên quan khác, theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC, đảm bảo quyền tiếp cận thông tin công bằng giữa các cổ đông, thông qua các kênh thông tin như website, các phương tiện trong tin đại chúng. Website của Hải Phát cung cấp đầy đủ thông tin về các hoạt động sản xuất kinh doanh, chiến lược kinh doanh cùng những thông tin quản trị khác đến nhà đầu tư. Dưới sự ảnh hưởng của Covid-19, Hải Phát đã tiếp cận và áp dụng những công nghệ tiên tiến vào hoạt động quan hệ cổ đông, tiêu biểu là tổ chức Đại hội đồng cổ đông theo hình thức bỏ phiếu điện tử, vừa đảm bảo tuân thủ quy định của chính phủ trong giai đoạn dịch bệnh đang có những diễn biến phức tạp, khó lường mà còn giúp minh bạch thông tin, bảo vệ tối đa quyền lợi của cổ đông.

Các hoạt động Quan hệ Nhà đầu tư đã giúp gắn kết và là cầu nối giữa cổ đông và nhà đầu tư với Công ty nhằm cập nhật về các dự án đang được Hải Phát phát triển, cũng như các thông tin về tài chính và hoạt động nổi bật khác. Từ đó, giúp gia tăng sự thấu hiểu, tạo dựng sự tin tưởng và gắn kết chặt chẽ giữa cổ đông - nhà đầu tư và Doanh nghiệp.



CHƯƠNG 3

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

88 Một số kết quả kinh doanh chính năm 2021

90 Các chỉ tiêu tài chính 2021

94 Kế hoạch kinh doanh 2022

96 Tình hình triển khai các dự án trọng điểm năm 2021



MỘT SỐ KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2021

Nhận xét chung

- Trong năm 2021, do tình hình dịch bệnh Covid-19 lây lan trên diện rộng, nhiều địa phương thực hiện giãn cách xã hội trong thời gian dài, đi lại khó khăn khiến hoạt động kinh doanh không đạt mục tiêu. Các dự án chuẩn bị đầu tư cũng chậm so với kế hoạch.
- Ban Tổng Giám đốc đã “biến nguy thành cơ” khi đã khởi tạo được một số dự án và gây dựng được quỹ sản phẩm kinh doanh ngắn hạn làm tiền đề cho kế hoạch 2022.
- So với các doanh nghiệp trong lĩnh vực phát triển bất động sản, Hải Phát hiện đang là doanh nghiệp có quy mô vốn chủ sở hữu vừa và là doanh nghiệp phát triển bất động sản rất có tiềm năng khi đang có quỹ đất dự án trải dài đều từ Bắc đến Nam tại các tỉnh thành phố có kinh tế và là trung tâm phát triển của khu vực như: Điện Biên, Lạng Sơn, Bắc Giang, Lào Cai, Hòa Bình, Hà Nội, Quảng Ninh, Thanh Hóa, Đà Nẵng, Cần Thơ, Phan Thiết, Phú Yên.

Tái cấu trúc doanh nghiệp

Với chiến lược phát triển là trở thành đơn vị bất động sản chuyên nghiệp có hệ sinh thái hoàn thiện, đồng bộ vào bậc nhất cả nước, Ban điều hành đã đề xuất Hội đồng quản trị một số thay đổi chính như sau:

- Để đa dạng hóa kênh phân phối nhằm tạo tính thanh khoản cao và thu hồi dòng tiền đầu tư nhanh, Hải Phát thiết lập một nhánh phân phối các sản phẩm của Hải Phát chuyên nghiệp, tạo một sân chơi bình đẳng, công bằng cho các đơn vị phân phối chuyên nghiệp khác trên khắp cả nước được tham gia.
- Xây dựng bộ phận Thiết kế kỹ thuật phát triển độc lập để đảm bảo công tác quản lý thiết kế và triển khai được thống nhất, xuyên suốt, đồng bộ và kịp thời. Đặc biệt, đây là bộ phận sẽ tập trung các dữ liệu cơ sở về sản phẩm, từ đó, làm tiền đề cho công tác nghiên cứu, phân tích và phát triển sản phẩm theo từng phân khúc thị trường mục tiêu mà Công ty hướng tới. Từ đó, rút ngắn thời gian tiến hành thủ tục đầu tư, triển khai dự án và mang đến cho khách hàng một sản phẩm ngày càng hoàn thiện trên những thành tựu về thiết kế sản phẩm mà đã được khách hàng ghi nhận, đó là một môi trường sống và một không gian ở tối ưu, thân thiện và giao hòa với thiên nhiên.
- Xây dựng bộ phận Kinh tế đầu thầu độc lập để quản lý tổng chi phí đầu tư dự án, tổng dự toán và quyết toán vốn đầu tư dự án với mục tiêu quản lý tối ưu chi phí nhằm cải thiện và tăng hiệu quả đầu tư của các dự án.
- Xây dựng bộ phận Kế hoạch độc lập với mục tiêu bộ phận này là nơi giám sát, đánh giá và phân tích việc thực hiện kế hoạch của bộ phận, phòng, ban trong Công ty, từ đó cảnh báo kịp thời cho Tổng giám đốc và Ban điều hành về việc thực hiện kế hoạch nhằm có giải pháp, điều chỉnh kịp thời để đảm bảo đạt các mục tiêu kế hoạch đề ra. Bên cạnh đó, Bộ phận Kế hoạch chính là bộ phận thực hiện việc kiểm soát rủi ro vòng 2 của Tổng giám đốc và Ban điều hành trong quá trình điều hành. Việc kiểm soát rủi ro được thực hiện trên cơ sở giám sát, đánh giá việc thực hiện quy chế, quy trình của các bộ phận, phòng, ban cũng như đưa ra những cảnh báo để các bộ phận, phòng, ban kịp thời điều chỉnh quy chế và quy trình làm việc khi phát hiện những sai sót và lỗ hổng rủi ro.

Hoàn thiện quy chế lương và đánh giá năng suất lao động

Trên cơ sở quy chế lương đang triển khai, Tổng Giám đốc đã chỉ đạo Ban điều hành chỉnh sửa những điểm bất cập và chỉnh sửa quy chế lương nhằm mục đích hướng đến một quy chế lương có đủ sức hút và trả công xứng đáng cho những cá nhân lao động chất lượng, có trình độ chuyên môn vững và tay nghề cao. Cùng với đó, Ban điều hành đã hoàn thành việc xây dựng quy chế đánh giá áp dụng KPI cho cá nhân từng thành viên Ban điều hành, cá nhân người lao động và các bộ phận, phòng, ban để từng bước nâng cao hiệu suất làm việc, xác định giá trị công việc cho từng vị trí hướng tới một thang, bảng lương minh bạch, công bằng tạo động lực cho người lao động và thu hút nhân tài..

Công tác chuẩn bị đầu tư và M&A

Do ảnh hưởng bởi các chỉ thị giãn cách của Chính phủ trên toàn quốc do dịch bệnh Covid-19 nên một số kế hoạch về triển khai thủ tục đầu tư và M&A các dự án tạo tiền đề cho công tác kinh doanh trong năm 2021 chậm hơn so với dự kiến. Tuy nhiên, năm 2021 là một năm thành công của Ban điều hành khi đã thực hiện được chủ trương của Hội đồng quản trị tham gia và trúng đấu giá và M&A một số dự án thành công. Có thể kể tên một số dự án như: Dự án HP Intermix Bắc Giang, dự án đấu giá Lào Cai, dự án hợp tác ở Hòa Bình, Quảng Ninh và Điện Biên...

Ứng dụng công nghệ thông tin trong điều hành và quản trị

Không nằm ngoài xu thế ứng dụng công nghệ 4.0 vào điều hành và quản trị doanh nghiệp, Tổng Giám đốc cùng Ban điều hành đã triển khai ứng dụng phần mềm Base vào trong công tác điều hành và quản trị doanh nghiệp. Với việc ứng dụng phần mềm này, mỗi người lao động đều có thể nhận, thực hiện và hoàn thành công việc được giao tại mọi lúc, mọi nơi, đặc biệt là rất hữu ích để thích ứng và thích nghi với các diễn biến về dịch bệnh Covid-19 và các chỉ thị của Chính phủ về phòng chống dịch bệnh mà không làm gián đoạn hoặc giảm năng suất lao động. Ngoài ra, việc ứng dụng phần mềm Base trong quản lý điều hành cũng thúc đẩy từng cá nhân phải cải thiện, nâng cao trình độ hiểu biết về công nghệ thông tin, ứng dụng cũng như kết quả thực hiện công việc không chỉ bị các bộ phận chức năng giám sát làm cơ sở cho việc đánh giá hiệu suất lao động mà còn bị chính những cá nhân khác tham gia vào công việc đánh giá năng lực làm việc, từ đó thúc đẩy mỗi cá nhân phải ngày càng tự giác nâng cao trình độ, chất lượng giải quyết công việc.

Công tác kinh doanh

Trong thời gian giãn cách vì dịch bệnh, không thể triển khai công tác bán hàng trực tiếp tại dự án, đội ngũ kinh doanh của toàn hệ thống Hải Phát với chỉ đạo xuyên suốt từ Ban điều hành vẫn duy trì được sự gắn kết với đội ngũ bán hàng bằng việc thực hiện công tác đào tạo trực tuyến về kỹ năng bán hàng, thông tin dự án từ cấp nhóm, phòng, chi nhánh, dự án, tổ chức và tham dự những diễn đàn trực tuyến về tình hình kinh tế vĩ mô trong nước, thị trường bất động sản với các chuyên gia có vị trí và uy tín hàng đầu của Chính phủ và Nhà nước để cập nhật được các chính sách kinh tế vĩ mô, định hướng phát triển kinh tế và thị trường bất động sản nhằm chuẩn bị kế hoạch kinh doanh và lựa chọn điểm rơi kinh doanh phù hợp để tối ưu các nguồn lực của công ty, đảm bảo thanh khoản và đạt lợi nhuận tối đa.

Kết quả kinh doanh

(Đơn vị: Tỷ đồng)

Chỉ tiêu	TH 2021 (Hợp nhất)	TH 2020 (Hợp nhất)	TH 2021/TH 2020 (Hợp nhất)	TH 2021 (Công ty mẹ)	TH 2020 (Công ty mẹ)	TH 2021/TH 2020 (Công ty mẹ)
1. Tổng tài sản	9.578,59	7.378,53	130%	9.905,07	7.158,54	138%
2. Vốn chủ sở hữu	3.526,75	3.620,95	97%	3.279,72	3.152,69	104%
3. Vốn điều lệ	3.041,69	2.644,95	115%	3.041,69	2.644,95	115%
4. Doanh thu thuần	1.417,01	1.329,62	107%	464,81	800,56	58%
5. Lợi nhuận gộp	345,89	339,49	102%	67,10	160,53	42%
6. Doanh thu HĐTC	461,67	147,98	312%	411,52	540,95	76%
7. Lợi nhuận thuần từ HĐKD	396,89	128,15	310%	188,49	371,4	51%
8. Lợi nhuận khác	8,16	16,52	49%	12,90	16,53	78%
9. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	405,05	144,67	280%	201,39	387,93	52%
10. Lợi nhuận sau thuế TNDN	285,75	97,62	293%	155,53	338,21	46%

Theo Kế hoạch 2021 đã được ĐHCĐ phê duyệt:

- Doanh thu 2021 từ 1.500 – 1.600 tỷ đồng, trong đó Công ty mẹ từ 1.000 – 1.500 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế 2021 từ 370 – 390 tỷ đồng, trong đó Công ty mẹ từ 350 – 370 tỷ đồng.

Như vậy năm 2021, nếu tính cả thu nhập từ hoạt động tài chính, Công ty hoàn thành chỉ tiêu doanh thu của hợp nhất, đạt 125% kế hoạch. Do kế hoạch đấu giá và M&A một số dự án bị chậm, kéo dài khiến Công ty dẫn đến các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận trên báo cáo riêng của công ty đều không đạt kế hoạch đặt ra. Tuy nhiên, so sánh với thực hiện năm 2020 số liệu hợp nhất, doanh thu thuần năm 2021 đạt 107%, doanh thu hoạt động tài chính đạt 312% và lợi nhuận sau thuế đạt 293%, ngoài ra tổng tài sản tại thời điểm 31/12/2021 tăng 30% so với đầu năm.

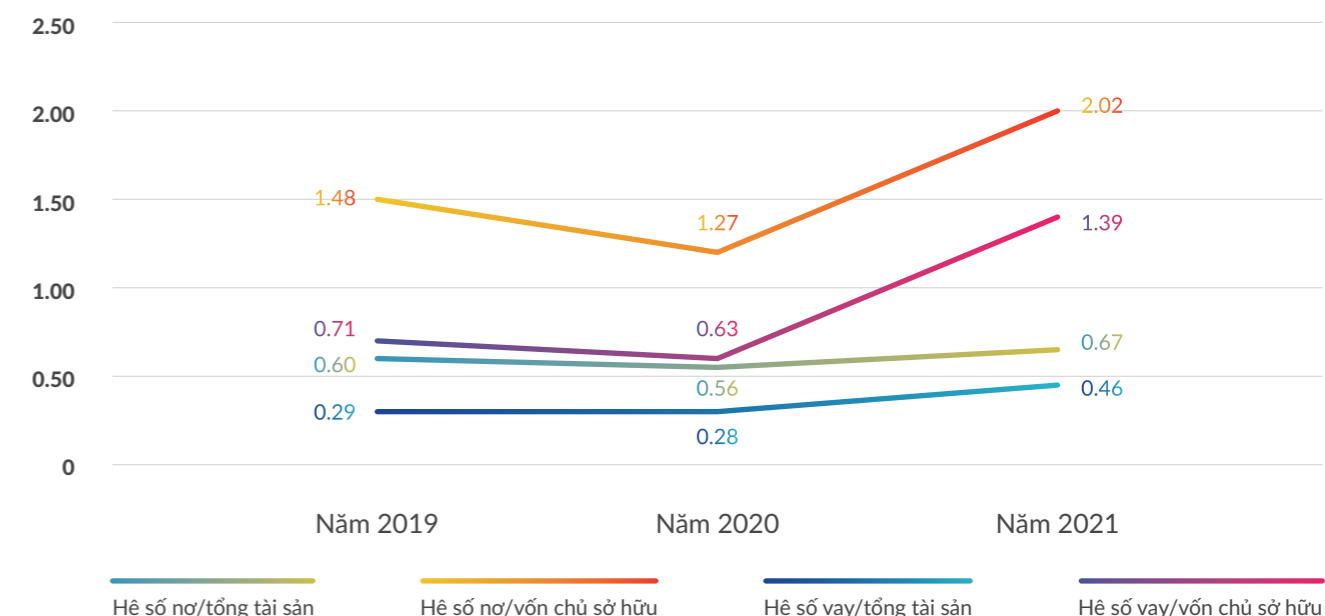
CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH 2021

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH 2021

STT	Các chỉ tiêu/ cơ cấu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Tăng/giảm (2021/2020)
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
	Hệ số thanh toán tiền mặt	0,13	0,11	0,17	59%
	Hệ số thanh toán ngắn hạn (hiện hành)	1,00	1,10	1,30	18%
	Hệ số thanh toán nhanh	0,53	0,68	0,53	-22%
2	Cơ cấu tài sản				
	Hệ số TSNH/tổng tài sản	0,38	0,31	0,48	52%
	Hệ số TSDH/tổng tài sản	0,62	0,69	0,52	-24%
3	Cơ cấu vốn				
	Hệ số nợ/tổng tài sản	0,60	0,56	0,67	20%
	Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	1,48	1,27	2,02	59%
	Hệ số vay/tổng tài sản	0,29	0,28	0,46	65%
	Hệ số vay/ vốn chủ sở hữu	0,71	0,63	1,39	119%
4	Chỉ số hoạt động				
	Vòng quay hàng tồn kho	1,39	0,60	0,22	-64%
	Vòng quay khoản phải thu khách hàng	9,03	3,40	3,18	-6%
	Vòng quay các khoản phải thu	3,08	0,71	0,32	-55%
	Vòng quay tổng tài sản	0,48	0,11	0,05	-52%
5	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
	Tỷ số Lợi nhuận sau thuế/tổng tài sản (ROA)	4,2%	4,8%	1,8%	-62%
	Tỷ số Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (ROE)	11,4%	11,3%	4,8%	-57%
	Tỷ số Lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần	8,7%	42,2%	33,5%	-21%
	Hệ số Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh/doanh thu thuần	12,8%	46,4%	40,6%	-13%
	Tỷ suất lợi nhuận gộp	10,6%	20,1%	14,4%	-28%

Trong năm 2021, Công ty CPĐT Hải Phát không bị ảnh hưởng chênh lệch tỷ giá hối đoái đến kết quả kinh doanh của Công ty.

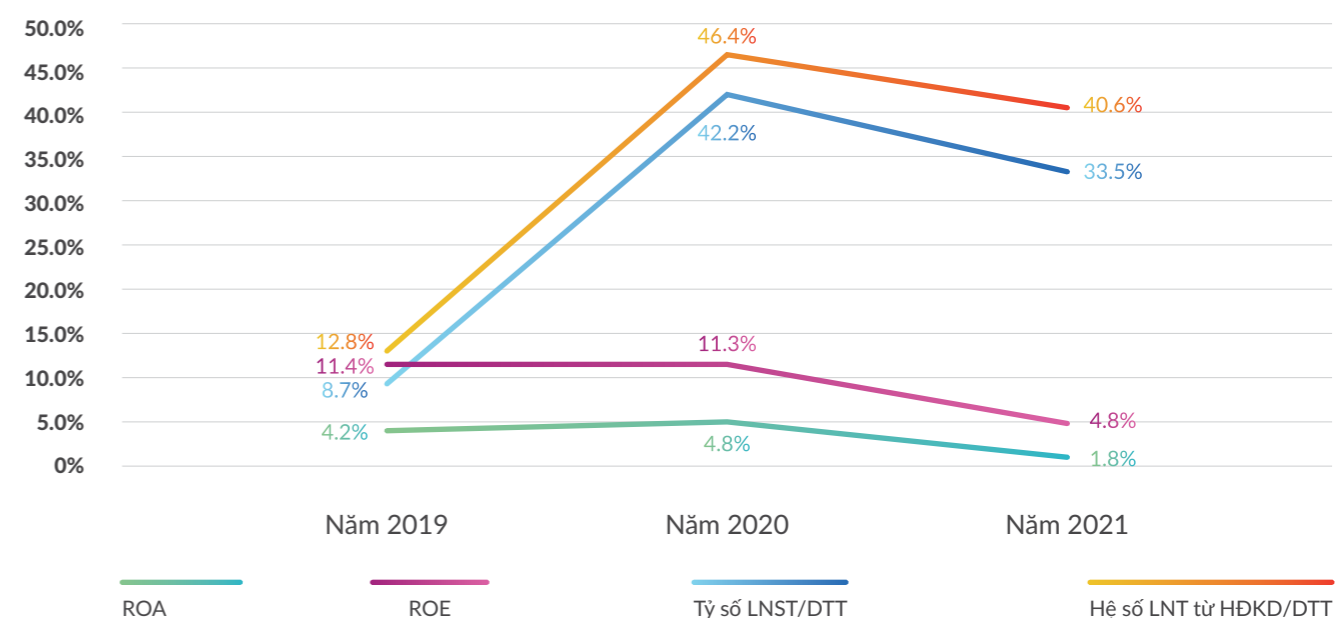
Cơ cấu vốn



Tỷ trọng nợ, vay trên vốn chủ sở hữu và tổng tài sản của Công ty có xu hướng tăng. Tuy nhiên, hệ số vay trên vốn chủ sở hữu và tổng tài sản tăng mạnh hơn hệ số nợ. Nguyên nhân chủ yếu là do Công ty tăng cường huy động vốn trong giai đoạn cuối năm để tập trung cho công tác M&A, thực hiện các dự án trọng điểm trong năm 2022 và các năm tiếp theo. Dẫn đến, khoản mục vay ngắn và dài hạn tăng mạnh tương ứng với phần tăng của khoản mục hàng tồn kho cuối năm.

Mặc dù gốc vay trong năm tăng mạnh nhưng chi phí lãi vay ghi nhận vào khoản mục chi phí tài chính tăng không đáng kể so với năm 2020 do các khoản vay mới phục vụ các dự án nên chi phí lãi vay được vốn hóa vào giá trị công trình dự án.

Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

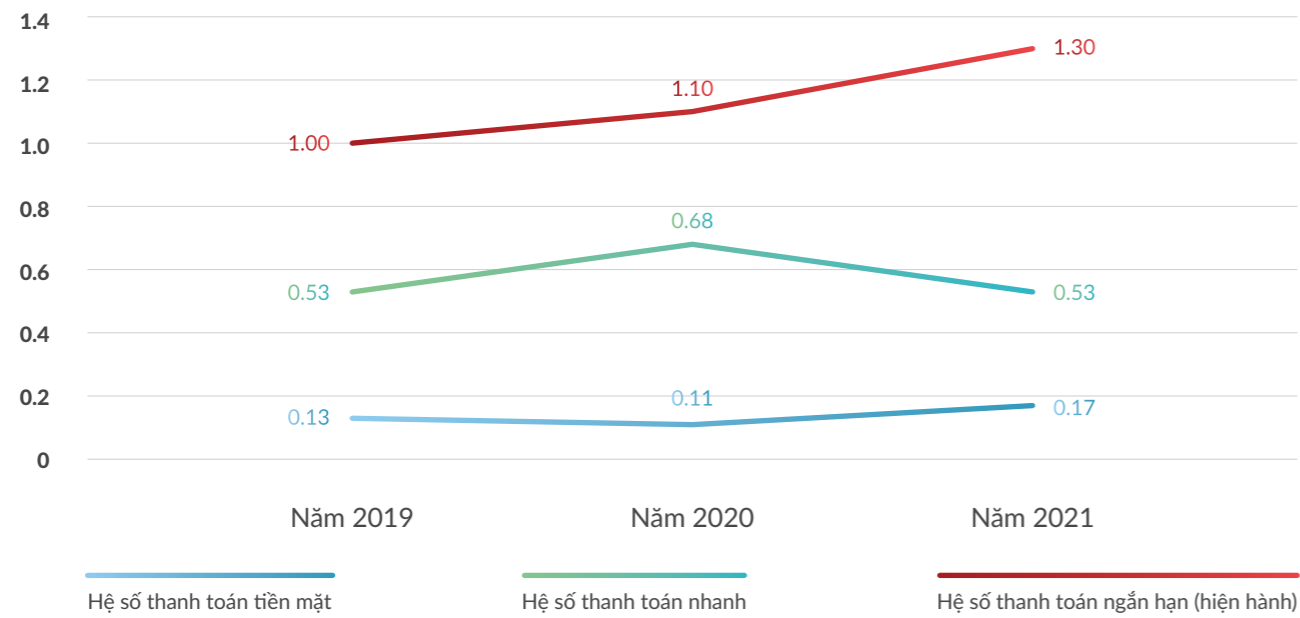


Chỉ số sinh lời ROA và ROE của Công ty năm 2021 giảm so với năm 2020 do Lợi nhuận sau thuế giảm trong khi bình quân Tổng tài sản và Vốn chủ sở hữu đều tăng.

Chỉ số LNST/DTT và hệ số LNT từ HĐKD/DTT đều giảm lần lượt là 21% và 13% là do tốc độ giảm của LNST và LNT Từ HĐKD lớn hơn tốc độ giảm của DTT.

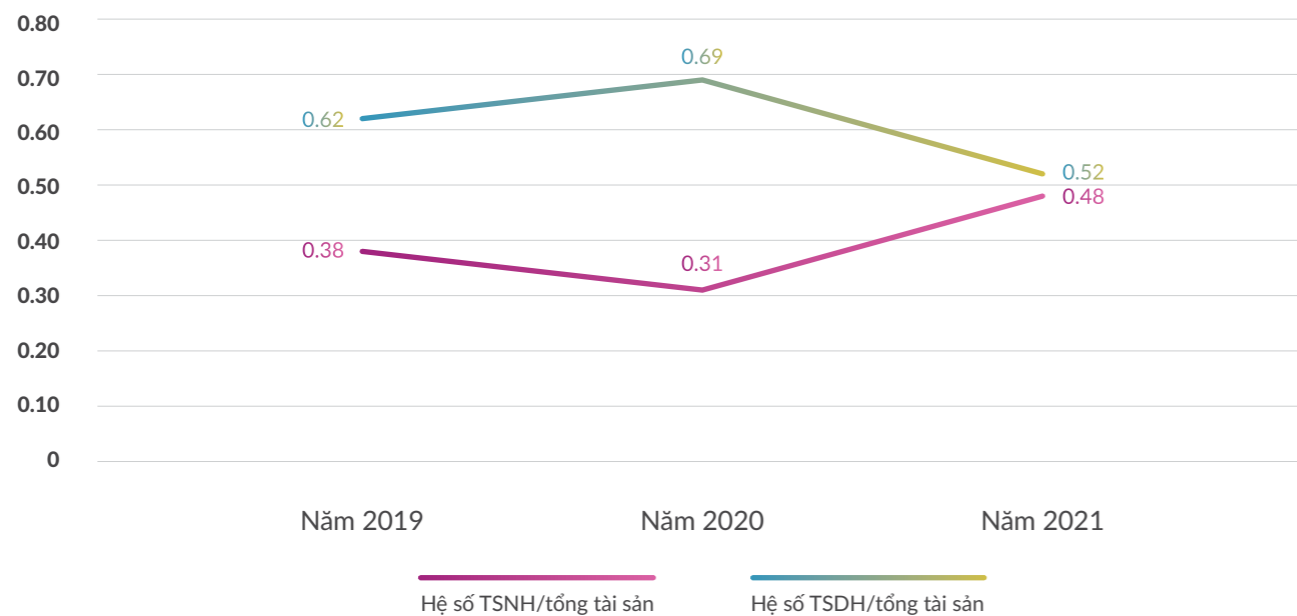
CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH 2021

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán



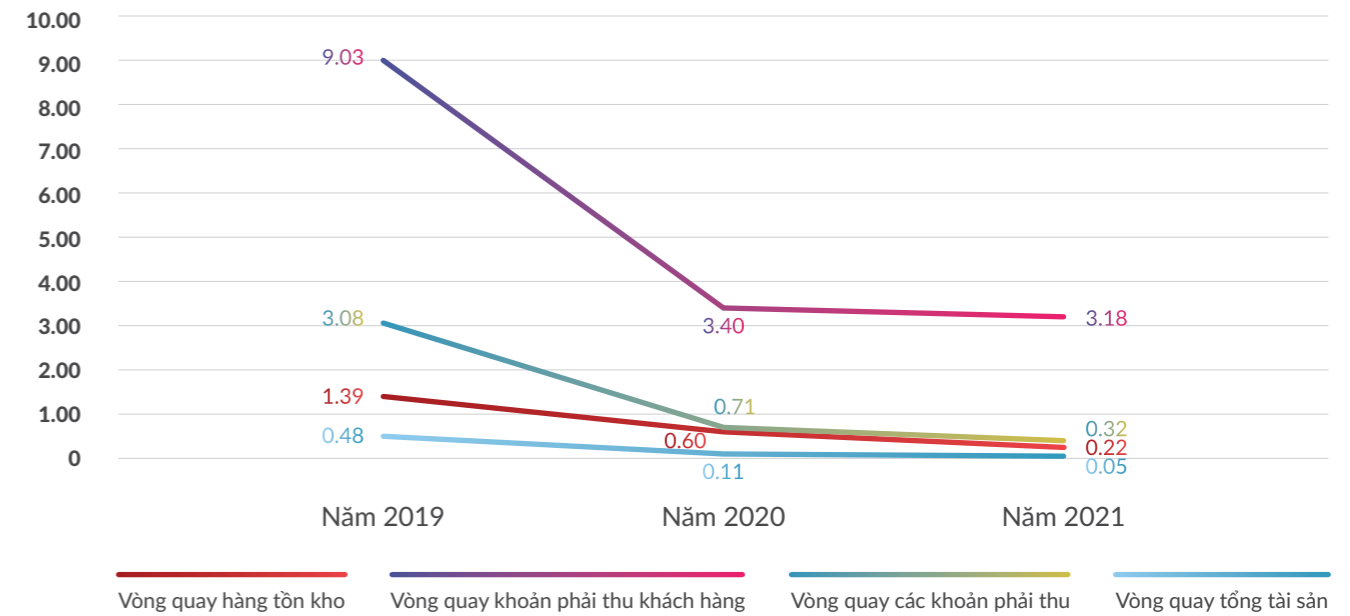
Các chỉ tiêu phản ánh khả năng thanh toán của Công ty tương đối tốt và được cải thiện so đầu năm, như hệ số thanh toán ngắn hạn tăng từ 1,10 lần lên 1,30 lần và hệ số thanh toán tiền mặt tăng từ 0,11 lần lên 0,17 lần so với năm ngoái.

Cơ cấu tài sản



Tỷ trọng tài sản ngắn hạn trong tổng tài sản của Công ty có xu hướng tăng mạnh và gần bằng tỷ trọng tài sản dài hạn. Nguyên nhân chính là do sự tăng mạnh của khoản mục hàng tồn kho (phần bất động sản để bán đang xây dựng) khoảng 2.000 tỷ đồng và tăng khoản mục tiền (phần tiền gửi ngân hàng) khoảng 400 tỷ đồng trong khi khoản mục tài sản dài hạn chỉ tăng nhẹ. Phần bất động sản để bán đang xây dựng tăng mạnh thể hiện nguồn hàng lớn sẽ được Công ty mở bán và ghi nhận doanh thu vào năm 2022 và các năm tiếp theo.

Chỉ số hoạt động



Chỉ số hoạt động của Công ty năm 2021 giảm so với năm 2020, nguyên nhân chủ yếu là do Doanh thu và Giá vốn năm 2021 giảm (Doanh thu giảm 42%, Giá vốn giảm 38%) trong khi bình quân Hàng tồn kho, Tổng tài sản và Các khoản phải thu khách hàng đều tăng (khoản mục Hàng tồn kho, Tổng tài sản và Các khoản phải thu khách hàng cuối năm tăng lần lượt là 224%, 38% và 72%). Công ty đánh giá Chỉ số hoạt động cùng Doanh thu và Giá vốn sẽ được cải thiện và tăng mạnh vào năm 2022 do đại dịch Covid-19 được kiểm soát và các dự án trọng điểm của Công ty được mở bán và ghi nhận doanh thu vào năm 2022 và các năm tiếp theo.



KẾ HOẠCH KINH DOANH 2022

Đánh giá tình hình 2022

Thuận lợi:

- Thị trường bất động sản hiện khá sôi động trên khắp cả nước, tạo đà cho sự phát triển của thị trường trong năm 2022.
- Quốc hội thông qua các gói kích thích kinh tế quy mô lớn, qua đó đẩy mạnh hoạt động đầu tư công. Hạ tầng các địa phương sẽ thay đổi mạnh, các tuyến cao tốc được hình thành, nhất là khu vực phía Nam sẽ thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản tại các địa phương.
- Công ty thực hiện thành công việc đấu giá và M&A một số dự án, dự kiến sẽ có một lượng hàng lớn được đưa vào kinh doanh, giúp mang lại doanh thu và lợi nhuận năm 2022 cho Công ty.

Khó khăn:

- Chính phủ truyền đi thông điệp rõ ràng về việc kiểm soát chặt chẽ hơn tín dụng bất động sản và chứng khoán, đặc biệt là các kế hoạch phát hành trái phiếu doanh nghiệp. Do vậy, việc huy động vốn của các doanh nghiệp bất động sản sẽ gặp nhiều khó khăn.
- Mặc dù Quốc hội ban hành các gói hỗ trợ kích thích tăng trưởng kinh tế, nhưng nguy cơ lạm phát hiện hữu khiến chính sách tiền tệ tiềm ẩn nhiều rủi ro. Lãi suất huy động và cho vay trên thị trường có thể biến động theo chiều hướng tăng, ảnh hưởng đến thị trường bất động sản cũng như hoạt động của các doanh nghiệp có tỉ trọng vay nợ lớn như Hải Phát.
- Chiến tranh Nga - Ukraina kéo theo giá đầu vào tăng, nguy cơ lạm phát do giá cả hàng hóa leo thang và những biến động địa chính trị khó lường.

Trên cơ sở tiến độ triển khai các dự án trong năm 2022 và kỳ vọng thị trường, Tổng Giám đốc trình Đại hội cổ đông một số chỉ tiêu Kế hoạch năm 2022 như sau:

- Doanh thu năm 2022 của Công ty mẹ/hợp nhất: tối thiểu đạt 2.700 tỷ đồng.
- Lợi nhuận của Công ty mẹ/hợp nhất: tối thiểu đạt 450 tỷ đồng.
- Tỷ lệ chia cổ tức dự kiến từ lợi nhuận năm 2022: Tối thiểu 10%.

Để thực hiện các mục tiêu kế hoạch, Ban điều hành xác định các nhiệm vụ trọng tâm năm 2022 như sau:

① Nâng cao năng lực quản trị.

- Tăng cường, đẩy mạnh công tác giao, đánh giá hoàn thành kế hoạch.
- Xây dựng, hoàn thiện hệ thống KPI, tiến tới áp dụng KPI hoàn toàn cho các bộ phận trong năm 2022 nhằm thực hiện chi trả thu nhập người lao động gắn với kết quả công việc.
- Cơ cấu nhân sự tại các công ty con, xây dựng phương án quản lý nhân sự tập trung.
- Đào tạo về quản lý doanh nghiệp và quản lý tài chính cho nhân sự chủ chốt.
- Tiếp tục tăng cường ứng dụng CNTT trong quản trị điều hành doanh nghiệp.

Các chỉ tiêu kế hoạch chính năm 2022

Một số nhiệm vụ trọng tâm năm 2022



② Nâng cao hiệu quả công tác kinh doanh

- Nhiệm vụ kinh doanh: Triển khai công tác bán hàng tại các dự án đủ điều kiện bán hàng như Cao Bằng, Bắc Giang, Quảng Ninh...
- Tổ chức lại công tác bán hàng và công tác quản lý đại lý phân phối nhằm đạt các mục tiêu kinh doanh đề ra.
- Tìm kiếm các nguồn hàng kinh doanh mới.

③ Công tác tài chính kế toán:

- Cân đối, thu xếp tài chính đảm bảo đủ vốn cho các dự án Công ty đang triển khai cũng như công tác đấu giá, M&A.
- Cân đối nguồn trả nợ các khoản tín dụng, trái phiếu đến hạn trong năm 2022.
- Tiếp tục thực hiện tái cấu trúc vốn tại các công ty con, công ty liên kết trong hệ thống, hỗ trợ các công ty đủ điều kiện triển khai thủ tục để niêm yết trên sàn Upcom.

④ Công tác đầu tư, M&A

- Về công tác định hướng phát triển tìm kiếm Dự án mới:
 - Tập trung nghiên cứu và tìm hiểu cơ hội đầu tư các Dự án trong ngắn hạn thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất nhằm tạo dòng tiền, doanh thu cho các năm 2022 và 2023.
 - Nghiên cứu, phát triển, tạo lập các dự án tại các khu vực có vị trí thuận lợi, dư địa phát triển bất động sản, chi phí giá vốn hợp lý... làm cơ sở tạo tiền đề để các dự án có thể triển khai thi công trong 3-5 năm tới.
- Về các dự án được giao chủ đầu tư, ký hợp đồng, hợp tác, thỏa thuận...:
 - Với các dự án đủ điều kiện triển khai thi công năm 2022: Tập trung hoàn thiện thủ tục đầu tư các dự án như dự án đấu giá đất tại Lào Cai, Lạng Sơn, Hòa Bình, Điện Biên...
 - Tiếp tục tìm cách tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc để đẩy nhanh hoàn thiện pháp lý cho các dự án đã được giao Nhà đầu tư, cần hoàn thiện pháp lý.

⑤ Công tác triển khai:

- Công ty tập trung nguồn lực phục vụ công tác triển khai thi công 2 dự án chính gồm Cao Bằng và Bắc Giang.

⑥ Công tác IR

- Tìm kiếm đơn vị tư vấn, thực hiện xếp hạng tín nhiệm doanh nghiệp trong năm 2022.
- Tăng cường tiếp xúc các quỹ, nhà đầu tư để gia tăng nhận diện với mã cổ phiếu HPX.

TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI CÁC DỰ ÁN TRỌNG ĐIỂM NĂM 2021

HP Galaxy Cao Bằng

- **Vị trí:** Trung tâm hành chính mới Cao Bằng, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.
- **Diện tích đất:** 4,3 ha.
- **Quy mô dự án:** Gồm 203 căn nhà ở Liên kề, cao 5 tầng diện tích sàn 74.875m² và một khối nhà hỗn hợp cao 11 tầng, diện tích sàn 12.666 m².
- **Tổng vốn đầu tư:** 809 tỷ.
- **Tiến độ thực hiện:** Q4/2020 đến Q3/2023.
- **Tình hình thực hiện:** Đã xong công tác chuẩn bị đầu tư, thi công đạt khoảng 75% khối lượng công trình HTKT; 35% khối lượng nhà ở thấp tầng.



HP Intermix Bắc Giang

- **Vị trí:** Phường Đình Kế và xã Tân Tiến, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.
- **Diện tích đất:** 24.191m².
- **Quy mô dự án:** Gồm 117 nhà ở Liên kề thấp tầng (Xây thô hoàn thiện mặt ngoài đồng bộ), cao 05 tầng, diện tích sàn xây dựng 80.161,5 m² và 04 khối nhà ở hỗn hợp, thương mại cao tầng, cao 10 tầng nổi và 01 tầng hầm, diện tích sàn xây dựng tầng nổi 31.425,1 m²; diện tích xây dựng tầng hầm 6026,9 m².
- **Tổng mức đầu tư:** 1.662 tỷ.
- **Tiến độ dự án:** Năm 2021 đến năm 2023;
- **Tình hình thực hiện:** Đã hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư; Hoàn thành thi công phần cọc thấp tầng.

TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI CÁC DỰ ÁN TRỌNG ĐIỂM NĂM 2021

HP Mai Pha Riverside

- **Vị trí:** Xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn
- **Diện tích đất:** 91.7ha.
- **Tổng mức đầu tư:** 3.381 tỷ (chưa bao gồm tiền sử dụng đất).
- **Tiến độ dự án:** Năm 2020 đến năm 2026;
- **Tình hình thực hiện:** Đang thực hiện công tác GPMB.



TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI CÁC DỰ ÁN TRỌNG ĐIỂM NĂM 2021

The Seahara | Mũi Né Hotel & Villas

- **Vị trí:** Phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận
- **Diện tích đất:** 5ha.
- **Quy mô dự án:** Gồm 2 tháp Chung cư cao 37 tầng với 1140 căn hộ, 107 căn nhà ở Biệt thự 3 tầng; 04 căn hộ shophouse cao 5 tầng.
- **Tổng mức đầu tư:** 2.332 tỷ.
- **Tiến độ dự án:** Năm 2020 đến Q4/2023;
- **Tình hình thực hiện dự án:** Đang triển khai thi công phần Hạ tầng kỹ thuật và công trình nhà ở thấp tầng.



Dự án Lào Cai

- **Vị trí:** Phường Bắc Lệnh và phường Bình Minh thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai.
- **Diện tích đất:** 5,5ha.
- **Tiến độ thực hiện:** 2020 - 2025.
- **Tình hình thực hiện:** Có quyết định trúng đấu giá, đang thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư.



TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI CÁC DỰ ÁN TRỌNG ĐIỂM NĂM 2021



La Emera Hạ Long

- **Vị trí:** Phường Hà Phong, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.
- **Diện tích đất:** 12,66ha.
- **Tiến độ thực hiện:** 2020 - 2024
- **Tình hình thực hiện:** Hoàn thành 50% khối lượng thi công phần thấp tầng



La Emera Phú Yên

- **Vị trí:** Đường Hùng Hưng, thành phố Tuy Hòa, Phú Yên
- **Diện tích đất:** 1,6ha.
- **Tiến độ thực hiện:** 2021 - 2024
- **Tình hình thực hiện:** Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch dự án



CHƯƠNG 4

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Mục tiêu và chiến lược phát triển bền vững 106
Kết quả thực hiện mục tiêu phát triển bền vững 2021 108



MỤC TIÊU & CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

“ Mục tiêu ”

Mang lại cho cổ đông lợi ích tối ưu và bền vững thông qua mô hình quản trị doanh nghiệp và quản lý rủi ro chuyên nghiệp chuẩn mực.

Xây dựng một môi trường làm việc chuyên nghiệp, phát huy tối đa khả năng của mỗi cá nhân, tạo cơ hội cho những tài năng và con người tâm huyết cùng phát triển sự nghiệp lâu dài.

Tạo dựng những sản phẩm dịch vụ đạt tiêu chuẩn cao, chất lượng tuyệt đối đến với khách hàng.

Hài hòa lợi ích xã hội và lợi ích doanh nghiệp, chung sức đóng góp xây dựng cộng đồng, bảo vệ môi trường, cùng tạo nên một cuộc sống giàu đẹp văn minh trường tồn.

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

“ Chiến lược ”

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

Chiến lược phát triển bền vững luôn song hành với chiến lược kinh doanh của doanh nghiệp:

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

Nghiên cứu và phát triển các sản phẩm cốt lõi của doanh nghiệp có giá trị cao:

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

Quản lý các tác động đến môi trường trong quá trình đầu tư, xây dựng:

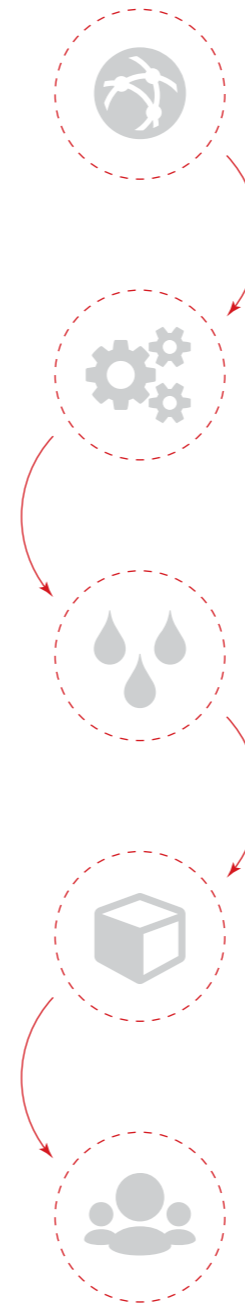
Chúng tôi luôn đặt mục tiêu giảm thiểu những tác động của môi trường vào quá trình vận hành sản xuất kinh doanh, đặt nền tảng cho hiệu quả kinh doanh lâu dài bằng cách áp dụng những nguyên tắc đầu tư có trách nhiệm trong các dự án, áp dụng công nghệ tiên tiến, hợp lý để tối ưu hóa và sử dụng nguồn nguyên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

Đầu tư và tạo lập các giá trị bền vững với nhà đầu tư, đối tác và khách hàng:

Chúng tôi luôn duy trì và phát triển mối quan hệ bền chặt với đối tác và các nhà cung cấp, căn cứ trên nguyên tắc tuân thủ pháp luật, đảm bảo hiệu quả kinh doanh đồng thời cũng cam kết trách nhiệm với xã hội.

Con người là sức mạnh:

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



KẾT QUẢ THỰC HIỆN MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG 2021

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

Điều chỉnh quy chế lương, khen thưởng, đánh giá hiệu quả công việc, nâng cao năng suất

Với chiến lược “Con người là sức mạnh”, Hải Phát luôn khẳng định nguồn nhân lực là yếu tố nòng cốt góp phần xây dựng sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Vì vậy Ban lãnh đạo mong muốn tạo nên môi trường làm việc lý tưởng, mang đến niềm vui, hạnh phúc cho cán bộ nhân viên mỗi ngày tại nơi làm việc. Đồng thời đây cũng là nơi để mỗi cá nhân được thử sức, rèn luyện, phát triển bản thân và thăng tiến trong sự nghiệp.

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

Hải Phát đang dần tạo nên những giá trị bền vững, duy trì nguồn nhân lực ổn định, chất lượng cao, quan tâm và dành những chế độ đãi ngộ về vật chất cũng như đảm bảo đời sống tinh thần cho CBNV.

Tuyển dụng, đào tạo và phát triển nguồn nhân lực

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

Các chương trình đào tạo nhân sự luôn được Hải Phát chú trọng đầu tư và là trọng tâm trong chính sách phát triển nguồn nhân lực. Công ty thường xuyên đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ để phục vụ cho nhu cầu của công ty như: Đào tạo tập huấn nghiệp vụ tuyển dụng, nghiệp vụ bán hàng. Công tác đào tạo được thực hiện đảm bảo tiến độ, chất lượng và đúng quy định, kịp thời phổ biến, tập huấn nghiệp vụ cho cán bộ khi nhà nước sửa đổi hay ban hành chính sách mới như chương trình bồi dưỡng luật doanh nghiệp và luật đầu tư. Ngoài ra Hải Phát cử cán bộ chuyên trách tham dự các khoá đào tạo dành cho cấp quản lý như chương trình chuyên sâu về ủy ban kiểm toán và chương trình trực tuyến kiểm toán nội bộ để kịp thời nâng cao hiệu quả của công tác quản trị nội bộ.

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

Cơ cấu nguồn nhân lực bình đẳng, chất lượng cao

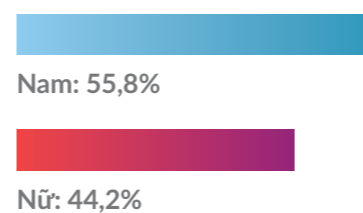
Nguồn nhân lực chất lượng cao luôn là ưu tiên hàng đầu trong chiến lược phát triển bền vững của Hải Phát. Chất lượng nguồn nhân lực được khẳng định với trên 80% có trình độ từ đại học trở lên, đảm bảo quá trình công tác và xây dựng công ty vững mạnh. Bên cạnh đó Hải Phát luôn đảm bảo bình đẳng giới với tỉ lệ cán bộ nữ chiếm 44,2% tổng số cán bộ công nhân viên.

Đa số lao động có độ tuổi từ 35 đến 44, đây độ tuổi mà người lao động đã có những trải nghiệm thực tế, có độ chín chắn nhất định và là độ tuổi vàng đối với lĩnh vực ngành nghề đầu tư bất động sản. Đặc biệt trong đó có nhiều lao động trẻ, nhiệt huyết đã và đang đảm đương các vị trí quản lý và quản lý cấp cao tại doanh nghiệp

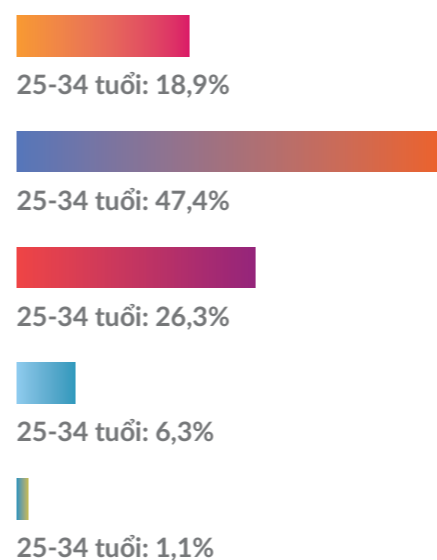
Số lao động tuyển mới trong năm 2021 là: 11 lao động

Số lao động nghỉ việc trong năm 2021 là: 03 lao động

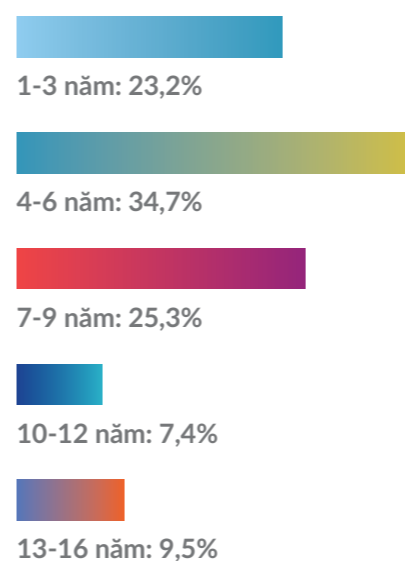
Cơ cấu theo giới tính



Cơ cấu theo độ tuổi



Thâm niên công tác



Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động

Với tinh thần trách nhiệm trong việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật lao động, đồng thời tạo điều kiện để người lao động có thể hưởng những lợi ích cao hơn so với quy định, năm 2021 Công ty xây dựng và áp dụng quy chế tiền lương mới, phối hợp với công đoàn xây dựng và ký kết Thỏa ước lao động tập thể, ban hành các quy định liên quan đến chế độ phụ cấp, khám sức khỏe, đảm bảo môi trường làm việc an toàn và thực hiện các chính sách về phúc lợi cho NLD. Các chính sách đã nhận được sự hưởng ứng và ủng hộ nhiệt tình từ tập thể CBNV Công ty.

Chương trình phúc lợi cho CBNV

Với chiến lược phát triển bền vững, Hải Phát luôn duy trì mức thu nhập ổn định cho nhân sự qua các năm. Mức lương trung bình của người lao động của Công ty đạt 30.000.000VND, tăng trưởng 15% so với 2020. Đặc biệt trong năm 2021 nền kinh tế nói chung và các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư bất động sản nói riêng bị chịu tác động nặng nề bởi dịch Covid-19. Tuy nhiên Hải Phát vẫn đảm bảo mức thu nhập cho CBNV và không có để cho CBNV phải nghỉ việc vì dịch.

Một số chế độ chính sách cũng thấy được sự quan tâm của doanh nghiệp đối với người lao động như mặc dù khó khăn nhưng trong năm 2021 Công ty vẫn tăng mức tiền lương tham gia BHXH cho người lao động bình quân ở mức 20% so với mức đóng của năm 2020. Ngoài tiền lương hàng tháng người lao động được hưởng, doanh nghiệp còn có khoản phụ cấp hàng quý để động viên, khuyến khích tinh thần làm việc của người lao động. Đối với cán bộ quản lý Công ty còn có khoản phụ cấp cố định như phụ cấp xăng xe, phụ cấp điện thoại.

Bên cạnh các chính sách về lương thưởng, Hải Phát còn xây dựng nhiều chế độ phúc lợi hấp dẫn nhằm thu hút và tạo sự gắn bó giữa cán bộ nhân viên với công ty, cụ thể các chính sách sinh nhật, thăm hỏi ốm đau, thai sản, hiếu hỉ; chính sách du lịch, du xuân và các chính sách chăm sóc sức khỏe và cân bằng cuộc sống cho cán bộ nhân viên. Riêng đối với lao động nữ, ngoài chế độ được hưởng theo quy định của nhà nước còn được hưởng thêm một khoản hỗ trợ từ Công ty bằng 40% mức lương P1 cho mỗi tháng nghỉ thai sản, Trong năm 2021, Công ty đã hỗ trợ cho 02 lao động nữ nghỉ thai sản với số tiền hơn 31 triệu đồng. Đối với các hoạt động như du lịch, nghỉ mát hay sinh nhật Công ty, do dịch bệnh Công ty không tổ chức như các năm trước nhưng vẫn đảm bảo quyền lợi cho CBNV bằng cách chi tiền trực tiếp đến mỗi CBNV cụ thể số tiền chi trong năm 2021 như sau:

STT	Hoạt động	Số tiền chi (đồng)
1	Chi thưởng cho CBNV nhân ngày 30/4 và 1/5	177.000.000
2	Chi thưởng cho CBNV nhân ngày 02/9	268.000.000
3	Chi cho việc đi nghỉ mát của CBNV	670.000.000
4	Đồng phục năm 2021	126.850.000
5	Chi sinh nhật Công ty	151.500.000
6	Chi Tết Dương lịch 2021	189.000.000
7	Chi hỗ trợ cho 02 CBNV nữ nghỉ Thai sản trong năm 2021 (ngoài tiền trợ cấp theo Luật định của Cơ quan BHXH)	31.656.000
Tổng chi:		1.614.006.000

KẾT QUẢ THỰC HIỆN MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG 2021

TRÁCH NHIỆM CỦA DOANH NGHIỆP ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Năm 2021, dịch Covid-19 bùng phát trở lại với sự lây lan nhanh chóng của biến chủng mới, khiến cho nhiều khu dân cư bị cách ly, đời sống người dân bị ảnh hưởng nặng nề. Ý thức được trách nhiệm của mình đối với cộng đồng, trong năm qua Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát vừa nỗ lực chống dịch duy trì sản xuất kinh doanh, vừa đẩy mạnh các hoạt động hướng tới trách nhiệm xã hội, sát cánh cùng Chính phủ và người dân trong cuộc chiến chống dịch bệnh thông qua các hoạt động thiết thực.

Tháng 8/2021, quận Hà Đông cùng thành phố Hà Nội phải thực hiện giãn cách xã hội theo Chỉ thị 16 của Chính phủ. Đồng cảm và sẻ chia những vất vả của tuyến đầu chống dịch, Hải Phát đã phối hợp cùng Quận đoàn Hà Đông triển khai “Bếp ăn Thanh niên” tham gia ủng hộ hơn 300 suất ăn cung cấp cho Khu cách ly, lực lượng tuyến đầu chống dịch và những người có hoàn cảnh khó khăn.

Bên cạnh đó, nhằm chung tay với các cấp chính quyền và hỗ trợ địa phương trong công tác phòng và chống dịch hiệu quả, Hải Phát đã ủng hộ kịp thời chi phí phòng chống dịch cho Ban chỉ đạo phòng chống Covid-19 phường La Khê, quận Hà Đông để hỗ trợ người dân bị cách ly ổn định cuộc sống.

Trước đó, tháng 6/2021, hưởng ứng lời kêu gọi của Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố Hà Nội và Ủy ban MTTQ thành phố Cần Thơ, Tập đoàn Hải Phát đã ủng hộ 3 tỷ đồng vào Quỹ Vắc-xin phòng chống Covid -19 thành phố Hà Nội; 10.000 bộ

kit test nhanh Covid -19 trị giá 1,3 tỷ đồng 2 tỷ đồng tiền mặt cho Ủy ban MTTQ thành phố Cần Thơ; ủng hộ tỉnh Cao Bằng 50 triệu đồng cho công tác phòng, chống dịch Covid-19 và ủng hộ Quỹ cứu trợ huyện Mường Chà, Điện Biên 50 triệu đồng cho công tác phòng, chống dịch Covid-19.

Đặc biệt, Hải Phát còn triển khai một số hoạt động về an sinh xã hội nhân dịp Tháng Tri ân như: Tặng quà tri ân cho Bà mẹ Việt Nam Anh hùng, tặng quà cho các gia đình thương binh, liệt sỹ nhân ngày 27/7 để kịp thời động viên, chia sẻ và thể hiện lòng biết ơn đối với những anh hùng, liệt sỹ đã hy sinh vì Tổ quốc.

Không chỉ thực hiện các hoạt động thiết thực vì cộng đồng, trong năm qua Hải Phát cũng không ngừng đầu tư cho các hoạt động tái tạo cảnh quan, cải thiện môi trường tại địa phương. Mới đây, Hải Phát đã thực hiện trồng bổ sung cây xanh quanh khuôn viên các dự án như The Vesta, The Pride vừa giúp phủ xanh môi trường, vừa tạo bầu không khí trong lành cho cư dân sinh sống quanh khu vực.

Từ những nỗ lực quan tâm, đóng góp cho sự phát triển của cộng đồng, đã cho thấy trách nhiệm xã hội của Hải Phát và tinh thần tương thân tương ái của tập thể Lãnh đạo, CBNV Công ty, đồng thời qua những hoạt động ý nghĩa đó Công ty đã góp phần xây dựng nét đẹp văn hóa trong doanh nghiệp, lan tỏa nét đẹp của người Hải Phát.



ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG CƯ DÂN

Với mong muốn mang đến cho cư dân những giá trị thực tế và tích cực khi sinh sống tại các dự án do Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát đầu tư và xây dựng, Chủ đầu tư đã không ngừng nỗ lực thực hiện các việc sau:

Quản lý vận hành, đảm bảo và ổn định đời sống của cư dân trước khi bàn giao cho Ban quản trị.

- Lựa chọn đơn vị quản lý vận hành uy tín, chuyên nghiệp và có tiếng trong lĩnh vực quản lý vận hành để thực hiện công tác quản lý vận hành tại các dự án để cư dân được hưởng các dịch vụ quản lý vận hành tốt nhất.
- Nhanh chóng giải quyết các thắc mắc của cư dân, hỗ trợ trong quá trình sinh sống như kiểm tra các vấn đề kỹ thuật, hỗ trợ máy móc, các trường hợp phát sinh sự cố cháy nổ...
- Thực hiện trang trí tòa nhà trong các dịp lễ như Noel, tết và tổ chức các hoạt động nhằm tăng sự đoàn kết, giao lưu giữa các cư dân như tết trung thu, tết thiếu nhi, chợ tết, chúc tết người cao tuổi...
- Thực hiện các biện pháp cần thiết để hạn chế dịch bệnh, đảm bảo môi trường an toàn cho cư dân. Hỗ trợ các căn hộ có người bệnh hoặc mắc Covid-19 như chuyển thức ăn, thuốc men...
- Đảm bảo dự án có nhiều cây xanh, cảnh quan được vệ sinh và chăm sóc thường xuyên nhằm mang đến môi trường xanh cho cư dân, ngay cả khi khu vực đã được bàn giao cho các cơ quan quản lý Nhà nước.



Phối hợp, hỗ trợ Ban quản trị sau khi thực hiện bàn giao công tác quản lý vận hành

Thực hiện trách nhiệm của Chủ đầu tư, Công ty Hải Phát đã tổ chức Hội nghị nhà chung cư thành lập Ban quản trị tại các dự án và thực hiện bàn giao công tác quản lý vận hành theo đúng quy định.

Sau khi Ban quản trị nhận bàn giao công tác quản lý vận hành, Chủ đầu tư chủ động giới thiệu các nhà thầu, các nhà cung cấp đã và đang thực hiện tại dự án để Ban quản trị nắm được thông tin. Đồng thời, Chủ đầu tư luôn phối hợp và hỗ trợ trong quá trình Ban quản trị vận hành nhằm đảm bảo ổn định đời sống cư dân.

KẾT QUẢ THỰC HIỆN MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG 2021

BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG XÂY DỰNG TƯƠNG LAI

Chính sách văn phòng xanh toàn diện:

Nhận thức được lợi ích của việc tạo ra một môi trường làm việc xanh đối với cán bộ nhân viên, Hải Phát đã thúc đẩy một chính sách làm việc hướng tới việc tạo ra không gian xanh gần gũi với thiên nhiên kết hợp với tối ưu hóa các nguồn lực và ứng dụng mạnh mẽ công nghệ vào trong quá trình làm việc.

Không gian làm việc của Công ty được thiết kế một cách hợp lý kết hợp nhiều khoảng không gian xanh với nhiều sân vườn. Cây xanh được bố trí hầu như mọi nơi trong văn phòng tạo ra cảm giác thân thiện, gần gũi với thiên nhiên, tăng thêm sự thoải mái, cân bằng về tinh thần cho các cán bộ nhân viên. Trong các hoạt động văn hóa, Công ty luôn chú trọng đến chính sách quà tặng và khen thưởng bằng cây xanh với tâm niệm ý thức bảo vệ môi trường và làm việc xanh cần phải lan tỏa đến từng người như một thói quen làm việc.

Công ty cũng tối ưu hóa việc tiêu thụ năng lượng và các nguồn tài nguyên khác. Năm 2021, tiêu thụ điện của Công ty với sản lượng điện 297.640 kWh, trung bình 24.843 kWh/tháng, lượng nước tiêu thụ 1.850 m³, trung bình 154m³/tháng.

Năm 2021, Công ty đã thúc đẩy các sáng kiến tiết kiệm năng lượng trong cán bộ nhân viên, trong đó:

- Các thiết bị điều hòa sử dụng loại có biến tần, loại hiệu suất cao, thường xuyên được bảo dưỡng định kỳ
- Các thiết bị chiếu sáng sử dụng đèn LED có cảm biến, tự động tắt/bật khi người ra/vào.
- Sử dụng cửa kính để tận dụng ánh sáng tự nhiên.
- Nước sinh hoạt sau khi sử dụng được xử lý tại trạm xử lý nước thải, một phần nước được tái sử dụng để tưới cây xanh và rửa sàn nhà xe, đường giao thông quanh Tòa nhà Khối văn phòng.

Một trong những yếu tố quan trọng trong chính sách Văn phòng xanh là việc ứng dụng công nghệ trong quá trình làm việc. Năm 2021, để tăng cường hiệu quả điều hành quản lý và hiệu quả tác nghiệp nghiệp vụ chuyên môn cũng như để đáp ứng tốt nhất khả năng làm việc từ xa cho cán bộ nhân viên, Hải Phát đã đầu tư đồng bộ ứng dụng phần mềm Base cho Công ty mẹ và các Công ty trong hệ thống. Đồng thời cũng kiện toàn lại bộ máy và hình thành một Ban chuyên biệt - Ban Công nghệ thông tin để thúc đẩy quá trình chuyển đổi số đang diễn ra mạnh mẽ trong khối các doanh nghiệp bất động sản nói chung và tại Hải Phát nói riêng.

Thiết kế, thi công và sử dụng nguyên vật liệu trong quá trình triển khai dự án một cách tối ưu, thân thiện với môi trường

Thân thiện với môi trường là một trong những tiêu chí hàng đầu trong quá trình triển khai các Dự án mang thương hiệu Hải Phát. Ngay từ khâu thiết kế quy hoạch, Công ty đã chú trọng nghiên cứu xây dựng giải pháp thiết kế trên cơ sở điều kiện hiện trạng của khu đất, lựa chọn giải pháp tối ưu để hạn chế các tác động xấu của hướng nắng, hướng gió để cải thiện điều kiện vi khí hậu trong công trình. Thiết kế dự án có mật độ xây dựng thấp, phần lớn là cảnh quan sân vườn, cây xanh và tiện ích công cộng, tuân thủ các yêu cầu của pháp luật về môi trường, quy chuẩn Việt Nam về công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả, sử dụng các thiết bị, vật liệu an toàn, thân thiện với môi trường, tiết kiệm nhiên liệu, hiệu suất cao... như:

- Các công trình cao tầng sử dụng tối thiểu 60% gạch không nung nên tiết kiệm được năng lượng, thân thiện với môi trường;
- Sử dụng cọc ly tâm và các cấu kiện xây dựng đúc sẵn tại nhà máy nên giảm thiểu khói bụi, tiếng ồn đến xung quanh dự án;
- Một số công trình tạm sử dụng khung thép, có thể tái chế sử dụng;
- Các thiết bị tiêu thụ điện sử dụng thiết bị có biến tần, hiệu suất cao;
- Các thiết bị chiếu sáng sử dụng loại đèn LED tiết kiệm điện.

Trong công tác thi công, Công ty tiên phong áp dụng khoa học công nghệ tiên tiến trong quá trình thi công, tuân thủ hướng dẫn của nhà sản xuất trong quá trình thi công xây dựng, lắp đặt vật tư, thiết bị. Thiết bị máy móc thi công mới, thường xuyên được bảo dưỡng định kỳ nên giảm năng lượng tiêu hao.

Ngoài ra, Công ty còn chú trọng việc áp dụng các sáng kiến, công nghệ cho thiết kế, triển khai thi công. Năm 2021, Hải Phát đã bước đầu sử dụng ứng dụng quản lý thông tin công trình (BIM) cho một số bước triển khai dự án, thiết kế công trình tối ưu sử dụng diện tích, tận dụng được chiếu sáng tự nhiên.

Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Hiểu được rằng giá trị cốt lõi của một dự án là đem lại những lợi ích kinh tế xã hội đồng thời bảo vệ môi trường xung quanh, Hải Phát cam kết tuân thủ các Tiêu chuẩn/ Quy chuẩn về môi trường hiện hành với tất cả các dự án như Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh (QCVN 05:2003/BTNMT), tiếng ồn (QCVN 26:2010/BTNMT), nước thải sinh hoạt (QCVN 14:2008/BTNMT).

Hải Phát đã đầu tư, nghiên cứu thiết kế hệ thống xử lý nước thải có công nghệ cao, đảm bảo những quy định hiện hành về bảo vệ môi trường và đưa ra các yêu cầu về bảo vệ môi trường vào văn bản mời thầu. Trong quá trình thực hiện dự án, Hải Phát xây dựng các chương trình quản lý và giám sát môi trường, cam kết thực hiện đúng yêu cầu quan trắc định kỳ và gửi báo cáo quan trắc tới cơ quan nhà nước về bảo vệ môi trường, đồng thời xây dựng và duy trì hoạt động liên tục hệ thống xử lý nước thải, đảm bảo chất lượng nước thải ra hệ thống thoát nước chung khu vực theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt, thực hiện các biện pháp đảm bảo an toàn về cháy nổ, từ đó khẳng định rằng Hải Phát luôn đặt lợi ích khách hàng lên hàng đầu, phát triển gắn liền và đi đôi với bảo vệ, từ đó giúp kiến tạo nên những đô thị xanh thông minh, những công trình đẳng cấp, mang lại giá trị sống đích thực.



KẾT QUẢ THỰC HIỆN MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG 2021

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

- Tất cả các phương tiện vận chuyển nguyên liệu (đất, cát, xi măng, đá,...) được phủ kín thùng xe, nghiêm cấm chở đầy, quá tải ngăn ngừa bụi phát tán ra môi trường.
- Xây dựng các rào chắn tạm thời bằng tôn (cao 3-4m) để ngăn không cho phát tán bụi từ công trường xây dựng ra bên ngoài và đặt các biển cảnh cáo nguy hiểm cạnh công trình.
- Tưới ẩm lên bề mặt các khu vực tập trung nguyên vật liệu trên các tuyến đường xe, phương tiện lưu thông đến công trường với tần suất 2 lần/ ngày để giảm thiểu bụi phát sinh trong quá trình xây dựng đến mức thấp nhất.
- Các phương tiện vận tải, các máy móc, thiết bị sử dụng sẽ được kiểm tra sự phát thải khí theo Tiêu chuẩn Việt Nam đối với CO, hydrocarbon và khói bụi (TCVN 6438-2001). Tất cả các thiết bị sử dụng cho xây dựng được Đăng kiểm Việt Nam cho phép về sự phát thải.
- Đường giao thông mặt bằng sân bãi của dự án đều được lát gạch để giảm thiểu bụi bị cuốn bay vào không khí, thiết kế bố trí trồng cây xanh trong khu vực dự án.

Chính sách giúp giảm thiểu ô nhiễm do các nguồn nước thải

- Các loại chất thải được thu gom, phân loại và chuyển đến vị trí đổ thải theo quy định, không đổ chất thải rắn, chất thải dầu cặn của thiết bị xuống dòng chảy.
- Thuê lắp đặt nhà vệ sinh di động đặt ở góc của khu vực dự án, cách xa khu ở công trường và khu dân cư, xa nguồn nước sử dụng. Toàn bộ nước thải sinh hoạt của các nhà vệ sinh sẽ được vận chuyển xử lý với tần suất 3 ngày/lần. Sau khi kết thúc giai đoạn thi công xây dựng, nhà vệ sinh sẽ được tháo dỡ, hút bùn và lấp trả mặt bằng.
- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa xung quanh dự án, trên đó bố trí các hố ga lắng đọng, bùn, cặn thường xuyên nạo vét với tần suất 2 lần/tuần. Nước mưa khu vực dự án sau khi lắng đọng thoát vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

Chính sách giúp giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn

- Trong giai đoạn thi công xây dựng, toàn bộ chất thải rắn xây dựng được ký hợp đồng thu gom vận chuyển và xử lý với đơn vị có chức năng vận chuyển đến nơi đổ thải quy định của thành phố. Rác thải sẽ được thu gom và vận chuyển ra khỏi công trường hàng ngày. Chủ đầu tư cũng bố trí một đội công nhân phụ trách thu gom rác thải sinh hoạt phát sinh trong giai đoạn xây dựng và đổ vào thùng rác tập trung.
- Trong quá trình vận hành dự án, chủ đầu tư thực hiện quản lý chất thải rắn tiên tiến: phân loại CTR tại nguồn, đồng thời tại các khu vực nhà cao tầng, hệ thống thug om rác thải được thiết kế hiện đại, đảm bảo an toàn PCCC. Chủ đầu tư ký hợp đồng với công ty môi trường thu gom và xử lý rác thải phát sinh từ dự án.

Giảm thiểu ô nhiễm tiếng ồn

- Quy định tốc độ xe, máy móc khi hoạt động trong khu vực dự án, trên các đoạn đường chạy qua các khu dân cư tập trung không quá 10km/h
- Những máy móc gây ra tiếng ồn và rung lớn trong thi công chỉ được phép làm việc vào ban ngày, hạn chế các tiếng động lớn: khoan cắt bê tông, trộn và đổ bê tông, đào xúc vào ban đêm.
- Không sử dụng các máy móc thi công đã cũ, hệ thống giảm âm bị hỏng, thường xuyên bảo dưỡng bộ phận giảm âm ở các thiết bị máy móc thi công.
- Bố trí các vách ngăn là hệ thống cây xanh tại các khu vực phát sinh tiếng ồn như các khu vực máy phát điện dự phòng tại các khu vực đặt cục nóng điều hòa.

Trong năm 2021, Hải Phát nghiêm túc thực hiện pháp luật về bảo vệ môi trường trong công tác triển khai Dự án trên toàn hệ thống, Công ty mẹ và các Công ty thành viên đều không bị xử phạt về việc không tuân thủ pháp luật và các quy định về môi trường.



CHƯƠNG 5

QUẢN TRỊ RỦI RO

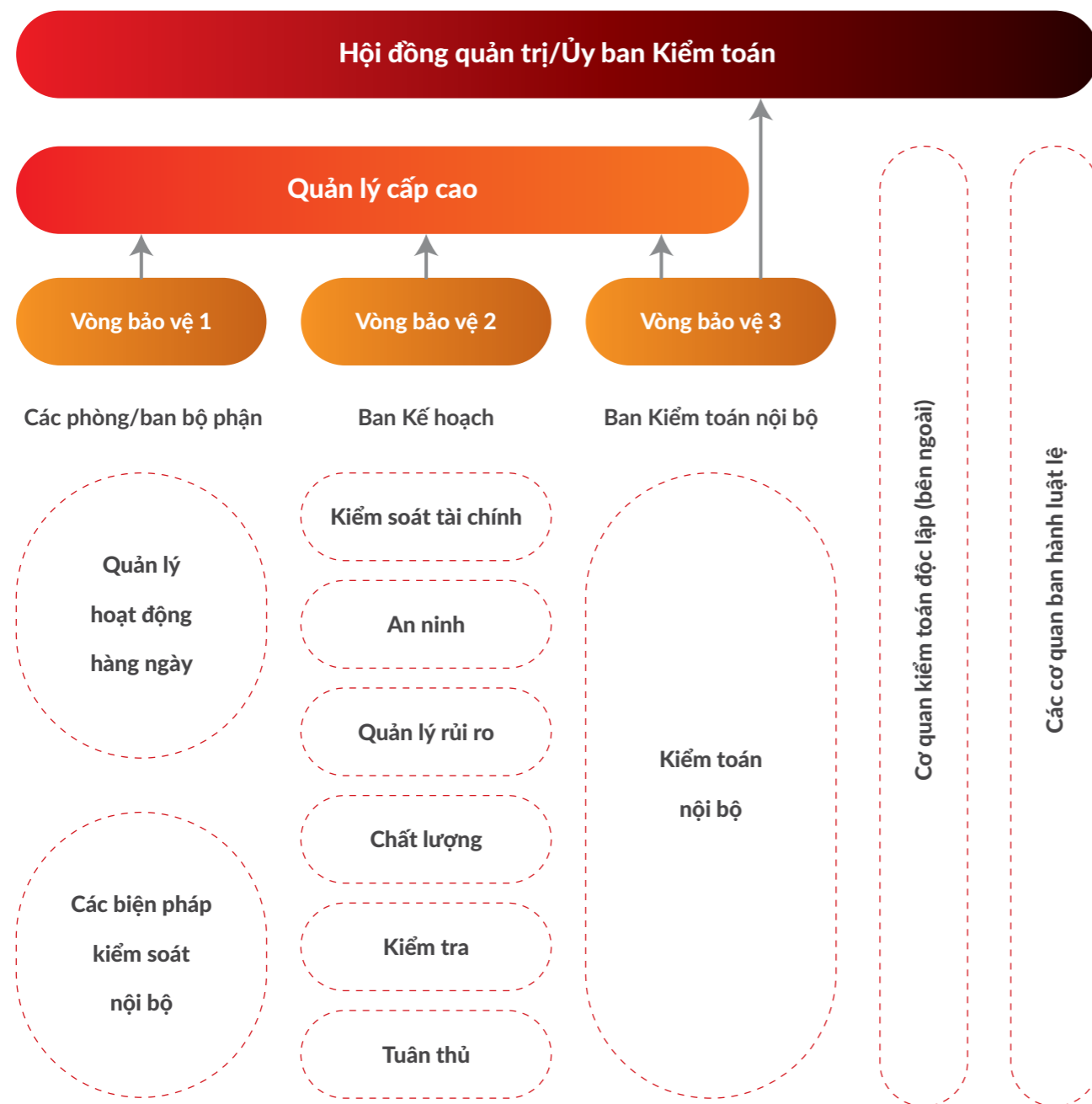
- 118 Vai trò và mô hình quản trị rủi ro áp dụng
- 122 Hoạt động quản trị rủi ro chính trong năm 2021
- 124 Danh mục rủi ro và các biện pháp kiểm soát



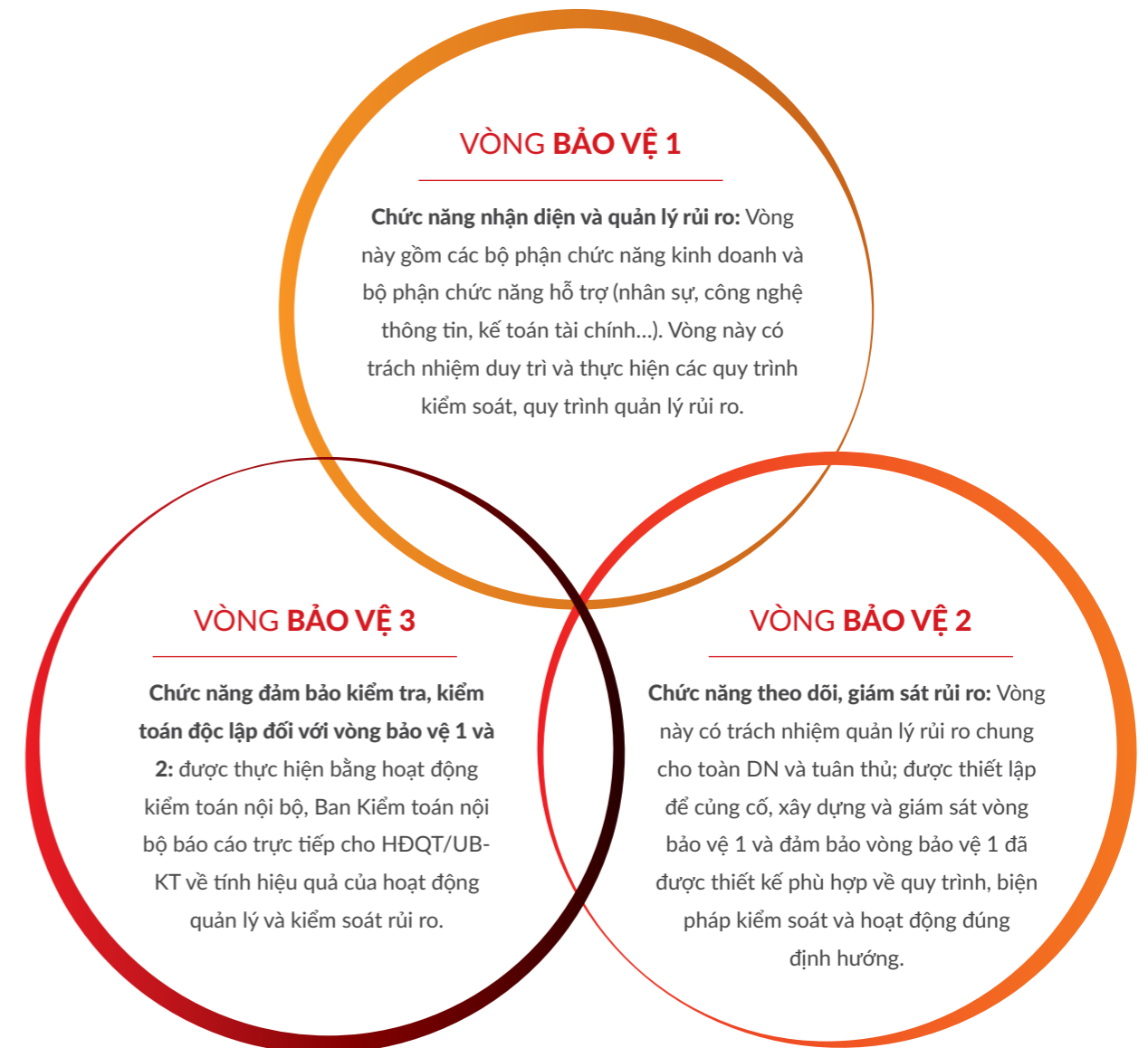
VAI TRÒ & MÔ HÌNH QUẢN TRỊ RỦI RO ÁP DỤNG

Quản trị rủi ro

Là một bộ phận không thể tách rời với chiến lược kinh doanh để đảm bảo hiệu quả cho các mục tiêu đã đặt ra của doanh nghiệp. Bên cạnh đó, Quản trị rủi ro là một trong những điểm mấu chốt để đảm bảo cho sự phát triển ổn định và bền vững của doanh nghiệp. Chính vì vậy, sau bước đầu thực hiện kiện toàn hệ thống quản trị rủi ro trong năm 2020, Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát tiếp tục hoàn thiện mô hình và khung quản trị rủi ro của doanh nghiệp theo thông lệ quốc tế nhưng đảm bảo phù hợp với đặc điểm của doanh nghiệp.

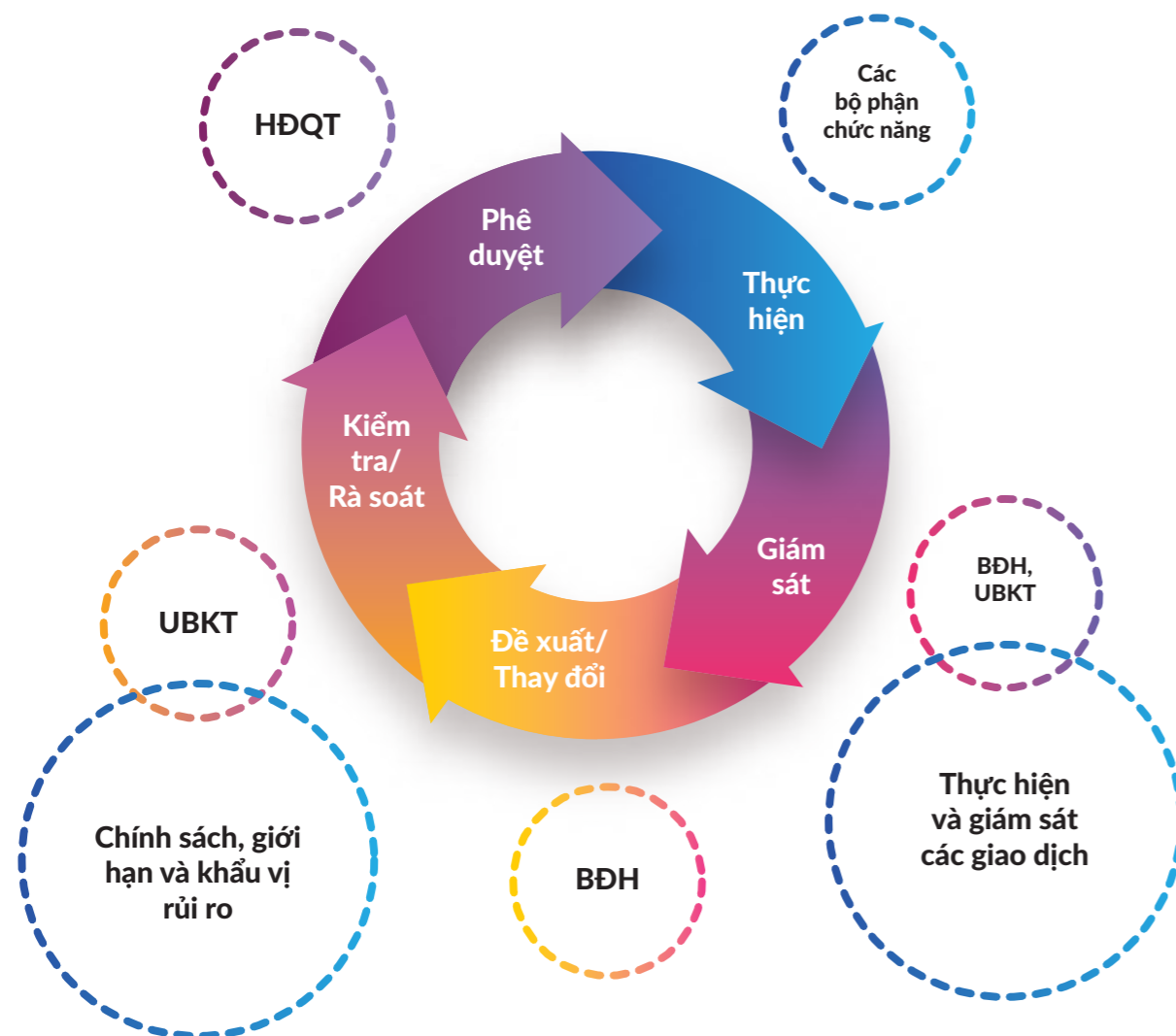


Công ty đã hoàn thiện và áp dụng mô hình quản trị rủi ro 3 vòng bảo vệ trong năm 2021 với các chức năng độc lập như sau

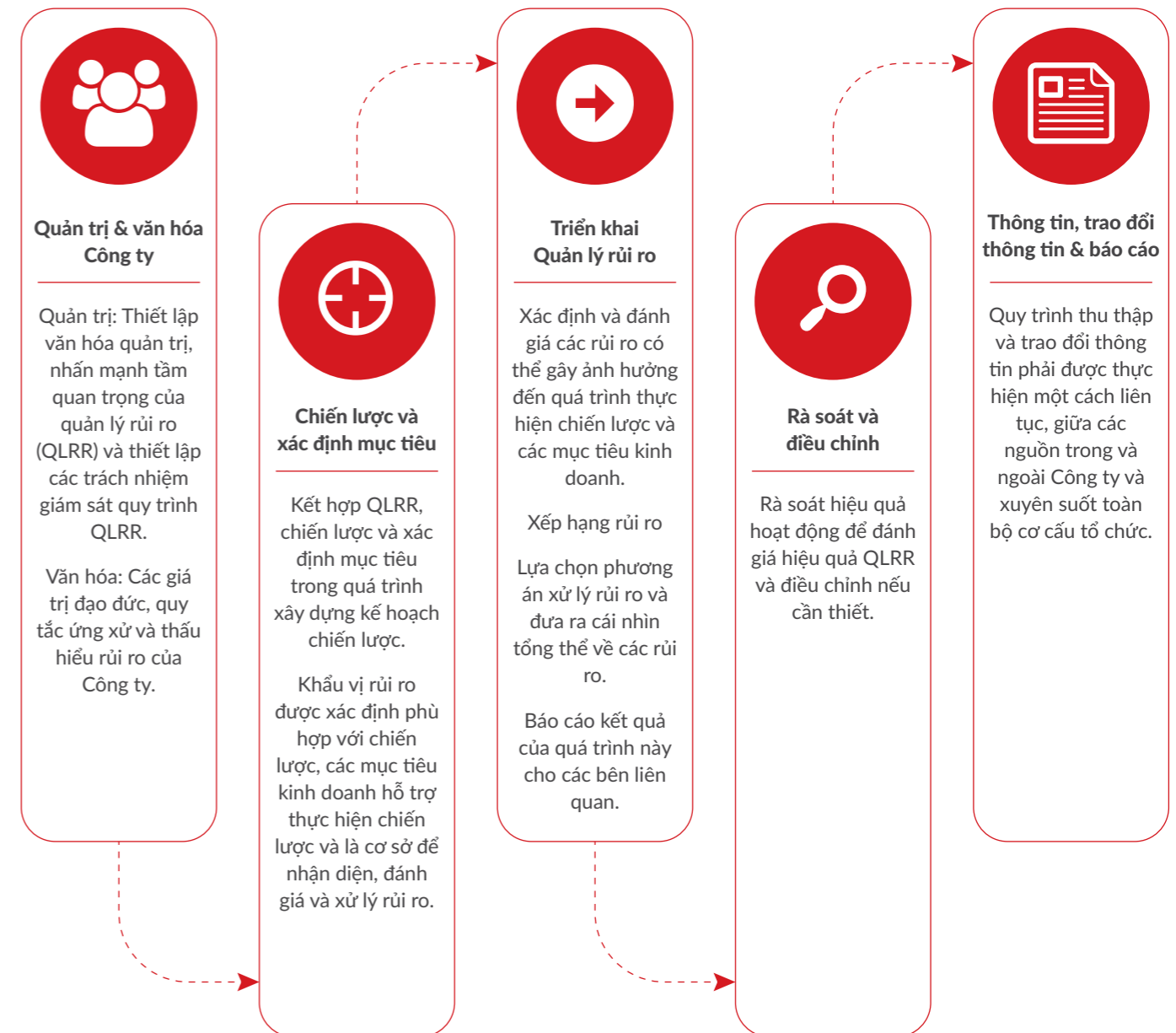


VAI TRÒ & MÔ HÌNH QUẢN TRỊ RỦI RO ÁP DỤNG

Đồng thời, vai trò của HĐQT, UBKT, Ban điều hành và các bộ phận chức năng được phân tách và quy định rõ ràng trong mô hình quản trị rủi ro của doanh nghiệp



“ Khung quản lý rủi ro của Công ty được thiết lập phù hợp với thông lệ chung nhằm liên kết giữa rủi ro, chiến lược và hiệu quả hoạt động của Công ty. ”

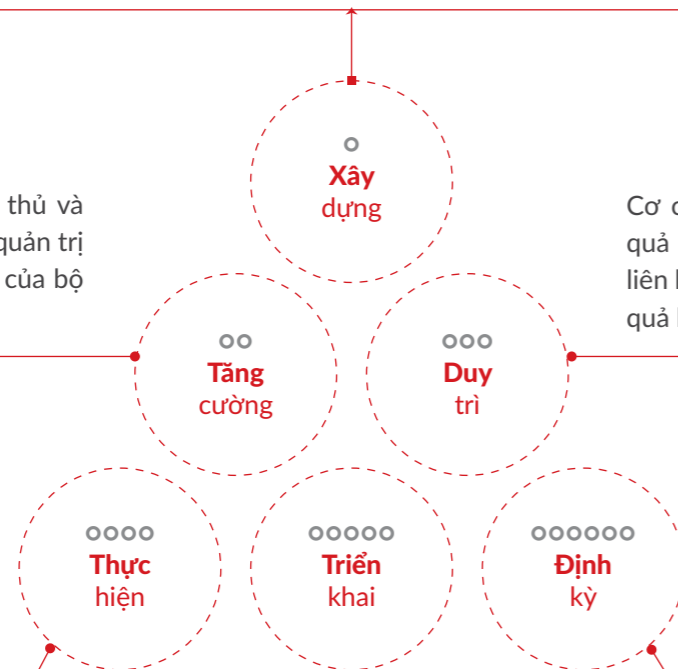


HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ RỦI RO CHÍNH TRONG NĂM 2021

Năm 2021 là năm cả đất nước và doanh nghiệp tiếp tục chịu ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh Covid-19. Đợt bùng phát dịch lần thứ 4 khiến cho cả đất nước, đặc biệt là hai thành phố lớn nhất cả nước là thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội phải giãn cách trong khoảng thời gian khá dài, hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp phải thích ứng với các chỉ thị của Chính phủ và ứng biến phù hợp với tình hình. Trong bối cảnh đó, Hải Phát đã thực hiện một loạt các chính sách và các hoạt động để đảm bảo hoạt động của doanh nghiệp không bị gián đoạn:

Các kịch bản làm việc để chủ động và linh hoạt thực hiện các biện pháp trong phòng chống dịch Covid-19 theo yêu cầu của Chính phủ nhưng đảm bảo duy trì hoạt động kinh doanh của Công ty không bị gián đoạn, đồng thời bảo vệ an toàn và sức khỏe của Ban lãnh đạo cùng toàn thể nhân viên.

Thực hiện giám sát tuân thủ và đánh giá sự hiệu quả của quản trị rủi ro bằng các nghiệp vụ của bộ phận kiểm toán nội bộ.

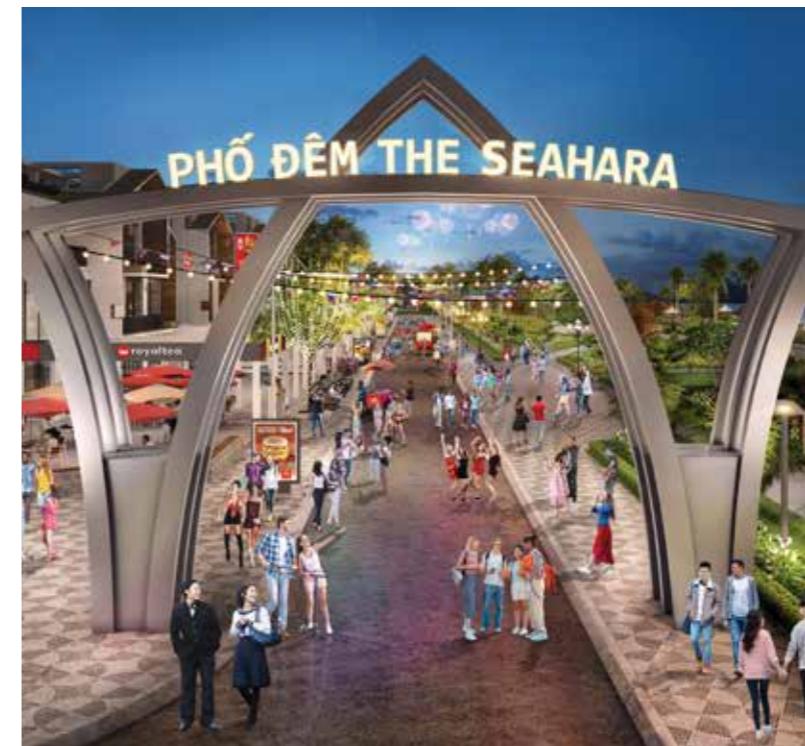


Cơ chế Quản trị rủi ro (QTRR) hiệu quả theo khung quản lý rủi ro nhằm liên kết giữa rủi ro, chiến lược và hiệu quả hoạt động của Công ty.

Truyền thông thông điệp về QTRR của Ban lãnh đạo đến toàn nhân viên, đào tạo QTRR cho các Ban/Văn phòng, chia sẻ chủ đề QTRR cho nhân viên để thúc đẩy văn hóa rủi ro trong Công ty và Tập đoàn.

Ứng dụng phần mềm quản trị trong giao việc, xử lý thông tin và công việc cũng như giám sát và đánh giá tiến độ, sự tuân thủ và chất lượng công việc.

Cập nhật các văn bản pháp luật mới có hiệu lực đến Ban lãnh đạo và toàn thể nhân viên để đánh giá các rủi ro pháp lý đến hoạt động của Công ty (nếu có) và đưa ra các biện pháp, hành động cần thiết để tuân thủ pháp luật, giảm thiểu rủi ro pháp lý cho Công ty.



DANH MỤC RỦI RO & CÁC BIỆN PHÁP KIỂM SOÁT

Trong năm 2021, Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo Công ty tiếp tục thực hiện quản trị rủi ro theo danh mục rủi ro trọng yếu. Danh mục rủi ro trọng yếu được xây dựng dựa trên thông tin trao đổi với các bên liên quan, được cập nhật so với năm 2020 và đảm bảo phù hợp với môi trường kinh doanh, chiến lược phát triển kinh doanh trong ngắn và dài hạn của Công ty đã đề ra.



	STT	Tên rủi ro	Mô tả rủi ro
RỦI RO CHIẾN LƯỢC	1	Rủi ro sản phẩm & định vị thị trường	Sản phẩm không bắt kịp với xu hướng và phù hợp với tình hình kinh tế, biến đổi môi trường, khí hậu và dịch bệnh
	2	Rủi ro về chính sách kinh tế vĩ mô	Không nhận diện và thích nghi kịp thời về những thay đổi và chính sách kinh tế vĩ mô làm ảnh hưởng đến quá trình phát triển quỹ đất, thủ tục đầu tư, triển khai dự án và chiến lược kinh doanh
	3	Rủi ro truyền thông	Không ngăn ngừa và xử lý kịp thời thông tin tiêu cực ảnh hưởng đến uy tín và hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp
	4	Rủi ro nhân sự chủ chốt kế thừa	Thiếu nhân sự chủ chốt kế thừa và đáp ứng cho hoạt động phát triển trong phạm vi sâu rộng của doanh nghiệp
RỦI RO HOẠT ĐỘNG	5	Rủi ro công tác GPMB	Công tác giải phóng mặt bằng không thuận lợi, chi phí đền bù tăng, chủ đất yêu sách, chi phí dự phòng tăng...
	6	Rủi ro pháp lý dự án	Những quy định chưa rõ ràng của luật pháp do chưa đáp ứng kịp với nhu cầu sở hữu và phát triển sản phẩm trong cuộc sống
	7	Rủi ro năng lực quản lý dự án	Chất lượng sản phẩm không đạt yêu cầu, tiến độ thi công bị chậm và chi phí triển khai dự án tăng
	8	Rủi ro kinh doanh	Kế hoạch bán hàng không phù hợp với thị trường và điểm rơi bán hàng dẫn đến ảnh hưởng đến kế hoạch dòng tiền thu về
	9	Rủi ro tài chính	Chính sách, quy định tín dụng của ngân hàng thay đổi làm ảnh hưởng đến việc thu xếp tài chính triển khai dự án và tài trợ cho khách hàng mua
	10	Rủi ro về năng lực vận hành quản lý tài sản sau đầu tư và hậu mãi	Thiếu kinh nghiệm vận hành tòa nhà hoặc không có quy trình quản lý chuyên nghiệp nhưng Ban quản trị tòa nhà vẫn chỉ phối hoạt động này. Từ đó ảnh hưởng đến chất lượng dịch vụ không đạt yêu cầu hoặc sai quy định, chưa khai thác hết tiềm năng của tài sản và hiệu quả kinh doanh của bất động sản cũng không cao. Những vụ tranh chấp, kiện tụng về cách vận hành chung cư, nhà cao tầng của các nhà đầu tư thứ cấp và khách hàng xuất phát từ nguyên nhân này
	11	Rủi ro về CNTT và an ninh mạng	Công ty áp dụng khung an ninh mạng chưa phù hợp, có thể dẫn đến rủi ro bị tấn công mạng hoặc dữ liệu bị xâm phạm
	12	Rủi ro gián đoạn kinh doanh liên tục	Thiếu linh hoạt trong công tác và kế hoạch ứng phó với các yếu tố bất khả kháng như dịch bệnh, thiên tai,... dẫn đến hoạt động kinh doanh của Công ty bị gián đoạn, không đảm bảo tính liên tục
	13	Rủi ro đối phó với các khủng hoảng (ngoài những khủng hoảng đã nêu ở trên)	Công ty không chuẩn bị đầy đủ kế hoạch đối phó với khủng hoảng, và BDH có thể không nhận ra vấn đề này

Biện pháp kiểm soát

Định kỳ cập nhật các báo cáo của các đơn vị tư vấn và đánh giá chuyên nghiệp về thị trường bất động sản để nắm bắt được xu hướng, thị hiếu tiêu dùng của khách hàng và định vị phân khúc sản phẩm phù hợp

Cập nhật và thiết lập các bản tin Pháp luật để nắm được sự thay đổi của các quy định luật pháp liên quan như, luật doanh nghiệp, luật đầu tư, luật kinh doanh bất động sản, luật đất đai, và luật xây dựng... để điều chỉnh kịp thời về phương thức, quy trình xử lý công việc tránh rủi ro về pháp lý Thường xuyên cập nhật các thông tin về kinh tế, chính trị để có phân tích kịp thời để điều chỉnh sản phẩm, thu xếp nguồn vốn và chiến lược kinh doanh phù hợp.

Theo dõi và cập nhật thường xuyên thông tin về doanh nghiệp trên các phương tiện thông tin đại chúng để cảnh báo và kịp thời ứng xử

Duy trì thực hiện báo cáo đánh giá nhân sự, đào tạo nhân sự quản lý chủ chốt và có thay thế kịp thời những vị trí không phù hợp

Lập kế hoạch và phương án giải phóng mặt bằng chi tiết, phối hợp với các cơ quan chức năng để cập nhật kịp thời chính sách, đơn giá đền bù và hỗ trợ để chủ đất phối hợp nhận đền bù và di dời

Cập nhật thường xuyên các thay đổi về quy định của luật pháp, tư vấn trao đổi thường xuyên với các cơ quan chức năng nhà nước để hoàn thiện pháp lý dự án, tránh những tranh chấp kiện tụng xảy ra trong quá trình kinh doanh và đưa sản phẩm vào vận hành

Chuyên môn hóa chuyên nghiệp từng giai đoạn phát triển của dự án để có đội ngũ nhân sự có trình độ chuyên môn cao và cập nhật được những thay đổi về sản phẩm, thị trường và công nghệ nhằm đưa ra những tư vấn có chất lượng để Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo ra quyết định

Chuẩn bị và xây dựng kế hoạch kinh doanh dự án chi tiết cũng như thường xuyên đánh giá và điều chỉnh kế hoạch kinh doanh kịp thời khi có báo cáo đánh giá. Xây dựng mạng lưới với các đơn vị phân phối và kênh phân phối chủ động để làm chủ trong công tác tiếp cận khách hàng và bán hàng.

Cập nhật chính sách kinh tế vĩ mô thường xuyên, giữ liên lạc chặt chẽ với các ngân hàng để cập nhật được chính sách, quy định tín dụng của nhà nước và ngân hàng nhằm xây dựng một kế hoạch tài chính triển khai dự án phù hợp và chính sách tài trợ tín dụng cho khách hàng mua hợp lý.

Xây dựng đơn vị quản lý vận hành dịch vụ đô thị chuyên nghiệp và chuyên môn hóa riêng biệt cho từng loại hình sản phẩm. Hiện công ty sở hữu hai đơn vị quản lý vận hành chuyên nghiệp, một quản lý tòa nhà, dịch vụ đô thị và một là quản lý khách sạn và khu nghỉ dưỡng.

Thiết lập và ứng dụng phần mềm quản trị riêng cho công ty để bảo mật thông tin dữ liệu và giảm thiểu việc bị tấn công mạng. Đầu tư các trang thiết bị về máy chủ lưu trữ dữ liệu để kiểm soát và tránh để lộ thông tin, dữ liệu của doanh nghiệp ra bên ngoài.

Xây dựng các kịch bản làm việc để ứng phó linh hoạt phù hợp với các quy định của Nhà nước và Chính phủ để có cách thức và phương thức làm việc để không bị động và không phản ứng kịp thời.

Định kỳ rà soát và đánh giá kế hoạch triển khai công việc và các hoạt động của doanh nghiệp để nhận diện rủi ro và có phương án đối phó.

CHƯƠNG 6

BÁO CÁO KIỂM TOÁN DOANH NGHIỆP



Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

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



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

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



Ernst & Young Vietnam Limited
8th Floor, CornerStone Building
16 Phan Chu Trinh Street
Hoan Kiem District
Hanoi, S.R. of Vietnam

Tel: +84 24 3831 5100
Fax: +84 24 3831 5090
ey.com

Số tham chiếu: 61436479/22574433/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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B01-DN/HN

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

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		9.484.070.171	22.313.356.207
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	140.328.471.405	157.315.648.093
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	14.958.957.984	13.823.465.534
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	269.259.039.446	146.429.974.290
320	8. Vay ngắn hạn	24	2.345.422.805.131	1.472.170.219.171
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	51.553.880.907	31.207.407.560
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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B02-DN/HN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B03-DN/HN

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	20	(101.876.659.973)	(152.503.745.606)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(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

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).

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

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 Côn 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

15

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

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 Côn 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.

16

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 kết, liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cản trở vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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.

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 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.

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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	634.721.568.476	603.097.534.147

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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	269.337.426.964	271.678.447.650
Trong đó:		
<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng</i>	252.199.645.576	233.430.310.446
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	17.137.781.388	38.248.137.204
Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn từ khách hàng chiếm trên 10% tổng phải thu:		
<i>Vũ Kim Tuấn</i>	106.927.400.000	-
<i>Xí nghiệp Xây dựng Tư nhân Số 1</i>	30.000.000.000	30.000.000.000
<i>Vũ Thu Hiền</i>	27.312.600.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đức ("Công ty Hải Phát Thủ Đức")</i>	3.659.741.014	29.157.269.777
Dự phòng phải thu khó đòi (<i>Thuyết minh số 10</i>)	(31.358.985.508)	(31.358.985.508)

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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	180.354.225.036	40.469.482.282
Dự phòng trả trước khó đòi (<i>Thuyết minh số 10</i>)	(8.494.680.001)	(8.494.680.001)

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
Trong đó:		
<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
Trong đó:		
<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	-
- Xí nghiệp Xây dựng Tư nhân Số 1	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
- Các khoản phải thu quá hạn khác	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	-
- Một đối tác doanh nghiệp	1.750.000.000	-	1.750.000.000	-
- Một đối tác doanh nghiệp	1.639.000.000	-	1.639.000.000	-
- Một đối tác doanh nghiệp	1.530.000.000	-	1.530.000.000	-
- Các khoản tạm ứng quá hạn khác	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	-
Dự án Khu đô thị phía Nam Thành phố Bắc Giang	875.866.349.259	-	-	-
Dự án Nhà ở Thương mại Thành phố Lào Cai	536.289.771.212	-	-	-
Dự án Ka Long tỉnh Quảng Ninh	434.210.077.265	-	-	-
Dự án Cồn Tân Lập	386.485.727.609	-	386.462.978.518	-
Dự án Đẻ Thảm Cao Bằng	333.766.239.256	-	235.727.229.117	-
Dự án Phú Hải Bình Thuận	244.238.100.701	-	202.347.190.520	-
Dự án Tuy Hòa Phú Yên	200.638.911.085	-	156.817.757.614	-
Các dự án khác	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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

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 CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Đơn vị tính: VND			
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	115.438.859.165	19.136.579.699	16.844.407.829	153.992.212.653
- Mua trong năm	-	-	3.072.243.637	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)	(6.327.681.304)
Số cuối năm	63.637.388.597	10.883.434.799	17.941.963.637	94.762.550.365
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	-	284.918.181	-	1.701.282.723
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	(8.824.050.616)	(4.028.675.944)	(10.510.899.507)	(25.085.610.741)
- Khấu hao trong năm	(3.486.530.556)	(1.425.574.869)	(2.937.622.074)	(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	3.727.739.552
Số cuối năm	(5.432.459.663)	(3.151.459.001)	(13.009.342.233)	(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
Số cuối năm	58.204.928.934	7.731.975.798	4.932.621.404	252.393.627
				71.121.919.763

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

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:				
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
(Thuyết minh số 14)				
- Giảm khác	2.282.724.958	46.088.369.909	7.887.089.754	56.258.184.621
- Giảm do bán công ty con	(9.400.068.777)	(63.674.234.972)	(20.247.274.543)	(93.321.578.292)
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 có định hữu hình	(187.936.848)	(3.794.457.555)	(2.164.481.506)	(6.146.875.909)
(Thuyết minh số 14)	89.367.703	750.658.478	165.180.591	1.005.206.772
- Giảm khác	-	284.250.926	-	284.250.926
- Giảm do bán công ty con	(4.037.658.232)	(105.873.105.678)	(38.777.183.320)	(148.687.947.230)
Số cuối năm	71.210.614.288	803.512.206.156	100.670.331.056	975.393.151.500
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	69.283.323.908	826.225.183.243	87.476.093.197	982.984.600.348
Số cuối năm				

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 chủ yếu bao gồm các sản 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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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	
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.

39

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 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		
	Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty TNHH BT Hà Đông	Tổng cộng
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

Tên đơn vị	Số lượng cổ phần sở hữu		Tỷ lệ sở hữu, đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Hải Phát Thủ Đô (i)	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.

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 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 NỢ NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Giảm do thanh lý công ty con	Số đã nộp/cần trừ trong năm	Số cuối năm	Đơn vị tính: VND
Phải nộp						
Thuế thu nhập doanh nghiệp	104.025.190.003	90.687.407.740	39.597.312.039	102.136.413.473	52.978.872.231	
Thuế giá trị gia tăng	26.575.652.361	156.911.143.525	19.002.628.227	163.594.409.251	889.758.408	
Thuế thu nhập cá nhân	10.082.892.993	35.489.255.322	6.437.444.789	37.813.501.811	1.321.201.735	
Tiền đất phải nộp Nhà nước	-	1.108.036.508.531	-	706.786.508.531	401.250.000.000	
Các khoản phải nộp Nhà nước khác	2.803.982.622	11.780.487.657	797.123.553	13.787.346.726	-	
TỔNG CỘNG	143.487.717.979	1.402.904.802.775	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 NỢ NHÀ NƯỚC (tiếp theo)

	Đơn vị tính: VND			
	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số cần trừ trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Quỹ bảo tri 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>		
Phải trả ngắn hạn cho các bên khác	206.565.355.464	145.141.931.906
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	62.693.683.982	1.288.042.384
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 tri cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Nhóm Công ty. Các khoản kinh phí bảo tri 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 sản thương mại tòa nhà The Pride, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

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 lý con		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
		Giá trị		Tăng		Giảm		Giá trị		
		Số dư	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ			
Vay ngắn hạn										
Vay ngắn hạn	24.1	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	24.1	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	24.2	-	-	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	35	50.000.000.000	50.000.000.000	14.695.991.463	64.695.991.463	-	-	-		
Trái phiếu ngắn hạn	24.3	-	-	688.753.348.562	117.634.348.562	-	551.119.000.000	551.119.000.000		
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	24.4	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 ngắn hạn	24.1	273.043.137.865	273.043.137.865	239.732.348.560	94.993.522.414	239.375.558.411	178.406.405.620	178.406.405.620		
Trái phiếu	24.4	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 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Bảo Việt – Hội Sở Chính	299.944.737.428	Kỳ hạn vay cho thuê ước nhận nợ là 12 tháng với thuê ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 30 tháng 11 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất thả chi bằng lãi suất bình quân gia quyền của các hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng này dùng làm tài sản đảm bảo công 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 thuê ước nhận nợ là 6 tháng với thuê 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.	Tin chấp
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành	7.703.954.081	Kỳ hạn vay cho thuê ước nhận nợ là 3 đến 6 tháng với thuê 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 thuê ước nhận nợ là 8 tháng với thuê 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 thuê ước nhận nợ là 6 tháng với thuê 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 thuê 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 thuê ước nhận nợ là 6 tháng với thuê 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			

45

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 I	103.982.146.478	Kỳ hạn vay cho thuê ước nhận nợ tối đa 60 tháng với thuê ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 22 tháng 12 năm 2025. Gốc vay từng kỳ 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 bắt buộc) theo quy định hiện hành của ngân hàng + tối thiểu 3,5%, nhưng không thấp hơn mức lãi suất tiền vay theo quy định của ngân hàng theo từng thời điểm.	(v)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	6.498.884.157 44.563.777.061			
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Cao Bằng	2.785.236.067			
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	39.144.602.305			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoàng Mai		Kỳ hạn vay cho thuê ước nhận nợ là 12 tháng với thuê 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	
TỔNG CỘNG	187.690.525.844			
Trong đó: Vay dài hạn	178.406.405.620			
Vay dài hạn đến hạn trả	9.284.120.224			

46

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 Đê 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 (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 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 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 9 tháng 12 năm 2022. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	11%/năm	(viii)
TỔNG CỘNG	551.119.000.000			

47

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 Tiên Hải, huyện Tiên 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 31 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 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 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	622.391.978.121 243.367.349.134	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 17 tháng 11 năm 2022. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	11%	(xiii)

48

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 Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	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)
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest	195.881.877.729			
	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			
Công ty Cổ phần chứng khoán ngân hàng Công thương Việt Nam	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)
	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

3.405.824.024.218

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả
Gốc trái phiếu
Chi phí phát hành trái phiếu

49

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):

- (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 san 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 Cờn Tân Lập – Nhà 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 san 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 Mong Cai, tỉnh Quảng Ninh của Công ty.

50

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
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

51

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

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

	Đơn vị tính: VND				
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
Số đầu năm	1.999.963.050.000	60.986.800.000	-	893.787.588.711	38.062.327.941
- 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)
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	92.293.322.388	5.318.156.823
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(19.748.623.225)	97.611.479.211
- Trích lập quỹ khác	-	-	580.012.025	(446.609.259)	(19.748.623.225)
- Thù lao HĐQT	-	-	-	(6.402.905.575)	-
- Tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con hiện hữu	-	-	-	8.535.690.655	(6.527.818.457)
- Chuyển nhượng một phần sở hữu trong công ty con nhưng không mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	1.380.000.000
Số cuối năm	2.644.945.820.000	60.986.800.000	580.012.025	516.430.308.503	369.425.385.192
					562.820.000.000
					3.620.943.370.992

52

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.1 Tính hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Năm nay	Số đầu năm			Đơn vị tính: VND		
	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Quy khác	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
- Cổ tức bằng cổ phiếu	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
- Chia cổ tức (*)	396.739.990.000	-	-	(396.739.990.000)	-	-
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	249.918.667.400	(26.643.195.601)	(26.643.195.601)
- Trích lập quỹ đầu tư phát triển (**)	-	-	-	(23.317.476.123)	35.829.565.250	285.748.252.650
- Thù lao HĐQT, BKS (**)	-	-	506.467.905	(506.467.905)	(234.630.224)	(23.552.106.347)
- Tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con hiện hữu	-	-	-	(6.704.695.108)	(155.374.892)	(6.860.070.000)
- Giảm tỷ lệ sở hữu từ công ty con thành công ty liên kết (Thuyết minh số 4.1)	-	-	-	578.443.053	(578.443.053)	-
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-DHĐCĐ 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-DHĐCĐ ngày 26 tháng 6 năm 2021 và số 01/2021/NQ-DHĐCĐ 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	
Vốn góp của cổ đông	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000	-	2.644.945.820.000	-
TỔNG CỘNG	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000	-	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	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.644.945.820.000	1.999.963.050.000
Tăng từ chia cổ tức bằng cổ phiếu	396.739.990.000	644.982.770.000
Số cuối năm	3.041.685.810.000	2.644.945.820.000
Cổ tức bằng cổ phiếu đã chia	396.739.990.000	644.982.770.000

26.4 Cổ tức

Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	396.739.990.000	644.982.770.000
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	-
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

Cổ tức trên cổ phiếu ưu đãi

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)

26.4 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

	Số lượng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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
Cổ phiếu phổ thông	304.168.581	264.494.582

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
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

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

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
Trong đó:		
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
Trong đó:		
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

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
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	1.071.121.021.916	990.130.932.451

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
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	246.943.807.760	214.734.429.599

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
- Chi phí hoa hồng môi giới	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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
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:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<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)

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

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 lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Nhóm Công ty có khoản lỗ 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 lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2021	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ 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 lỗ tính thuế dựa trên bảng quyết toán thuế TNDN hàng năm chưa được thanh tra bởi cơ quan thuế địa phương vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận đối với khoản lỗ tính thuế nêu trên do tính không chắc chắn của lợi nhuận chịu thuế trong tương lai.

Chi phí lãi vay vượt trần theo quy định của Nghị định 132/2020/NĐ-CP

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.

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

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				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
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

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

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):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên Hội đồng Quản trị	Phải thu dịch vụ môi giới	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	-

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

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):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	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 Chuyển tiền đặt cọc	1.621.218.182	-
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	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Cá nhân liên quan của thành viên chủ chốt	Trả gốc vay	2.000.000.000	-
		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:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu từ hoạt động môi giới	-	19.543.221.938
		Phải thu phí dịch vụ quản lý toà nhà	3.659.741.014	2.778.150.288
		Phải thu từ hoạt động cho thuê	-	6.811.815.617
		Phải thu tiền điện nước, phí gửi xe	-	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 Đông 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
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)				
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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
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 Đức	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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

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 VND	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	-	-	-
TỔNG CỘNG		-	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

Chức vụ	Thu nhập	
	Năm nay	Năm trước
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:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	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	243.213.992.292	62.577.560.690
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	304.168.581	304.168.581
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	304.168.581	304.168.581
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 thu lao HĐQT từ lợi nhuận của năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 6 năm 20201.

(**) 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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

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:

	Đơn vị tính: VND				
	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		
			Loại trừ	Tổng cộng	
Doanh thu					
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

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 Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận Tổng doanh thu Kết quả	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
	837.170.327.303	361.375.730.661	131.081.857.850	-	1.329.627.915.814
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	-	13.912.336.538	49.876.367.264	(63.788.703.802)	-
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (*)	837.170.327.303	375.288.067.199	180.958.225.114	(63.788.703.802)	1.329.627.915.814
Lợi nhuận thuần trước thuế	125.299.374.469	85.694.767.948	351.548.922	-	211.345.691.339
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	(66.680.044.329)
Lợi nhuận thuần sau thuế	-	-	-	-	144.665.647.010
Tài sản và công nợ	4.459.858.831.501	283.932.994.215	1.060.875.397.808	-	5.804.667.223.524
Tài sản bộ phận	-	-	-	1.573.859.862.411	1.573.859.862.411
Tài sản không phân bổ (**)	4.459.858.831.501	283.932.994.215	1.060.875.397.808	1.573.859.862.411	7.378.527.085.935
Tổng tài sản	806.465.027.100	93.924.228.032	205.143.528.920	-	1.105.532.784.052
Công nợ bộ phận	-	-	-	2.652.050.930.891	2.652.050.930.891
Công nợ không phân bổ (***)	806.465.027.100	93.924.228.032	205.143.528.920	2.652.050.930.891	3.757.583.714.943
Tổng công nợ	-	-	-	-	-

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

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:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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	157.911.318.211	190.352.475.045

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 Đám, 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/HDHTĐT 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 Lê Hồng Sơn Đoàn Hòa Thuận
Người lập Kế toán trưởng Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022