

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Số: 485/CBTT-HP** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 07 tháng 09 năm 2022

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ**

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

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

- Mã chứng khoán: **HPX**
- Địa chỉ: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại: 024-32.080.666 Fax: 024-32.080.566
- Email: info@haiphat.com.vn

**2. Nội dung thông tin công bố:**

- Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên sau soát xét năm 2022; Báo cáo tài chính riêng bán niên sau soát xét năm 2022 và Công văn giải trình chênh lệch số liệu BCTC sau kiểm toán và kỳ này so với cùng kỳ năm trước.

**3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 07/09/2022 tại đường dẫn: <http://www.haiphat.com.vn>.**

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

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, Ban IR.



**PHAN THỊ XUYẾN**

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Số: 488./HP-TCKT

V/v: Giải trình chênh lệch số liệu BCTC  
sau kiểm toán và kỳ này so với cùng kỳ  
năm trước

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 07 tháng 9 năm 2022

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

Mã chứng khoán : HPX

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

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

Theo quy định hiện hành và yêu cầu của Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh, Công ty chúng tôi xin giải trình chênh lệch số liệu Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2022 sau kiểm toán và kỳ này so với cùng kỳ năm trước như sau:

ĐVT: Triệu đồng

Nội dung	6 tháng đầu năm 2022			6 tháng đầu năm 2021	Tăng(+)/ Giảm(-)	Tỷ lệ %
	Trước Kiểm toán	Báo cáo kiểm toán	Tỷ lệ %	Báo cáo kiểm toán		
1	2	3	4=3/2	5	6=3-5	7=6/5
Lợi nhuận sau thuế Báo cáo tài chính riêng	99.107	98.114	(1,00)	28.190	69.924	248,05
Lợi nhuận sau thuế Báo cáo tài chính hợp nhất	32.718	30.331	(7,30)	154.744	(124.413)	(80,40)
Trong đó :						
Lợi nhuận sau thuế của Công ty Mẹ	31.770	29.254	(7,92)	121.605	(92.351)	(75,94)

Nguyên nhân chênh lệch :

Số liệu soát xét Báo cáo tài chính riêng 6 tháng đầu năm 2022 so với cùng kỳ năm trước tăng do số lượng sản phẩm dự án đã giao dịch bán tăng.

Số liệu soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2022 giảm so với trước kiểm toán và giảm so với cùng kỳ năm trước do điều chỉnh lợi nhuận hợp nhất công ty liên kết.

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

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, TCKT.

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**  
  
**Phạm Huy Thông**

## **Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát**

**Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

**Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022**



# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	13 - 72

# 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 kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") là kinh doanh bất động sản, xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, cho thuê, quản lý, khai thác các tài sản sau đầu tư và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

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 kỳ 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 kỳ 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 kỳ 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 kỳ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc Công ty 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 giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 Công ty 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 giữa niên độ 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 Công ty 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 Công ty cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 giữa niên độ.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 

Đoàn Hòa Thuận  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

Số tham chiếu: 61436479/22965133/HN-LR

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 29 tháng 8 năm 2022 và được trình bày từ trang 6 đến trang 72, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



### **Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 giữa niên độ.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Trần Phú Sơn

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0637-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 7 tháng 9 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>6.505.921.950.078</b>	<b>6.731.620.122.004</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>279.683.294.354</b>	<b>634.721.568.476</b>
111	1. Tiền		264.683.294.354	634.721.568.476
112	2. Các khoản tương đương tiền		15.000.000.000	-
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>344.409.341.143</b>	<b>330.149.184.546</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		344.409.341.143	330.149.184.546
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.668.221.220.988</b>	<b>1.873.263.422.208</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	121.122.871.660	269.337.426.964
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	180.289.481.193	180.354.225.036
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	10.000.000.000	10.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.396.371.819.130	1.453.425.435.717
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(39.562.950.995)	(39.853.665.509)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>4.093.251.370.310</b>	<b>3.798.280.395.092</b>
141	1. Hàng tồn kho		4.093.251.370.310	3.798.280.395.092
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>120.356.723.283</b>	<b>95.205.551.682</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	36.298.320.683	1.648.025.808
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	84.058.402.600	93.517.128.257
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước khác	19	-	40.397.617

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.535.451.997.217</b>	<b>2.846.971.535.938</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>8</b>	<b>1.317.953.000.000</b>	<b>562.713.000.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		1.317.953.000.000	562.713.000.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>63.465.216.317</b>	<b>71.310.885.066</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	62.812.060.096	71.121.919.763
222	Nguyên giá		88.812.773.298	94.762.550.365
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(26.000.713.202)	(23.640.630.602)
227	2. Tài sản cố định vô hình		653.156.221	188.965.303
228	Nguyên giá		940.007.500	428.507.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(286.851.279)	(239.542.197)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>991.209.094.588</b>	<b>982.984.600.348</b>
231	1. Nguyên giá		1.152.206.582.367	1.131.672.547.578
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(160.997.487.779)	(148.687.947.230)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>16</b>	<b>90.869.588.255</b>	<b>95.409.150.150</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		90.869.588.255	95.409.150.150
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>17</b>	<b>706.414.603.051</b>	<b>777.722.005.719</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	17.1	402.789.603.051	474.097.005.719
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	303.625.000.000	303.625.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>365.540.495.006</b>	<b>356.831.894.655</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	9.713.704.987	8.945.973.214
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	21.826.790.019	13.885.921.441
268	3. Tài sản dài hạn khác	12	334.000.000.000	334.000.000.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>10.041.373.947.295</b>	<b>9.578.591.657.942</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>6.498.361.001.924</b>	<b>6.051.843.415.488</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.938.242.437.868</b>	<b>3.516.505.767.711</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	184.311.924.659	201.232.319.515
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	300.087.203.853	27.826.390.778
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	54.181.993.223	456.439.832.374
314	4. Phải trả người lao động		7.901.202.690	9.484.070.171
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	144.200.338.340	140.328.471.405
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	10.907.563.670	14.958.957.984
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	237.428.510.594	269.259.039.446
320	8. Vay ngắn hạn	23	2.940.636.849.101	2.345.422.805.131
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	58.586.851.738	51.553.880.907
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.560.118.564.056</b>	<b>2.535.337.647.777</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	3.474.127.320	3.908.393.232
337	2. Phải trả dài hạn khác	22	180.668.308.467	180.296.348.737
338	3. Vay dài hạn	23	2.371.371.133.271	2.346.976.244.071
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	4.604.994.998	4.156.661.737
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>3.543.012.945.371</b>	<b>3.526.748.242.454</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>25</b>	<b>3.543.012.945.371</b>	<b>3.526.748.242.454</b>
411	1. Vốn cổ phần đã góp		3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
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	1.086.479.930
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		240.367.400.458	225.101.331.269
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lũy kế) đến cuối năm trước		213.878.006.139	(18.728.511.146)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm trước		26.489.394.319	243.829.842.415
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		198.886.454.983	197.887.821.255
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>10.041.973.947.295</b>	<b>9.578.591.657.942</b>

Tạ Thị Hoàn  
Người lập

Lê Hồng Sơn  
Kế toán trưởng

Đoàn Hòa Thuận  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	582.038.514.774	744.031.235.893
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	582.038.514.774	744.031.235.893
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(303.061.969.821)	(464.990.744.827)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		278.976.544.953	279.040.491.066
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	10.469.943.531	101.098.399.239
22	7. Chi phí tài chính	28	(197.407.481.416)	(98.559.027.650)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(189.203.032.956)	(92.187.531.870)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	17.1	6.609.704.617	-
25	9. Chi phí bán hàng	29	(10.356.564.509)	(10.150.521.582)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(35.690.849.352)	(62.822.922.122)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		52.601.297.824	208.606.418.951
31	12. Thu nhập khác	30	8.829.444.875	9.987.679.236
32	13. Chi phí khác	30	(6.185.696.211)	(3.670.563.516)
40	14. Lợi nhuận khác	30	2.643.748.664	6.317.115.720
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		55.245.046.488	214.923.534.671
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(32.405.753.758)	(62.478.489.047)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.3	7.492.535.317	2.299.619.331
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		30.331.828.047	154.744.664.955

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 (Trình bày lại)
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		29.251.193.595	121.605.995.661
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.080.634.452	33.138.669.294
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	87	368
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	34	87	368

Tạ Thị Hoàn  
Người lập

Lê Hồng Sơn  
Kế toán trưởng



Đoàn Hòa Thuận  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>55.245.046.488</b>	<b>214.923.534.671</b>
	<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		14.716.932.231	16.248.879.977
03	Hoàn nhập dự phòng		(290.714.514)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(17.079.648.148)	(154.067.268.447)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	28	197.407.481.416	98.559.027.650
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>249.999.097.473</b>	<b>175.664.173.851</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(118.717.880.284)	(748.442.263.690)
10	Tăng hàng tồn kho		(219.277.726.085)	(887.562.863.535)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(253.474.569.651)	127.096.426.092
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(35.418.026.648)	2.360.833.820
14	Tiền lãi vay đã trả		(183.011.834.576)	(99.236.465.635)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(36.829.557.087)	(97.835.826.022)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(4.190.354.300)	(6.221.012.404)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(600.920.851.158)</b>	<b>(1.534.176.997.523)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(3.419.732.659)	(40.917.671.659)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	138.020.971.916
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(15.000.000.000)	(45.087.799.600)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		790.000.000	139.060.000.000
25	Tiền chi để đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(623.240.210.366)	(830.425.940.202)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		213.688.090.000	546.836.129.650
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		71.045.293.618	78.182.186.025
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(356.136.559.407)</b>	<b>(14.332.123.870)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		1.212.365.618.758	1.585.481.623.888
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(610.346.482.315)	(557.910.979.865)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		<b>602.019.136.443</b>	<b>1.027.570.644.023</b>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		<b>(355.038.274.122)</b>	<b>(520.938.477.370)</b>
60	Tiền đầu kỳ		<b>634.721.568.476</b>	<b>603.097.534.147</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	<b>279.683.294.354</b>	<b>82.159.056.777</b>

Tạ Thị Hoàn  
Người lập

Lê Hồng Sơn  
Kế toán trưởng



Đoàn Hòa Thuận  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm công ty") là kinh doanh bất động sản, xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, cho thuê, quản lý, khai thác các tài sản sau đầu tư và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của hoạt động bất động sản của 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 30 tháng 6 năm 2022 là: 91 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 96).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty có 11 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 10 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ sở hữu 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 Hải Phát Retail ("Công ty Hải Phát Retail")	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 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
5	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
6	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP ("Công ty PSP") (i)	76,59	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 Cổ phần Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWG ("Công ty IWG") (i)	81,59	100,00	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 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
9	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
10	Công ty TNHH Một thành viên DIAMOND IC ("Công ty Diamond")	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
11	Công ty TNHH Mai Pha Peninsula ("Công ty Mai Pha Peninsula") (ii)	70,00	70,00	Số 564 đường Bà Triệu, phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

- (i) Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết trong các công ty con này khác nhau do Nhóm Công ty kiểm soát các công ty con này gián tiếp qua các công ty con khác.
- (ii) Công ty này được thành lập trong năm 2022.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Nhóm Công ty cũng sở hữu các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 17.1.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY****2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 niên độ 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 giữa niên độ và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)*

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu 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 giữa niên độ 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 khác 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 khác 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 khác với giá trị của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ.

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)**

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

**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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

**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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**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	40 – 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 và vật kiến trúc	40 – 50 năm
Quyền sử dụng đất	40 – 50 năm
Máy móc thiết bị	13 – 15 năm

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.9 Chi phí đi vay (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 giữa niên độ 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 tại các dự án bất động sản của Nhóm Công ty và các chi phí trả trước ngắn hạn khác dự kiến mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian một chu kỳ kinh doanh.

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

**3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

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

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

**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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### **3.12 Các khoản đầu tư**

##### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 Tập đoàn/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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*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. 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 giữa niên độ.

*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 giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

**3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.14 Các khoản dự phòng**

*Dự phòng chung*

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.15 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi có Quyết định của Hội đồng quản trị ("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 giữa niên độ.

##### *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

Quỹ này được trích lập để và sử dụng quỹ khác thuộc nguồn vốn chủ sở hữu theo chính sách tài Điều lệ của Công ty và theo quyết định của HĐQT.

#### 3.16 *Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà*

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

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

#### 3.17 *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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*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.

*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.

*Doanh thu cho thuê*

Doanh thu 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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

**3.18 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên doanh và các khoản vốn góp liên danh khi Nhóm Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.18 Thuế (tiếp theo)**

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 giai đoạn 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 giữa niên độ.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.19 Lãi trên cổ phiếu**

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

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.

**3.20 Thông tin theo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp 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 cho thuê bất động sản và các hoạt động liên quan khác. Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng 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.

**3.21 Các bên liên quan**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Tiền mặt	3.763.675.287	1.715.858.901
Tiền gửi ngân hàng	260.919.619.067	633.005.709.575
Khoản tương đương tiền (*)	15.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>279.683.294.354</b>	<b>634.721.568.476</b>

(\*) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 là các khoản tiền gửi bằng VND tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Hoàn Kiếm có kỳ hạn 3 tháng và hưởng lãi suất 3,35%/năm.

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Tiền gửi có kỳ hạn	344.409.341.143	344.409.341.143	330.149.184.546	330.149.184.546
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>344.409.341.143</b>	<b>344.409.341.143</b>	<b>330.149.184.546</b>	<b>330.149.184.546</b>

Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng TMCP, có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng với lãi suất từ 4,9%/năm đến 5,8%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: từ 3,3%/năm đến 5,8%/năm).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, một số hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với tổng số dư là 323,7 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Nhóm Công ty tại Ngân hàng TMCP Bảo Việt – Chi nhánh Sở Giao dịch theo hợp đồng vay số 0907-2020-HDTC1-BVB005 (Thuyết minh số 23).

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

Hợp đồng tiền gửi với giá trị 0,35 tỷ VND đang được sử dụng để đảm bảo cung cấp dịch vụ quản lý vận hành tại các dự án bất động sản của Nhóm Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

**6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng, kinh doanh bất động sản	73.773.236.871	86.905.171.639
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần	30.419.357.379	164.240.000.000
Phải thu từ hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	16.930.277.410	18.192.255.325
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>121.122.871.660</b>	<b>269.337.426.964</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi (Thuyết minh số 9)	(31.068.270.994)	(31.358.985.508)
Trong đó:		
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>	108.187.770.719	252.199.645.576
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	12.935.100.941	17.137.781.388
Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn từ khách hàng chiếm trên 10% tổng phải thu:		
<i>Doanh nghiệp tư nhân Xây dựng số 1 Tỉnh Điện Biên</i>	30.000.000.000	30.000.000.000
<i>Trần Hoài Anh</i>	16.258.658.220	28.936.384.400
<i>Vũ Kim Tuấn</i>	-	106.927.400.000
<i>Vũ Thu Hiền</i>	-	27.312.600.000

**6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Trả trước cho người bán ngắn hạn	179.992.670.193	178.630.999.036
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thành Nhân	150.000.000.000	150.500.000.000
- Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn khác	29.992.670.193	28.130.999.036
Trả trước cho các bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 33)	296.811.000	1.723.226.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>180.289.481.193</b>	<b>180.354.225.036</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh số 9)	(8.494.680.001)	(8.494.680.001)

**7. PHẢI THU VÉ CHO VAY NGẮN HẠN**

Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 là khoản cho một cá nhân vay tín chấp với kỳ hạn 3 tháng và hưởng lãi suất 8,4%/năm.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng nhân viên cho đầu tư dự án và kinh doanh	479.550.111.423	376.111.848.934
Đặt cọc theo hợp đồng nhận chuyển nhượng cổ phần (i)	466.775.600.000	430.775.600.000
Đặt cọc theo hợp đồng nhận chuyển nhượng dự án (ii)	415.495.639.991	407.771.456.000
Lãi từ cho vay và các hợp đồng tiền gửi dự thu	10.629.342.869	1.254.780.263
Cổ tức được chia	9.301.007.285	-
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và thỏa thuận hợp tác	1.338.782.668	182.730.472.302
Phải thu theo các biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc hợp tác đầu tư	-	41.648.090.000
Phải thu ngắn hạn khác	13.281.334.894	13.133.188.218
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.398.371.819.130</u></b>	<b><u>1.453.425.435.717</u></b>
Dự phòng phải thu khác ngắn hạn khó đòi	-	-
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác ngắn hạn từ các bên khác</i>	<i>1.031.460.611.845</i>	<i>953.788.546.083</i>
<i>Phải thu khác ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>364.911.207.285</i>	<i>499.636.889.634</i>
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (iii)	1.302.248.000.000	547.000.000.000
Ký quỹ thực hiện dự án	15.672.000.000	15.672.000.000
Phải thu dài hạn khác	33.000.000	41.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.317.953.000.000</u></b>	<b><u>562.713.000.000</u></b>
Dự phòng phải thu khác dài hạn khó đòi	-	-
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác dài hạn từ các bên khác</i>	<i>569.953.000.000</i>	<i>15.713.000.000</i>
<i>Phải thu khác dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>748.000.000.000</i>	<i>547.000.000.000</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

- (i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 bao gồm:
- ▶ Khoản đặt cọc 355,3 tỷ VND theo hợp đồng nguyên tắc giữa Nhóm Công ty và các cá nhân cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần một công ty dự án; và
  - ▶ Khoản đặt cọc 111,5 tỷ VND theo hợp đồng nguyên tắc giữa Nhóm công ty và một đối tác doanh nghiệp cho mục đích mua thêm cổ phần trong một công ty con hiện hữu.
- (ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 chủ yếu bao gồm:
- ▶ Khoản đặt cọc 320 tỷ VND theo hợp đồng nguyên tắc 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 84,8 tỷ VND theo hợp đồng nguyên tắc giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp cho mục đích chuyển nhượng một phần dự án và quyền sử dụng đất tại thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.
- (iii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 bao gồm:
- ▶ Khoản góp vốn 554,2 tỷ VND theo các thỏa thuận hợp tác đầu tư giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp cho mục đích góp vốn tham gia đầu tư, xây dựng, triển khai, khai thác kinh doanh và vận hành các dự án bất động sản tiềm năng tại tỉnh Điện Biên và thành phố Hải Phòng. Trong tháng 8 năm 2022, Nhóm Công ty và đối tác doanh nghiệp đã ký biên bản thanh lý để chấm dứt thỏa thuận hợp tác đầu tư liên quan tới dự án bất động sản tiềm năng ở tỉnh Điện Biên;
  - ▶ Khoản góp vốn 551 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác đầu tư 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 tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh và một Dự án tại thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên; và
  - ▶ 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 tại huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**9. NỢ XẤU VÀ NỢ QUÁ HẠN**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán chưa thu hồi</b>				
- Doanh nghiệp tư nhân				
<i>Xây dựng số 1 Tỉnh Điện</i>				
<i>Biển</i>	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
- Các khoản phải thu quá hạn khác	1.068.270.994	-	1.358.985.508	-
<b>Tổng giá trị các khoản tạm ứng quá hạn thanh toán chưa thu hồi</b>				
- 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	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>39.562.950.995</b>	<b>-</b>	<b>39.853.665.509</b>	<b>-</b>

**10. HÀNG TỒN KHO**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Bất động sản để bán đang xây dựng</b>				
<i>Dự án HP Intermix Bắc Giang</i>	2.915.978.163.073	-	2.661.507.040.850	-
<i>Dự án Nhà ở Thương mại Thành phố Lào Cai</i>	982.267.770.943	-	875.866.349.259	-
<i>Dự án Cồn Tân Lập</i>	586.073.583.480	-	536.289.771.212	-
<i>Dự án HP Galaxy Cao Bằng</i>	386.492.319.089	-	386.485.727.609	-
<i>Dự án The Seahara Mũi Né Hotel &amp; Resorts</i>	382.774.510.910	-	333.766.239.256	-
<i>Dự án The Seahara Phú Yên Shop Villas</i>	285.952.019.544	-	244.238.100.701	-
<i>Các dự án khác</i>	200.665.981.486	-	200.638.911.085	-
<i>Các dự án khác</i>	91.751.977.621	-	84.221.941.728	-
<b>Bất động sản để bán đã hoàn thành</b>				
<i>Dự án The Vesta</i>	612.171.842.320	-	702.318.276.977	-
<i>Dự án Platin Center</i>	304.619.620.862	-	312.790.381.617	-
<i>Các dự án khác</i>	133.079.177.322	-	193.659.841.670	-
<i>Các dự án khác</i>	174.473.044.136	-	195.868.053.690	-
<b>Hàng hóa bất động sản</b>				
<i>Dự án Ka Long Riverside</i>	564.324.986.620	-	434.210.077.265	-
<i>Dự án HP Naia City</i>	434.210.077.265	-	434.210.077.265	-
<i>Dự án HP Naia City</i>	130.114.909.355	-	-	-
<b>Hàng tồn kho khác</b>				
<i>Hàng tồn kho khác</i>	776.378.297	-	245.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.093.251.370.310</b>	<b>-</b>	<b>3.798.280.395.092</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, một số tài sản là hàng tồn kho của một số dự án bất động sản đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty tại các ngân hàng thương mại và các khoản trái phiếu của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 23).

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	35.326.579.710	1.469.777.528
Công cụ, dụng cụ	971.740.973	178.248.280
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>36.298.320.683</b>	<b>1.648.025.808</b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí sửa chữa lớn	4.140.994.148	3.572.649.620
Chi phí thuê mặt bằng	3.684.029.980	3.127.059.866
Công cụ, dụng cụ	1.643.608.214	1.414.378.247
Chi phí bảo trì phần mềm trả trước	245.072.645	831.885.481
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.713.704.987</b>	<b>8.945.973.214</b>

**12. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Đặt cọc cho mục đích đầu tư dự án	334.000.000.000	334.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>334.000.000.000</b>	<b>334.000.000.000</b>

Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 là khoản đặt cọc cho một đối tác doanh nghiệp cho mục đích đầu tư vào Dự án Trung tâm dịch vụ du lịch Hàm Tiến – Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	63.637.388.597	10.883.434.799	17.941.963.637	2.299.763.332	94.762.550.365
- Mua trong kỳ	-	-	1.178.063.636	-	1.178.063.636
- Tặng/(giảm) khác	(6.128.556.424)	(1.221.484.279)	222.200.000	-	(7.127.840.703)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>57.508.832.173</u>	<u>9.661.950.520</u>	<u>19.342.227.273</u>	<u>2.299.763.332</u>	<u>88.812.773.298</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	284.918.181	11.005.280.000	1.991.248.786	13.281.446.967
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	5.432.459.663	3.151.459.001	13.009.342.233	2.047.369.705	23.640.630.602
- Khấu hao trong kỳ	712.649.934	311.158.482	1.290.327.237	61.247.017	2.375.382.670
- Tặng/(giảm) khác	320.433.012	(368.844.187)	33.111.105	-	(15.300.070)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>6.465.542.609</u>	<u>3.093.773.296</u>	<u>14.332.780.575</u>	<u>2.108.616.722</u>	<u>26.000.713.202</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>58.204.928.934</u>	<u>7.731.975.798</u>	<u>4.932.621.404</u>	<u>252.393.627</u>	<u>71.121.919.763</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>51.043.289.564</u>	<u>6.568.177.224</u>	<u>5.009.446.698</u>	<u>191.146.610</u>	<u>62.812.060.096</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	73.320.982.140	932.098.288.921	126.253.276.517	1.131.672.547.578
- Tăng do xây dựng cơ bản hoàn thành	249.010.884	4.282.515.519	2.291.218.305	6.822.744.708
- Kết chuyển từ hàng tồn kho	2.167.405.243	5.714.524.481	(1.298.480.346)	6.583.449.378
- Tăng/(giảm) khác	(1.929.616.496)	20.952.123.663	(11.894.666.464)	7.127.840.703
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>73.807.781.771</u>	<u>963.047.452.584</u>	<u>115.351.348.012</u>	<u>1.152.206.582.367</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	45.584.730.313	10.675.662.161	56.260.392.474
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	4.037.658.232	105.873.105.678	38.777.183.320	148.687.947.230
- Khấu hao trong kỳ	765.702.352	9.005.281.687	2.523.256.440	12.294.240.479
- Tăng/(giảm) khác	492.443.662	2.995.045.317	(3.472.188.909)	15.300.070
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>5.295.804.246</u>	<u>117.873.432.682</u>	<u>37.828.250.851</u>	<u>160.997.487.779</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>69.283.323.908</u>	<u>826.225.183.243</u>	<u>87.476.093.197</u>	<u>982.984.600.348</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>68.511.977.525</u>	<u>845.174.019.902</u>	<u>77.523.097.161</u>	<u>991.209.094.588</u>

Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 chủ yếu bao gồm các sản thương mại, hầm gửi xe và công trình phụ trợ thuộc các dự án bất động sản của Nhóm Công ty. Trong đó, một số bất động sản đầu tư với giá trị còn lại là 47.602.801.638 VND đang được làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của Nhóm Công ty tại các ngân hàng TMCP (Thuyết minh số 23).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Nhóm Công ty chưa xác định giá trị hợp lý cho các bất động sản đầu tư này do không có đủ thông tin cần thiết cho mục đích định giá.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 84,9 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021: 42,1 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 10,5%/năm (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021: 10,5%/năm) trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền của các dự án bất động sản và sản xuất của Nhóm Công ty. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của Nhóm Công ty.

**16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Dự án Khu đô thị mới Tân Tây Đô (i)	45.206.506.762	50.151.458.285
Dự án Đồng Quang, huyện Quốc Oai, Hà Nội	28.637.087.429	28.612.190.472
Dự án Phú Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	5.901.356.876	5.945.504.545
Dự án Khu đô thị mới An Bình - Cần Thơ	6.027.646.419	5.035.916.634
Dự án Khu đô thị mới Tây Nam An Khánh, huyện Hoài Đức, Hà Nội	2.748.245.504	2.706.636.610
Các dự án khác	2.348.745.265	2.957.443.604
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>90.869.588.255</b>	<b>95.409.150.150</b>

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, chi phí xây dựng cơ bản dở dang của dự án này đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản trái phiếu của Nhóm Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 23.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

Đơn vị tính: VND

Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022			Ngày 31 tháng 12 năm 2021			
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>17.1</b>	<b>402.789.603.051</b>	<b>-</b>	<b>402.789.603.051</b>	<b>474.097.005.719</b>	<b>-</b>	<b>474.097.005.719</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát ("Công ty Hải Phát Land")		346.842.816.954	-	346.842.816.954	419.534.119.622	-	419.534.119.622
- Công ty TNHH BT Hà Đông		55.946.786.097	-	55.946.786.097	54.562.886.097	-	54.562.886.097
- Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Bắc Giang ("Công ty Greenland Bắc Giang") (*)		-	-	-	-	-	-
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>17.2</b>	<b>303.625.000.000</b>	<b>-</b>	<b>303.625.000.000</b>	<b>303.625.000.000</b>	<b>-</b>	<b>303.625.000.000</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đức ("Công ty Hải Phát Thủ Đức")		190.080.000.000	-	190.080.000.000	190.080.000.000	-	190.080.000.000
- Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5 - CTCP ("Tổng Công ty Cienco 5")		113.545.000.000	-	113.545.000.000	113.545.000.000	-	113.545.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>706.414.603.051</b>	<b>-</b>	<b>706.414.603.051</b>	<b>777.722.005.719</b>	<b>-</b>	<b>777.722.005.719</b>

(\*) Công ty này được thành lập trong năm 2022. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Nhóm Công ty chưa thực hiện góp vốn vào công ty này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**17.1 Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, 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 (%)	
			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022
Công ty Hải Phát Land	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	34.630.000	48,8%	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%
Công ty Greenland Bắc Giang	Kinh doanh bất động sản	Tầng 5 tòa nhà Việt Thắng, đường Hoàng Văn Thụ, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang	-	2.720.000	-	20%

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Công ty Hải Phát Land</i>	<i>Công ty TNHH BT Hà Đông</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Giá trị đầu tư:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	346.300.000.000	54.562.886.097	400.862.886.097
Tăng do góp vốn	-	1.383.900.000	1.383.900.000
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	346.300.000.000	55.946.786.097	402.246.786.097
<b>Phần lãi lũy kế sau khi mua công ty liên doanh, liên kết:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	73.234.119.622	-	73.234.119.622
Phần lợi nhuận trong kỳ	6.609.704.617	-	6.609.704.617
Cổ tức được chia trong kỳ	(79.301.007.285)	-	(79.301.007.285)
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	542.816.954	-	542.816.954
<b>Giá trị còn lại</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	419.534.119.622	54.562.886.097	474.097.005.719
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	346.842.816.954	55.946.786.097	402.789.603.051

**17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

<i>Tên đơn vị</i>	<i>Số lượng cổ phần sở hữu</i>		<i>Tỷ lệ sở hữu đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
	Công ty Hải Phát Thủ Đức (i)	19.008.000	19.008.000	19,01
Tổng Công ty Cienco 5	8.354.500	8.354.500	15,50	15,50

(i) Toàn bộ phần vốn góp vào Công ty Hải Phát Thủ Đức 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 vào các đơn vị khác nêu trên tại ngày 30 tháng 6 năm 2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

**18.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho người bán ngắn hạn	174.917.751.575	174.917.751.575	196.812.047.130	196.812.047.130
- 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
- Phải trả đối tượng khác	151.424.635.665	151.424.635.665	173.318.931.220	173.318.931.220
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	9.394.173.084	9.394.173.084	4.420.272.385	4.420.272.385
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>184.311.924.659</b>	<b>184.311.924.659</b>	<b>201.232.319.515</b>	<b>201.232.319.515</b>

**18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

Đây chủ yếu là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản tại các dự án bất động sản của Nhóm Công ty.

**19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/cán trừ	Ngày 30 tháng 6 năm 2022
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	52.978.872.231	32.352.094.837	(36.829.557.087)	48.501.409.981
Thuế giá trị gia tăng	889.758.408	63.004.581.404	(59.395.411.895)	4.498.927.917
Thuế thu nhập cá nhân	1.321.201.735	6.204.618.353	(6.344.164.763)	1.181.655.325
Tiền trưng đầu giá quyền sử dụng đất của dự án phải nộp	401.250.000.000	397.700.289	(401.647.700.289)	-
Các khoản phải nộp Nhà nước khác	-	171.280.120	(171.280.120)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>456.439.832.374</b>	<b>102.130.275.003</b>	<b>(504.388.114.154)</b>	<b>54.181.993.223</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC (tiếp theo)**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Số phải thu trong kỳ</i>	<i>Số đã cần trừ trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	93.517.128.257	46.329.039.904	(55.787.765.561)	84.058.402.600
Thuế thu nhập doanh nghiệp	40.397.617	-	(40.397.617)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>93.557.525.874</b>	<b>46.329.039.904</b>	<b>(55.828.163.178)</b>	<b>84.058.402.600</b>

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÂN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Trích trước chi phí lãi vay	94.573.783.949	83.476.547.228
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất và hoa hồng môi giới	15.905.482.773	14.363.006.002
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	12.574.514.326	21.379.086.771
Trích trước chi phí xây dựng	18.483.155.698	19.327.503.467
Trích trước các chi phí khác	2.663.401.594	1.782.327.937
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>144.200.338.340</b>	<b>140.328.471.405</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả các bên khác</i>	<i>142.057.715.860</i>	<i>140.328.471.405</i>
<i>Chi phí phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>2.142.622.480</i>	<i>-</i>

**21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 bao gồm các khoản tiền thuê nhận trước từ khách hàng theo các hợp đồng thuê nhà ở xã hội và tiền thuê các sản phẩm thương mại trong các dự án của Nhóm Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Quỹ bảo trì căn hộ chung cư (i)	81.211.542.170	81.041.652.508
Phải trả theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung (Thuyết minh số 33)	62.798.967.342	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	49.673.895.492	81.459.343.747
Phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư	19.054.620.920	19.008.245.670
Thu chi hộ	13.509.511.262	12.358.896.648
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	11.179.973.408	13.912.784.750
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>237.428.510.594</b>	<b>289.259.039.446</b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả ngắn hạn cho các bên khác	173.213.387.581	206.565.355.464
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	64.215.123.013	62.693.683.982
<b>Dài hạn</b>		
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê dài hạn (ii)	180.668.308.467	180.296.348.737
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>180.668.308.467</b>	<b>180.296.348.737</b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả dài hạn cho các bên khác	180.668.308.467	180.296.348.737
(i) Đây là kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Nhóm Công ty. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà khi Ban Quản trị Tòa nhà được thành lập.		
(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 bao gồm các khoản nhận đặt cọc dài hạn từ khách hàng theo các hợp đồng thuê nhà ở xã hội và từ các hợp đồng cho thuê sản thương mại của Nhóm Công ty.		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY

Đơn vị tính: VND

Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>Vay ngắn hạn</b>							
Vay ngân hàng	23.1	325.315.499.140	325.315.499.140	31.760.376.884	(38.457.437.245)	318.618.438.579	318.618.438.579
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	23.1	9.284.120.224	9.284.120.224	95.286.924.515	(21.972.624.255)	82.598.420.484	82.598.420.484
Vay cá nhân	23.2	222.450.000.000	222.450.000.000	472.525.586.007	(583.840.586.007)	111.135.000.000	111.135.000.000
Trái phiếu ngắn hạn	23.3	551.119.000.000	551.119.000.000	549.630.503.230	(101.527.272.728)	999.222.230.502	999.222.230.502
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	23.4	1.237.254.185.767	1.237.254.185.767	326.408.573.769	(134.600.000.000)	1.429.062.759.536	1.429.062.759.536
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>2.345.422.805.131</b>	<b>2.345.422.805.131</b>	<b>1.475.611.964.205</b>	<b>(880.397.920.235)</b>	<b>2.940.636.849.101</b>	<b>2.940.636.849.101</b>
<b>Vay dài hạn</b>							
Vay ngân hàng	23.1	178.406.405.620	178.406.405.620	439.035.442.254	(95.286.924.515)	522.154.923.359	522.154.923.359
Trái phiếu	23.4	2.168.569.838.451	2.168.569.838.451	2.429.033.232	(321.782.661.771)	1.849.216.209.912	1.849.216.209.912
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>2.346.976.244.071</b>	<b>2.346.976.244.071</b>	<b>441.464.475.486</b>	<b>(417.069.586.286)</b>	<b>2.371.371.133.271</b>	<b>2.371.371.133.271</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.1. Vay ngân hàng

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

				Đơn vị tính: VND
Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Bảo Việt – Chi nhánh Sở Giao dịch	299.925.429.235	Kỳ hạn vay cho kế ước nhận nợ là 12 tháng với kế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 30 tháng 11 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất thả nổi bằng lãi suất bình quân gia quyền của các hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng này dùng làm tài sản đảm bảo cộng biên độ 0,7%/năm.	(i)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồ Thành	8.658.005.000	Kỳ hạn vay cho kế ước nhận nợ là 6 tháng với kế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 17 tháng 12 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất cho vay tại thời điểm vay là 6,5%/năm đến 7,15%/năm. Lãi suất được điều chỉnh 1 tháng/lần. Lãi suất cho vay của các kỳ thay đổi lãi suất tiếp theo = tổng của lãi suất cơ động + biên độ 3,5%/năm.	(ii)
	8.171.991.344	Kỳ hạn vay cho kế ước nhận nợ từ 3 tháng đến 6 tháng với kế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 10 tháng 12 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất cho vay từ 6%/năm đến 6,5%/năm.	(iii)
Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Sở Giao Dịch 3	1.645.752.000	Kỳ hạn vay cho kế ước nhận nợ là 6 tháng với kế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 18 tháng 7 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất là 9%/năm.	Không
	217.261.000	Kỳ hạn vay cho kế ước nhận nợ là 6 tháng với kế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 12 tháng 9 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất tại 30 tháng 6 năm 2022 là 8,4%/năm.	Không
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>318.618.438.579</u></b>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.1. Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 (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	110.613.659.291	Kỳ hạn vay cho mỗi khế ước nhận nợ tối đa 60 tháng với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 22 tháng 12 năm 2025. Gốc vay trả theo tiến độ của từng khế ước. 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.	(iv)
<i>Trong đó:</i> <i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	31.603.894.339			
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Cao Bằng	47.405.862.582			
<i>Trong đó:</i> <i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	13.544.526.145			
Ngân Hàng TMCP Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hoàn Kiếm	374.500.000.000	Kỳ hạn vay cho khế ước nhận nợ là 36 tháng với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 30 tháng 3 năm 2025. Gốc vay trả theo tiến độ của từng khế ước. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất cho vay tại thời điểm vay là 11,5%/năm. Lãi suất được cố định trong thời hạn 3 tháng kể từ ngày nhận tiền vay. Sau đó, được điều chỉnh 3 tháng/lần. Lãi suất cho vay của các kỳ thay đổi lãi suất tiếp theo = lãi suất 13 tháng (loại 1) + biên độ cho vay 4,25%/năm.	(v)
<i>Trong đó:</i> <i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	37.450.000.000			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoàng Mai	72.233.821.970	Kỳ hạn khoản vay cho khế ước nhận nợ là 48 tháng với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 30 tháng 6 năm 2024. Lãi vay trả 3 tháng/lần.	Lãi suất tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 là 9,1%/năm và lãi suất được điều chỉnh 6 tháng/lần.	(vi)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>604.753.343.843</b>			
<i>Trong đó:</i> <i>Vay dài hạn</i>	522.154.923.359			
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	82.598.420.484			



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**23. VAY (tiếp theo)**

**23.1. 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 – Chi nhánh Sở Giao dịch với tổng trị giá là 323,7 tỷ VND (Thuyết minh số 5).
- (ii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là các hợp đồng thế chấp bất động sản tại Dự án Roman Plaza, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của Nhóm Công ty.
- (iii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là một phần sản thương mại tại Dự án Roman Plaza, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của Nhóm Công ty.
- (iv) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là quyền sử dụng đất Dự án HP Galaxy Cao Bằng, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng thuộc sở hữu của Nhóm Công ty.
- (v) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là toàn bộ Dự án Nhà ở thương mại phường Bắc Lệnh, Bình Minh, thành phố Lào Cai, các sản thương mại tại The Pride thuộc sở hữu của Nhóm Công ty, căn hộ chung cư tại Dự án The Pride và một số bất động sản khác thuộc huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình thuộc sở hữu của các cá nhân.
- (vi) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là toàn bộ Dự án The Seahara Mũi Né Hotel & Resort thuộc sở hữu của Nhóm Công ty, toàn bộ quyền và lợi ích hợp pháp phát sinh từ dự án này và toàn bộ phần vốn góp vào một công ty con thuộc sở hữu của Nhóm Công ty.

**23.2. Vay cá nhân**

Số dư các khoản vay cá nhân tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 bao gồm các khoản vay từ các hợp đồng vay vốn cá nhân có kỳ hạn 6 tháng, lãi suất cố định 15%/năm trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng và không có tài sản đảm bảo. Gốc và lãi trả vào ngày đáo hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.3. Trái phiếu ngắn hạn

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

Đơn vị tư vấn phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 (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	200.000.000.000	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 9 tháng 12 năm 2022. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	11%/năm	(vii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Navibank (*)	449.626.304.024	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 25 tháng 12 năm 2022. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	10%/năm	(viii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Navibank (*)	349.595.926.478	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 12 tháng 1 năm 2023. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	10%/năm	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>999.222.230.502</u></b>			

(vii) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là toàn bộ cổ phần của một công ty con gián tiếp của Công ty.

(viii) 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 lô đất thương mại dịch vụ Dự án Cồn Tân Lập, Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xuân Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của Nhóm Công ty.

(\*) Trong tháng 7 năm 2022, Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Chứng khoán Navibank đã ký kết Văn bản thỏa thuận để điều chỉnh ngày đáo hạn của các khoản trái phiếu này thêm một năm so với ngày đáo hạn được trình bày ở bảng trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.4. Trái phiếu dài hạn

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

<i>Đơn vị tư vấn phát hành</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022 (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng TNHH Indovina <i>Trong đó:</i> <i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	300.000.000.000 300.000.000.000	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 1 tháng 12 năm 2022. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	8,8%/năm	(ix)
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest	300.000.000.000	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 31 tháng 12 năm 2024. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	11%/năm	(x)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam <i>Trong đó:</i> <i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	399.498.630.136 399.498.630.136	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 31 tháng 8 năm 2022. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	10%/năm	(xi)
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB <i>Trong đó:</i> <i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	504.000.683.682 249.017.206.017	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%/năm	(xii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam <i>Trong đó:</i> <i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	100.000.000.000 100.000.000.000	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 17 tháng 11 năm 2022. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	11%/năm	(xiii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam <i>Trong đó:</i> <i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	100.000.000.000 100.000.000.000	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 6 tháng 1 năm 2023. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	11%/năm	(xiv)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.4. Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)

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

<i>Đơn vị tư vấn phát hành</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022 (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB <i>Trong đó:</i> <i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	198.572.052.402 198.572.052.402	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 16 tháng 10 năm 2022. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	11%/năm	(xv)
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest	496.138.850.889	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 25 tháng 8 năm 2025. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	11%/năm	(xvi)
Công ty Cổ phần Chứng khoán ngân hàng Công thương Việt Nam	298.359.271.235	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%/năm	(xvii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí	249.734.610.123	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 28 tháng 10 năm 2023. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	11%/năm	(xviii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt	250.000.000.000	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 25 tháng 11 năm 2024. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	10%/năm	(xix)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam <i>Trong đó:</i> <i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	81.974.870.981 81.974.870.981	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 28 tháng 1 năm 2023. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	11%/năm	(xx)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.278.278.969.448</b>			
<i>Trong đó:</i> <i>Trái phiếu dài hạn</i> <i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i> <i>Gốc trái phiếu</i> <i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	 1.849.216.209.912 1.429.062.759.536 3.312.200.000.000 33.921.030.552			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**23. VAY (tiếp theo)**

**23.4. Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)**

- (ix) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu của một cá nhân và một số sản thương mại thuộc Dự án The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội và một số sản thương mại thuộc Dự án Tân Tây Đô, xã Tân Lập, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của Nhóm Công ty.
- (x) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này là một số căn biệt thự của Dự án Roman 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 Nhóm Công ty.
- (xi) Tài sản đảm bảo của các khoản trái phiếu này là cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu của các cá nhân.
- (xii) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là tài sản phát sinh từ Dự án HP Intermix Bắc Giang, Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang thuộc quyền sở hữu của Công ty, cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu của một cá nhân.
- (xiii) 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 của một số sản thương mại tại Dự án The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp và một biệt thự số tại Dự án Roman Plaza, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của một cá nhân.
- (xiv) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu của một cá nhân.
- (xv) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu của các cá nhân, một số sản thương mại thuộc Dự án Roman Plaza, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội và một số sản thương mại thuộc Dự án The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội thuộc sở hữu của Nhóm Công ty.
- (xvi) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với một số căn kiot và sản thương mại của Dự án Roman Plaza, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Dự án The Seahara Phú Yên Shop Villas, phường Phú Đồng, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên thuộc quyền sở hữu của Nhóm 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 Dự án Kalong Riverside, phường Kalong, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh của Nhóm Công ty.
- (xviii) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu của các cá nhân.
- (xix) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu của các cá nhân.
- (xx) Tài sản đảm bảo của 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 Platin Center, phường Cẩm Bình, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Số đầu kỳ	51.553.880.907	31.207.407.560
Trích từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối ( <i>Thuyết minh số 25</i> )	11.223.325.131	23.331.680.696
Chi trong kỳ	<u>(4.190.354.300)</u>	<u>(2.112.293.000)</u>
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>58.586.851.738</u></b>	<b><u>52.426.795.256</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	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
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	121.605.995.661	33.138.669.294	154.744.664.955
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(23.148.653.488)	(183.027.208)	(23.331.680.696)
- Thù lao HĐQT, các Ủy ban trực thuộc HĐQT và Ban kiểm soát	-	-	-	(3.984.164.330)	(124.555.074)	(4.108.719.404)
- Tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con hiện hữu	-	-	-	578.443.054	(578.443.054)	-
Ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>2.644.945.820.000</u>	<u>60.986.800.000</u>	<u>580.012.025</u>	<u>611.481.929.400</u>	<u>430.253.074.422</u>	<u>3.748.247.635.847</u>
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	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
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	29.251.193.595	1.080.634.452	30.331.828.047
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	(11.223.325.131)	-	(11.223.325.131)
- Thù lao HĐQT, các Ủy ban trực thuộc HĐQT và Ban kiểm soát (*)	-	-	-	(2.761.799.275)	(82.000.724)	(2.843.799.999)
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>3.041.685.810.000</u>	<u>60.986.800.000</u>	<u>1.086.479.930</u>	<u>240.367.400.458</u>	<u>198.886.454.983</u>	<u>3.543.012.945.371</u>

(\*) Việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và chi thù lao cho HĐQT, các Ủy ban trực thuộc HĐQT và Ban kiểm soát của Công ty và một số công ty con được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 9 tháng 4 năm 2022 của Công ty và các Nghị quyết, Quyết định khác của Đại hội đồng cổ đông/ Hội đồng quản trị của các công ty con trong Nhóm Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. **VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

25.2 *Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu*

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022			Ngày 31 tháng 12 năm 2021		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000	-	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.041.685.810.000</b>	<b>3.041.685.810.000</b>	<b>-</b>	<b>3.041.685.810.000</b>	<b>3.041.685.810.000</b>	<b>-</b>

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
	<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>	
Số đầu kỳ	3.041.685.810.000	2.644.945.820.000
Số cuối kỳ	3.041.685.810.000	2.644.945.820.000
<b>Cổ tức đã chia</b>	-	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**25.4 Cổ tức**

Đơn vị tính: VND

<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
--	--

Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ	-	-
--------------------------------------	---	---

Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 30 tháng 6

*Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông*

Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2020:

39.674.187 cổ phiếu/264.494.582 cổ phiếu hiện hữu

	-	396.741.870.000
--	---	-----------------

**25.5 Cổ phiếu phổ thông**

Đơn vị tính: VND

<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
-------------------------------------	--------------------------------------

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	<b>304.168.581</b>	<b>304.168.581</b>
-------------------------------------	--------------------	--------------------

Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng và đang được lưu hành

*Cổ phiếu phổ thông*

	<b>304.168.581</b>	<b>304.168.581</b>
	<i>304.168.581</i>	<i>304.168.581</i>

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (Ngày 31 tháng 12 năm 2021: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**26. DOANH THU**

**26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>582.038.514.774</b>	<b>744.031.235.893</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng, kinh doanh bất động sản	510.519.595.958	333.127.353.091
Doanh thu từ hoạt động môi giới bất động sản	-	345.341.216.677
Doanh thu từ hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	71.518.918.816	65.562.666.125
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>582.038.514.774</b>	<b>744.031.235.893</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	575.906.411.232	693.953.547.956
Doanh thu đối với các bên liên quan	6.132.103.542	50.077.687.937

**26.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Cổ tức được chia	-	85.027.959.330
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	10.469.943.531	16.070.439.909
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.469.943.531</b>	<b>101.098.399.239</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng, kinh doanh bất động sản	238.469.110.291	247.718.190.270
Giá vốn từ hoạt động môi giới bất động sản	-	162.681.372.213
Giá vốn từ hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	64.592.859.530	54.591.182.344
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>303.061.969.821</u></b>	<b><u>464.990.744.827</u></b>

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí lãi vay, lãi từ thỏa thuận quản lý dòng tiền tập trung	189.203.032.956	92.187.531.870
Chi phí phát hành trái phiếu	8.204.448.460	6.371.495.780
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>197.407.481.416</u></b>	<b><u>98.559.027.650</u></b>

**29. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
- Chi phí hoa hồng môi giới	1.249.641.054	5.793.977.841
- Chi phí nhân viên	1.793.321.867	2.586.226.716
- Chi phí quảng cáo, khuyến mại	7.313.601.588	1.415.092.272
- Chi phí bán hàng khác	-	355.224.753
	<b><u>10.356.564.509</u></b>	<b><u>10.150.521.582</u></b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
- Chi phí nhân viên	20.103.518.016	29.635.752.237
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.016.259.042	23.204.785.500
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	3.571.072.294	9.982.384.385
	<b><u>35.690.849.352</u></b>	<b><u>62.822.922.122</u></b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>46.047.413.861</u></b>	<b><u>72.973.443.704</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>8.829.444.875</b>	<b>9.987.679.236</b>
Thu nhập tạm thời từ cho thuê căn hộ	7.804.919.279	8.059.709.932
Tiền được bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng	618.322.996	835.871.797
Thu nhập khác	406.202.600	1.092.097.507
<b>Chi phí khác</b>	<b>6.185.696.211</b>	<b>3.670.563.516</b>
Tiền phạt chậm nộp thuế	5.925.658.714	3.192.795.281
Chi phí khác	260.037.497	477.768.235
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>2.643.748.664</b>	<b>6.317.115.720</b>

**31. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí phát triển bất động sản	553.069.108.126	1.548.417.596.416
Chi phí dịch vụ mua ngoài	36.817.571.942	105.728.678.439
Chi phí nhân công	45.359.732.458	82.946.171.315
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	14.716.932.231	16.248.879.977
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.224.215.696	3.886.108.177
Chi phí khác	6.148.792.631	12.031.747.264
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>659.336.353.084</b>	<b>1.769.259.181.588</b>

**32. 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 2021: 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**32.1 Chi phí thuế TNDN**

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.405.753.758	62.478.489.047
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(7.492.535.317)	(2.299.619.331)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>24.913.218.441</b>	<b>60.178.869.716</b>

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế:</b>	<b>55.245.046.488</b>	<b>214.923.534.671</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	11.049.009.298	42.984.706.934
<i>Ảnh hưởng của các điều chỉnh:</i>		
Chi phí phát triển đất và xây dựng không được khấu trừ	-	8.280.188.324
Ảnh hưởng của Nghị định 132/2020/NĐ-CP	13.799.666.783	7.675.648.612
Ảnh hưởng của các mức thuế suất khác nhau	(40.475.330)	(642.902.251)
Lỗ các công ty con	166.824.628	350.772.903
Phần lãi trong công ty liên kết	(1.321.940.923)	-
Các khoản phạt và các khoản điều chỉnh khác	1.260.133.985	1.530.455.194
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>24.913.218.441</b>	<b>60.178.869.716</b>

**32.2 Thuế TNDN hiện hành**

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 giữa niên độ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**32.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Nhóm Công ty	12.451.857.336	11.725.845.926	726.011.410	2.233.905.899
Chi phí lãi vay liên quan tới dự án bất động sản chưa bán giao	5.126.977.630	1.858.356.164	3.268.621.466	-
Chi phí quảng cáo liên quan tới dự án bất động sản chưa bán giao	1.126.493.030	-	1.126.493.030	-
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua bất động sản của khách hàng	3.121.462.023	301.719.351	2.819.742.672	-
	<b>21.826.790.019</b>	<b>13.885.921.441</b>		
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Nhóm Công ty	(4.604.994.998)	(4.156.661.737)	(448.333.261)	65.713.432
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần</b>	<b>17.221.795.021</b>	<b>9.729.259.704</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</b>			<b>7.492.535.317</b>	<b>2.299.619.331</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**32.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

**Lỗ tính thuế chuyển sang các năm sau**

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Nhóm Công ty có khoản lỗ lũy kế 2.189.309.437 VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đơn vị tính: VND		
			Đã chuyển lỗ đến ngày 30/6/2022	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2022
2019	2024	412.246.944	-	-	412.246.944
2020	2025	95.612.907	-	-	95.612.907
2021	2026	847.326.445	-	-	847.326.445
2022	2027	834.123.141	-	-	834.123.141
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>2.189.309.437</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.189.309.437</b>

(\*) Đây là các khoản lỗ tính thuế dựa trên bảng quyết toán thuế TNDN của Nhóm Công ty và chưa được thanh tra bởi cơ quan thuế địa phương vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại 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, Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt trần chưa được khấu trừ thuế TNDN lũy kế đến năm tài chính 2021 sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí đó. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2022, Nhóm Công ty có tổng khoản chi phí lãi vay vượt trần chưa được khấu trừ thuế TNDN là 166,8 tỷ 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 dự tính được chắc chắn lợi nhuận chịu thuế và chi phí lãi vay trong tương lai tại thời điểm này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Nhóm Công ty đã trình bày các bên liên quan theo quy định của pháp luật như đã được trình bày trong Báo cáo tình hình quản trị Công ty 6 tháng số 383/2022/BC-HPX công bố ngày 30 tháng 7 năm 2022.

Các giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan cho kỳ này và kỳ trước như sau:

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
			<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phí môi giới phải thu	-	7.517.175.267
Công ty Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Chuyển tiền góp vốn	-	30.000.000.000
		Phải thu phí môi giới	-	11.850.216.766
		Phí quản lý vận hành phải thu	5.428.550.844	8.370.995.126
		Phải thu cho thuê mặt bằng	-	3.158.062.270
		Phí dịch vụ thu hộ	4.915.896.838	6.116.413.162
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 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	7.838.975.420	7.540.292.100
Công ty Hải Phát Land	Công ty liên kết	Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	-	69.191.000.000
		Phí dịch vụ môi giới phải trả	-	1.940.691.268
		Chuyển tiền hợp tác đầu tư	56.908.310.366	-
		Phí dịch vụ tư vấn phải thu	4.839.517.348	548.046.490



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho kỳ này và kỳ trước như sau:  
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Tổng Công ty Cienco 5	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Tạm ứng cho xây dựng Phải trả tiền xây dựng	- 7.360.593.000	24.926.166.561 9.578.769.085
Công ty Cổ phần Bê tông xây dựng và Thương mại Phúc Thành	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải trả tiền mua nguyên vật liệu xây dựng	3.317.658.804	-
Bà Trần Thị Thái Bình	Thành viên gia đình mật thiết	Đi vay Chi phí lãi vay phải trả	- -	14.695.991.463 1.594.040.342
Ông Đinh Thế Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc	Thu hồi khoản cho vay	-	35.000.000.000
Ông Đỗ Quý Chiến	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	6.718.443.043
Ông Lê Thanh Hải	Thành viên quản lý chủ chốt của công ty con	Cho vay Lãi vay phải thu	- -	30.577.799.600 6.131.013.070
Ông Lại Quốc Thắng	Thành viên quản lý chủ chốt của công ty con	Cho vay đã thu	-	35.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Hải Phát ("Công ty Hải Phát Homes")	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phí môi giới phải trả	38.179.232.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã phát sinh các giao dịch mua và cung cấp hàng hóa, dịch vụ với các bên liên quan theo mức giá thỏa thuận giữa hai bên.

Trong kỳ, Công ty đã đi vay từ các bên liên quan với lãi suất 15%/năm. Đây là các khoản vay tín chấp và được thanh toán bằng tiền hoặc cắt trừ công nợ.

Số dư các khoản phải thu, phải thu khác, phải trả khách hàng, tạm ứng và trả trước người cho bán tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2022 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, 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 2021: 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.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)</i></b>				
Công ty Hải Phát Land	Công ty liên kết	Phải thu phí thuê mặt bằng và dịch vụ khác	10.436.335.577	8.773.783.064
Công ty Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu phí dịch vụ quản lý vận hành	1.629.717.397	3.659.741.014
Ông Tô Việt An	Tổng Giám đốc của Công ty con	Phải thu về chuyển nhượng cổ phần	419.357.379	539.357.379
Công ty Cổ phần Hải Phát Kinh Bắc	Công ty có liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu về cho thuê mặt bằng	240.135.300	240.135.300
Công ty TNHH Quản lý Đô thị An Land	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt với Công ty con	Phải thu phí dịch vụ quản lý vận hành	205.560.705	205.560.705
Công ty Hải Phát Homes	Công ty có liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu phí dịch vụ quản lý vận hành	3.994.583	-
Ông Đỗ Quý Chiến	Cá nhân có liên quan của Chủ tịch HĐQT	Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	3.718.443.043
Tổng Công ty Cienco 5	Công ty có liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu phí dịch vụ quản lý vận hành	-	760.883
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>12.935.100.941</b>	<b>17.137.781.388</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)</b>				
Tổng Công ty Clenco 5	Công ty có liên quan của thành viên HĐQT	Phải trả chi phí xây dựng	-	1.723.226.000
Công ty Hải Phát Homes	Công ty có liên quan của thành viên HĐQT	Trả trước phí môi giới	296.811.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>296.811.000</b>	<b>1.723.226.000</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</b>				
Ông Lê Thanh Hải	Thành viên quản lý chủ chốt của công ty con	Đặt cọc theo hợp đồng nhận chuyển nhượng cổ phần	355.275.600.000	355.275.600.000
Công ty Hải Phát Land	Công ty liên kết	Phải thu theo thỏa thuận hợp tác đầu tư	-	144.091.689.634
Công ty Cổ phần Thương mại Địa ốc Bình Minh	Công ty có liên quan của thành viên HĐQT	Cổ tức được chia Phải thu khác	9.301.007.285 334.600.000	- 269.600.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>364.911.207.285</b>	<b>499.636.889.634</b>
<b>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)</b>				
Công ty Hải Phát Land	Công ty liên kết	Phải thu theo thỏa thuận hợp tác đầu tư	551.000.000.000	350.000.000.000
Tổng Công ty Clenco 5	Công ty có liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư	197.000.000.000	197.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>748.000.000.000</b>	<b>547.000.000.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

*Đơn vị tính: VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18.1)</b>				
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	2.500.799.660	2.682.956.400
Công ty Hải Phát Homes	Công ty có chung thành viên giới quản lý chủ chốt	Phải trả phí môi giới	2.264.750.000	-
Công ty Cổ phần Bé tông Xây dựng và Thương mại Phúc Thành	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải trả tiền mua nguyên vật liệu xây dựng	2.124.810.144	-
Công ty Hải Phát Land	Công ty liên kết	Phải trả phí môi giới	1.616.755.280	1.616.755.280
Tổng Công ty Cienco 5	Công ty có liên quan của thành viên HĐQT	Phải trả chi phí xây dựng	887.058.000	-
Các công ty khác	Bên liên quan khác	Phải trả khác	-	120.560.705
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>9.394.173.084</b>	<b>4.420.272.385</b>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn ngắn hạn</b>				
Bà Trần Thị Thái Bình	Cá nhân có liên quan của thành viên chủ chốt	Chi mua dự án bất động sản	-	51.009.192.747
Công ty Hải Phát Land	Công ty liên kết	Chi phí quản lý dự án	172.200.000	601.775.345
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>172.200.000</b>	<b>51.610.968.092</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 20)</b>				
Công ty Hải Phát Homes	Công ty có chung thành viên giới quản lý chủ chốt	Phải trả phí môi giới	2.142.622.480	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>2.142.622.480</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)</b>				
Công ty Hải Phát Land	Công ty liên kết	Phải trả theo Thỏa thuận quản lý vốn tập trung	62.798.967.342	61.478.116.123
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Thu hộ, chi hộ phí dịch vụ	1.391.486.635	1.215.567.859
Công ty TNHH Quản lý Đô thị An Land	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt với Công ty con	Phải trả tiền đặt cọc từ hợp đồng cho thuê	24.869.036	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>64.215.123.013</b>	<b>62.693.683.982</b>

**Các giao dịch với các bên liên quan khác**

Thu nhập của các thành viên của Ban Tổng Giám đốc, HĐQT và Ủy ban kiểm toán:

Đơn vị tính: VND

Chức vụ	Thu nhập	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Chủ tịch HĐQT	960.000.000	1.525.080.000
Phó Chủ tịch HĐQT	240.000.000	377.580.000
Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban chiến lược	576.000.000	798.400.000
Thành viên HĐQT	336.000.000	530.580.000
Thành viên HĐQT độc lập	144.000.000	173.100.000
Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	216.000.000	288.380.000
Tổng Giám đốc	1.195.200.000	1.216.248.038
Phó Tổng Giám đốc	519.800.625	579.290.000
Phó Tổng Giám đốc	399.323.438	468.539.277
Phó Tổng Giám đốc	591.900.000	677.930.000
Phó Tổng Giám đốc	389.520.458	463.964.919
Phó Tổng Giám đốc	369.719.138	499.138.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.937.463.659</b>	<b>7.598.230.234</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**34. 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 kỳ.

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 kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong tương lai tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 (Trình bày lại)</i>
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>29.251.193.595</b>	<b>121.605.995.661</b>
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(5.611.662.566)
Điều chỉnh giảm do trích thù lao HĐQT, các Ủy ban trực thuộc HĐQT và Ban Kiểm soát (**)	(2.761.799.275)	(4.108.719.404)
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>26.489.394.320</b>	<b>111.885.613.691</b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	304.168.769	304.168.769
<b>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</b>	<b>304.168.769</b>	<b>304.168.769</b>
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
<b>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</b>	<b>304.168.769</b>	<b>304.168.769</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	87	368
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	87	368

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 9 tháng 4 năm 2022 của Công ty và các Nghị quyết, Quyết định khác của Đại hội đồng cổ đông/Hội đồng quản trị của các công ty con trong Nhóm Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**34. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)**

- (\*\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 được điều chỉnh giảm cho khoản trích thủ lao HĐQT, các Ủy ban trực thuộc HĐQT và Ban Kiểm soát của Công ty và một số công ty con từ lợi nhuận của năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 9 tháng 4 năm 2022 của Công ty và các Nghị quyết, Quyết định khác của Đại hội đồng cổ đông/Hội đồng quản trị của các công ty con trong Nhóm Công ty.

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 giữa niên độ đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

**35. 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.

- ▶ Hoạt động 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.
- ▶ Hoạt động 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.
- ▶ Hoạt động cho thuê và các hoạt động khác: bao gồm cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, trung tâm thương mại và cung cấp các dịch vụ liên quan tại các bất động sản đầu tư của Nhóm Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**35. 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 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày:

Đơn vị tính: VND

	Hoạt động chuyển nhượng, kinh doanh bất động sản	Hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	Loại trừ	Tổng cộng
<b>Doanh thu</b>				
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	510.519.595.958	71.518.918.816	-	582.038.514.774
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	-	31.260.269.531	(31.260.269.531)	-
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>510.519.595.958</b>	<b>102.779.188.347</b>	<b>(31.260.269.531)</b>	<b>582.038.514.774</b>
<b>Kết quả</b>				
Lợi nhuận trước thuế của bộ phận	230.517.450.480	14.870.201.102	-	245.387.651.582
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (*)				(190.142.605.094)
Lợi nhuận kế toán trước thuế				55.245.046.488
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				(24.913.218.441)
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>				<b>30.331.828.047</b>
<b>Tài sản và công nợ</b>				
Tài sản bộ phận	5.651.889.121.132	1.066.495.346.551	-	6.718.384.467.683
Tài sản không phân bổ (**)	-	-	3.322.989.479.612	3.322.989.479.612
<b>Tổng tài sản</b>	<b>5.651.889.121.132</b>	<b>1.066.495.346.551</b>	<b>3.322.989.479.612</b>	<b>10.041.373.947.295</b>
<b>Công nợ bộ phận</b>	<b>687.484.149.732</b>	<b>19.064.283.448</b>	<b>-</b>	<b>706.548.433.180</b>
Công nợ không phân bổ (***)	-	-	5.791.812.568.744	5.791.812.568.744
<b>Tổng công nợ</b>	<b>687.484.149.732</b>	<b>19.064.283.448</b>	<b>5.791.812.568.744</b>	<b>6.498.361.001.924</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**35. 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 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày:

Đơn vị tính: VND

	Hoạt động chuyển nhượng, kinh doanh bất động sản	Hoạt động môi giới	Hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	Loại trừ	Tổng cộng
<b>Doanh thu</b>					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	333.127.353.091	345.341.216.677	65.562.666.125	-	744.031.235.893
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	81.701.987.929	2.949.695.073	30.513.605.224	(115.165.288.226)	-
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>414.829.341.020</b>	<b>348.290.911.750</b>	<b>96.076.271.349</b>	<b>(115.165.288.226)</b>	<b>744.031.235.893</b>
<b>Kết quả</b>					
Lợi nhuận trước thuế của bộ phận	41.450.031.134	167.043.356.618	7.561.338.846	-	216.054.726.598
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (*)					(1.131.191.927)
Lợi nhuận kế toán trước thuế					214.923.534.671
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(60.178.869.716)
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>					<b>154.744.664.955</b>
<b>Tài sản và công nợ</b>					
Tài sản bộ phận	5.032.631.975.053	476.537.690.117	907.508.184.573	-	6.416.677.849.743
Tài sản không phân bổ (**)					2.779.417.871.574
<b>Tổng tài sản</b>	<b>5.032.631.975.053</b>	<b>476.537.690.117</b>	<b>907.508.184.573</b>	<b>-</b>	<b>9.196.095.721.317</b>
<b>Công nợ bộ phận</b>	<b>491.074.929.478</b>	<b>516.390.007.799</b>	<b>196.010.040.548</b>	<b>-</b>	<b>1.203.474.977.825</b>
Công nợ không phân bổ (***)					4.244.373.107.645
<b>Tổng công nợ</b>	<b>491.074.929.478</b>	<b>516.390.007.799</b>	<b>196.010.040.548</b>	<b>-</b>	<b>5.447.848.085.470</b>

(\*) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu tài chính, chi phí tài chính, thu nhập khác và chi phí khác.

(\*\*) Tài sản không phân bổ bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, đầu tư tài chính ngắn hạn, các khoản phải thu khác, tài sản cố định vô hình, tài sản cố định hữu hình, các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn, chi phí trả trước, đầu tư vào đơn vị khác 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**36. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG**

**Các cam kết về đầu tư góp vốn**

*Đơn vị tính: VND*

STT	Tên đơn vị nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư	Cam kết góp vốn của Công ty		Cam kết góp vốn tại ngày 30 tháng 6 năm 2022
			Số tiền	%	
1	Công ty BT Hà Đông	350.000.000.000	175.000.000.000	50	119.053.213.903
2	Công ty Greenland Bắc Giang	136.000.000.000	27.200.000.000	20	27.200.000.000
3	Công ty Hải Phát Thủ Đức	1.000.000.000.000	39.800.000.000	19,9	9.800.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>242.000.000.000</b>		<b>156.053.213.903</b>

**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 30 tháng 6 năm 2022 ước tính là 563,4 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 phương tiện vận chuyển, thuê văn phòng và số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

*Đơn vị tính: VND*

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Dưới 1 năm	1.092.639.188	906.022.510
Trên 1 – 5 năm	4.461.610.018	3.624.090.040
Trên 5 năm	43.250.301.192	35.878.491.396
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>48.804.550.398</b>	<b>40.408.603.946</b>

**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, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê được trình bày như sau:

*Đơn vị tính: VND*

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Dưới 1 năm	47.033.866.816	40.270.770.838
Trên 1 - 5 năm	108.858.892.627	93.684.574.342
Trên 5 năm	21.014.661.120	23.955.973.031
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>176.907.420.563</b>	<b>157.911.318.211</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**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 du lịch Hàm Tiến – Mũi Né" 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 30 tháng 6 năm 2022, giá trị khoản tiền Nhóm Công ty còn cam kết có điều kiện thanh toán là 54 tỷ VND.

*Cam kết theo các hợp đồng, thỏa thuận nguyên tắc đầu tư*

Theo hợp đồng số 02/2021/HĐHTĐT/CS-LV ký ngày 19 tháng 4 năm 2021 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 Dự án Cụm công nghiệp Sen Chiểu với tổng giá trị góp vốn là 50% tổng mức đầu tư dự án, tương đương 123,94 tỷ VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Nhóm Công ty còn phải nộp 123,64 tỷ VND.

Theo hợp đồng số 03/2021/HĐHTĐT/CS-LV ký ngày 19 tháng 4 năm 2021 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 Dự án Cụm công nghiệp Tích Giang với tổng giá trị góp vốn là 50% tổng mức đầu tư dự án, tương đương 212,37 tỷ VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Nhóm Công ty còn phải nộp 212,04 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.

*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 Nhóm 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, số tiền ký quỹ Nhóm Công ty còn phải thanh toán là 95 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**37. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Trong tháng 7 năm 2022, Nhóm Công ty đã thực hiện việc góp vốn vào Công ty Greenland Bắc Giang với số tiền 1,7 tỷ VND.

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.



Tạ Thị Hoàn  
Người lập



Lê Hồng Sơn  
Kế toán trưởng



Đoàn Hòa Thuận  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

