

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 riêng 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 - 4
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	5 - 6
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	7 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	13 - 60

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

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 riêng giữa niên độ của Công ty 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 riêng giữa niên độ của 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng 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 riêng giữa niên độ của 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 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 riêng giữa niên độ kèm theo.

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại thông tư này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 29 tháng 8 năm 2022.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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 Công ty và các công ty con.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Đoàn Hòa Thuận
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng 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.

Đơn vị thực hiện.
Đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam và hợp trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về bảo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Dầu từ Hải
Phát ("Công ty"), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2022 và được trình bày từ trang 7 đến trang 60 báo
gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động
kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính
sâu thàng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Dầu từ Hải Phát

BÁO CÁO SOÁT XÉT BẢO CẢO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Số tham chiếu: 61436479/229665133-LR



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

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

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 riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của 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 riêng giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Phú Sơn

Phó Tổng Giám đốc

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 7 tháng 9 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.423.611.717.138	4.729.235.458.025
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	263.802.216.288	621.154.020.575
111	1. Tiền		248.802.216.288	621.154.020.575
112	2. Các khoản tương đương tiền		15.000.000.000	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	344.059.341.143	329.009.184.546
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		344.059.341.143	329.009.184.546
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		653.720.704.267	983.617.202.153
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	80.531.735.581	223.037.410.394
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	28.129.869.764	26.234.722.725
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	583.553.778.923	772.839.749.035
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(38.494.680.001)	(38.494.680.001)
140	IV. Hàng tồn kho	9	3.126.702.875.730	2.788.433.755.085
141	1. Hàng tồn kho		3.126.702.875.730	2.788.433.755.085
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		35.326.579.710	7.021.295.666
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	35.326.579.710	1.469.777.528
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	5.551.518.138

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		5.970.221.488.237	5.175.835.584.081
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	7	1.317.920.000.000	562.672.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác		1.317.920.000.000	562.672.000.000
220	II. Tài sản cố định		1.399.309.091	2.385.093.942
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	1.399.309.091	2.385.093.942
222	Nguyên giá		15.548.848.786	15.548.848.786
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(14.149.539.695)	(13.163.754.844)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		30.000.000	30.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(30.000.000)	(30.000.000)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	445.333.541.509	450.881.683.963
231	1. Nguyên giá		538.972.869.255	538.972.869.255
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(93.639.327.746)	(88.091.185.292)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	15	49.702.274.961	48.280.763.153
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		49.702.274.961	48.280.763.153
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	16	3.809.326.320.467	3.771.942.420.467
251	1. Đầu tư vào công ty con	16.1	3.216.999.534.370	3.180.999.534.370
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	16.2	402.246.786.097	400.862.886.097
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.3	190.080.000.000	190.080.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		346.540.042.209	339.673.622.556
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	3.165.109.527	3.513.547.042
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	9.374.932.682	2.160.075.514
268	3. Tài sản dài hạn khác	11	334.000.000.000	334.000.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		10.393.833.205.375	9.905.071.042.106

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.026.255.696.148	6.825.359.219.036
310	I. Nợ ngắn hạn		4.148.494.092.251	3.635.434.989.153
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	187.593.094.466	202.480.418.938
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	299.504.202.661	26.857.120.952
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	51.122.322.300	452.270.434.262
314	4. Phải trả người lao động		3.416.404.659	3.950.251.699
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	134.681.124.530	134.996.117.127
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	7.312.181.100	11.473.526.304
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	559.560.629.379	420.359.276.575
320	8. Vay ngắn hạn	22	2.850.272.725.776	2.332.241.011.419
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	55.031.407.380	50.806.831.877
330	II. Nợ dài hạn		2.877.761.603.897	2.989.924.229.883
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	578.624.292.596	778.475.249.888
338	2. Vay dài hạn	22	2.299.137.311.301	2.211.448.979.995
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.367.577.509.227	3.279.711.823.070
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	3.367.577.509.227	3.279.711.823.070
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
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		264.904.899.227	177.039.213.070
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		169.262.583.267	27.671.737.016
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm trước		95.642.315.960	149.367.476.054
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		10.393.833.208.375	9.905.071.042.108

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 RIÊNG 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	25	444.443.373.934	363.873.721.232
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ cung cấp	25.1	444.443.373.934	363.873.721.232
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(181.625.333.868)	(286.123.028.043)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		262.818.040.066	77.750.693.189
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	89.317.669.909	93.213.066.091
22	7. Chi phí tài chính	27	(193.639.026.531)	(84.217.439.110)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(185.626.787.281)	(78.574.000.616)
25	8. Chi phí bán hàng	28	(8.735.555.921)	(7.094.700.688)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(29.416.472.885)	(31.035.747.868)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		120.344.654.638	48.615.861.714
31	11. Thu nhập khác	29	7.283.476.834	7.841.583.608
32	12. Chi phí khác	29	(6.066.129.129)	(3.076.977.781)
40	13. Lợi nhuận khác	29	1.217.347.705	4.765.605.827
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		121.562.002.343	53.381.467.541
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31	(30.662.543.551)	(25.190.869.596)
52	16. Thu nhập Thuế TNDN hoãn lại	31	7.214.857.168	-
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		98.114.315.960	28.190.597.945

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 RIÊNG 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
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		121.562.002.343	53.381.467.541
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	12,13	6.533.927.305	8.004.550.712
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(89.317.669.909)	(148.275.131.991)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	27	193.639.026.531	84.217.439.110
08	Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		232.417.286.270	(2.671.674.628)
09	Tăng các khoản phải thu		(1.474.353.519)	(88.652.293.989)
10	Tăng hàng tồn kho		(255.992.422.134)	(816.549.187.851)
11	Giảm các khoản phải trả		(83.465.600.486)	(29.608.385.191)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(33.508.364.667)	7.048.577.392
14	Tiền lãi vay đã trả		(177.655.502.290)	(83.571.133.466)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(33.767.312.583)	(49.819.318.065)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(3.552.054.300)	(5.470.363.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(356.998.323.709)	(1.069.293.778.798)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(957.457.700)	(20.431.275.996)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	219.722.959.844
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(15.000.000.000)	(360.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		-	360.000.000
25	Tiền chi để đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(659.240.210.366)	(594.780.455.376)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		213.688.090.000	340.071.655.670
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		70.604.363.786	70.061.677.010
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(390.905.214.280)	14.644.561.152

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		1.346.897.379.597	1.109.618.106.043
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(956.345.645.895)	(229.678.858.793)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		390.551.733.702	879.939.247.250
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(357.351.804.287)	(174.709.970.396)
60	Tiền đầu kỳ		621.154.020.575	219.494.564.653
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	263.802.216.288	44.784.594.257



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 RIÊNG 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 là kinh doanh bất động sản, xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, quản lý, khai thác các tài sản sau đầu tư và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

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

Công ty có trụ sở chính tại tầng 5, 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 RIÊNG 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)

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 Công ty trong các công ty con này như sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
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 Đại Mỗ, 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 RIÊNG 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 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, Công ty cũng sở hữu các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 16.2.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 16.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các thông tư này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") để ngày 29 tháng 8 năm 2022.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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 Công ty và các công ty con.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của 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 riêng giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bất động sản

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

- ▶ Chi phí 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.

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 theo 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 riêng giữa niên độ dựa trên các chi phí thực tế 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 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.

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 bất động sản để bán, nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 riêng giữa niên độ.

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Thuế 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 Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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:

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng 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 Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng 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 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 chi phí bảo trì phần mềm trả trước mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian hơn một chu kỳ kinh doanh.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh mà trong đó Công ty có quyền đồng kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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 riêng 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 nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

3.14 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.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của 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 riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng giữa niên độ.

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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.

Cổ tức

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

Doanh thu cho thuê

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng 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;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên danh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

3.18 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của 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.

Hoạt động kinh doanh bất động sản và các dịch vụ liên quan là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các khoản doanh thu từ các hoạt động khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty. Đồng thời, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Công ty sản xuất ra hoặc do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 Các bên liên quan

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

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	1.037.164.013	304.348.504
Tiền gửi ngân hàng	247.765.052.275	620.849.672.071
Các khoản tương đương tiền (*)	15.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	263.802.216.288	621.154.020.575

(*) 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>
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	344.059.341.143	344.059.341.143	329.009.184.546	329.009.184.546
TỔNG CỘNG	344.059.341.143	344.059.341.143	329.009.184.546	329.009.184.546

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 4,9%/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 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 22).

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 Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đô Thành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 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	49.613.322.651	57.968.787.239
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần	30.000.000.000	164.240.000.000
Phải thu từ hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	918.412.930	828.623.155
TỔNG CỘNG	80.531.735.581	223.037.410.394
Dự phòng phải thu khó đòi (Thuyết minh số 8)	(30.000.000.000)	(30.000.000.000)
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	79.809.416.305	218.596.648.075
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	722.319.276	4.440.762.319
Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn từ khách hàng chiếm trên 10% tổng phải thu:		
Doanh nghiệp tư nhân Xây dựng số 1 Tỉnh Điện Biên	30.000.000.000	30.000.000.000
Vũ Kim Tuấn	-	106.927.400.000
Vũ Thu Hiến	-	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	28.129.869.764	26.234.722.725
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Hải Dương	3.363.116.337	-
- Công ty TNHH Cường Bách	-	3.059.102.000
- Các khoản trả trước khác	24.766.753.427	23.175.620.725
TỔNG CỘNG	28.129.869.764	26.234.722.725
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh số 8)	(8.494.680.001)	(8.494.680.001)

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

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn		
Đặt cọc theo hợp đồng nhận chuyển nhượng (i)	415.495.639.991	407.771.456.000
Tạm ứng nhân viên cho đầu tư dự án và kinh doanh	137.330.372.537	129.702.627.637
Lãi các hợp đồng tiền gửi dự thu	10.589.855.837	1.227.713.596
Cổ tức được chia	9.301.007.285	-
Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư và thỏa thuận hợp tác	-	181.891.689.634
Phải thu theo biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc hợp tác đầu tư	-	41.648.090.000
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	10.836.903.273	10.598.172.168
TỔNG CỘNG	583.553.778.923	772.839.749.035
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác ngắn hạn từ các bên khác</i>	574.252.771.638	628.748.059.401
<i>Phải thu khác ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	9.301.007.285	144.091.689.634
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	-	-
Dài hạn		
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (ii)	1.302.248.000.000	547.000.000.000
Ký quỹ thực hiện dự án	15.672.000.000	15.672.000.000
TỔNG CỘNG	1.317.920.000.000	562.672.000.000
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác dài hạn của đối tác doanh nghiệp</i>	569.920.000.000	15.672.000.000
<i>Phải thu khác dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	748.000.000.000	547.000.000.000
Dự phòng phải thu dài hạn khác khó đòi	-	-

(i) 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 Công ty và một đối tác doanh nghiệp cho mục đích nhận chuyển nhượng mặt bằng để đầu tư kinh doanh bất động sản;
- ▶ Khoản đặt cọc 84,8 tỷ VND theo hợp đồng nguyên tắc giữa Công ty và một đối tác doanh nghiệp cho mục đích nhận chuyển nhượng một phần dự án và quyền sử dụng đất tại thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.

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

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(ii) 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 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, 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 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 một dự án tại huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

8. 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
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán chưa thu hồi				
- Doanh nghiệp tư nhân Xây dựng số 1 Tỉnh Điện Biên	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
Tổng giá trị các khoản tạm ứng không có khả năng thu hồi				
- Một đối tác doanh nghiệp	1.750.000.000	-	1.750.000.000	-
- Một đối tác doanh nghiệp	1.639.000.000	-	1.639.000.000	-
- Một đối tác doanh nghiệp	1.530.000.000	-	1.530.000.000	-
- Các khoản tạm ứng quá hạn khác	3.575.680.001	-	3.575.680.001	-
TỔNG CỘNG	38.494.680.001	-	38.494.680.001	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bất động sản để bán đang xây dựng	2.247.325.603.248	2.026.279.787.705
<i>Dự án HP Intermix Bắc Giang</i>	984.376.477.729	876.887.064.723
<i>Dự án Nhà ở thương mại Thành phố Lào Cai</i>	586.096.543.610	536.312.731.342
<i>Dự án HP Galaxy Cao Bằng</i>	385.833.587.131	336.251.798.242
<i>Dự án The Seahara Phú Yên Shop Villas</i>	201.048.662.316	201.017.030.629
<i>Các dự án khác</i>	89.970.332.462	75.811.162.769
Bất động sản để bán đã hoàn thành	315.020.459.867	327.943.890.115
<i>Dự án The Vesta</i>	304.619.620.862	312.790.381.617
<i>Dự án Khu đô thị mới Phú Lương</i>	10.400.839.005	15.153.508.498
Hàng hóa bất động sản	564.356.812.615	434.210.077.265
<i>Dự án Kalong Riverside</i>	434.210.077.265	434.210.077.265
<i>Dự án HP Naia City</i>	130.146.735.350	-
TỔNG CỘNG	<u>3.126.702.875.730</u>	<u>2.788.433.755.085</u>
Dự phòng	-	-

Vào 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 khoản vay và trái phiếu của Công ty (Thuyết minh số 22).

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	35.326.579.710	1.469.777.528
TỔNG CỘNG	<u>35.326.579.710</u>	<u>1.469.777.528</u>
Dài hạn		
Chi phí sửa chữa lớn	2.218.627.221	2.712.481.344
Chi phí thuê mặt bằng	623.382.530	532.352.246
Công cụ, dụng cụ	323.099.776	268.713.452
TỔNG CỘNG	<u>3.165.109.527</u>	<u>3.513.547.042</u>

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

11. 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	<u>334.000.000.000</u>	<u>334.000.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>334.000.000.000</u>	<u>334.000.000.000</u>

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.

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>284.918.181</u>	<u>13.044.667.273</u>	<u>2.219.263.332</u>	<u>15.548.848.786</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>284.918.181</u>	<u>13.044.667.273</u>	<u>2.219.263.332</u>	<u>15.548.848.786</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	<u>284.918.181</u>	<u>11.005.280.000</u>	<u>1.991.248.786</u>	<u>13.281.446.967</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>284.918.181</u>	<u>10.836.433.162</u>	<u>2.042.403.501</u>	<u>13.163.754.844</u>
- Khấu hao trong kỳ	-	<u>934.204.500</u>	<u>51.580.351</u>	<u>985.784.851</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>284.918.181</u>	<u>11.770.637.662</u>	<u>2.093.983.852</u>	<u>14.149.539.695</u>
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>-</u>	<u>2.208.234.111</u>	<u>176.859.831</u>	<u>2.385.093.942</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>-</u>	<u>1.274.029.611</u>	<u>125.279.480</u>	<u>1.399.309.091</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	42.103.282.007	457.288.500.991	39.581.086.257	538.972.869.255
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	42.103.282.007	457.288.500.991	39.581.086.257	538.972.869.255
Trong đó: Đã khấu hao hết	-	45.584.730.313	10.675.662.161	56.260.392.474
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	2.253.742.042	68.369.163.700	17.468.279.550	88.091.185.292
- Khấu hao trong kỳ	424.484.610	4.145.923.776	977.734.088	5.548.142.454
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	2.678.226.652	72.515.087.476	18.446.013.618	93.639.327.746
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	39.849.539.965	388.919.337.291	22.112.806.707	450.881.683.963
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	39.425.055.355	384.773.413.515	21.135.072.639	445.333.541.509

Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 chủ yếu bao gồm các sàn thương mại, hầm gửi xe và công trình phụ trợ thuộc các dự án bất động sản của Công ty. Trong đó, một số bất động sản đầu tư với giá trị còn lại là 30.571.641.253 VND đang được làm tài sản đảm bảo một khoản trái phiếu của Công ty tại các ngân hàng TMCP (Thuyết minh số 22).

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

14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 82,9 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021: 33,4 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 Công ty.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định 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 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 Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 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 Đồng Quang, huyện Quốc Oai, Hà Nội	28.645.933.321	28.612.190.472
Dự án Phú Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	9.273.627.273	9.272.727.273
Dự án Khu đô thị mới An Bình - Cần Thơ	6.366.393.053	5.035.916.634
Dự án Khu đô thị mới Tây Nam An Khánh, huyện Hoài Đức, Hà Nội	3.067.576.049	3.011.183.509
Dự án Trung tâm dịch vụ du lịch Hàm Tiến - Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	2.348.745.265	2.348.745.265
TỔNG CỘNG	49.702.274.961	48.280.763.153

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

16. 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
Đầu tư vào công ty con	16.1	3.216.999.534.370	- 3.216.999.534.370	3.180.999.534.370	- 3.180.999.534.370	
- Công ty Ruby	1.000.500.000.000	-	1.000.500.000.000	1.000.500.000.000	-	1.000.500.000.000
- Công ty Hải Phát – Bình Thuận (i)	750.000.000.000	-	750.000.000.000	750.000.000.000	-	750.000.000.000
- Công ty HPH Nha Trang	525.499.534.370	-	525.499.534.370	525.499.534.370	-	525.499.534.370
- Công ty Heritage	250.000.000.000	-	250.000.000.000	250.000.000.000	-	250.000.000.000
- Công ty Sapphire (ii)	681.000.000.000	-	681.000.000.000	645.000.000.000	-	645.000.000.000
- Công ty Topaz	5.000.000.000	-	5.000.000.000	5.000.000.000	-	5.000.000.000
- Công ty Diamond	5.000.000.000	-	5.000.000.000	5.000.000.000	-	5.000.000.000
- Công ty Mai Pha Peninsula (iii)	-	-	-	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết	16.2	402.246.786.097	- 402.246.786.097	400.862.886.097	- 400.862.886.097	
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát ("Công ty Hải Phát Land")	346.300.000.000	-	346.300.000.000	346.300.000.000	-	346.300.000.000
- Công ty TNHH BT Hà Đông ("Công ty 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") (iii)	-	-	-	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.3	190.080.000.000	- 190.080.000.000	190.080.000.000	- 190.080.000.000	
- 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 CỘNG		3.809.326.320.467	- 3.809.326.320.467	3.771.942.420.467	- 3.771.942.420.467	

(i) Toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại công ty con này đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của một bên liên quan.

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

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

- (ii) Vào ngày 2 tháng 6 năm 2022, theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 15/QĐ-HĐQT, Hội đồng Quản trị Công ty đã quyết định tăng vốn điều lệ của Công ty Sapphire từ 645 tỷ VND lên 795 tỷ VND. Tới ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty đã góp thêm 36 tỷ VND vào công ty Sapphire và nâng tổng vốn góp của Công ty trong công ty này lên 681 tỷ VND.
- (iii) Các công ty này được thành lập trong năm 2022. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty chưa thực hiện góp vốn vào các công ty này.

Do chưa có đủ thông tin cần thiết, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết và các đơn vị khác nêu trên tại ngày 30 tháng 6 năm 2022.

16.1 Đầu tư vào công ty con

Tỷ lệ sở hữu đồng thời là tỷ lệ biểu quyết tại các công ty con được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 1.

16.2 Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết

Tên đơn vị	Hoạt động chính	Địa chỉ	Số lượng cổ phần sở hữu		Tỷ lệ sở hữu đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
			Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
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.

16.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Số lượng cổ phần sở hữu		Tỷ lệ sở hữu, đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty Hải Phát Thủ Đô	19.008.000	19.008.000	19,01	19,01

Toàn bộ phần vốn góp vào Công ty Hải Phát Thủ Đô đang được Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của một công ty là bên liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

17.1 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	166.444.719.794	166.444.719.794	190.604.941.281	190.604.941.281
- 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 các nhà cung cấp khác	142.951.603.884	142.951.603.884	167.111.825.371	167.111.825.371
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	21.148.374.672	21.148.374.672	11.875.477.657	11.875.477.657
TỔNG CỘNG	187.593.094.466	187.593.094.466	202.480.418.938	202.480.418.938

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/cán trừ trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2022
Thuế giá trị gia tăng	-	48.790.019.308	(45.358.744.994)	3.431.274.314
Thuế thu nhập doanh nghiệp	50.009.610.306	30.662.543.551	(33.767.312.583)	46.904.841.274
Thuế thu nhập cá nhân	1.010.823.956	4.848.354.775	(5.072.972.019)	786.206.712
Tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất của dự án phải nộp	401.250.000.000	397.700.289	(401.647.700.289)	-
Thuế và các khoản phải nộp khác	-	51.000.000	(51.000.000)	-
TỔNG CỘNG	452.270.434.262	84.749.617.923	(485.897.729.885)	51.122.322.300

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÁN 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	93.034.760.294	81.581.201.138
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất và hoa hồng môi giới	15.048.213.786	14.086.837.499
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	12.706.541.965	21.379.086.771
Trích trước chi phí xây dựng	13.620.775.937	17.948.991.719
Trích trước các chi phí khác	270.832.548	-
TỔNG CỘNG	134.681.124.530	134.996.117.127
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả các bên khác</i>	<i>133.047.004.945</i>	<i>134.996.117.127</i>
<i>Chi phí phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>1.634.119.585</i>	<i>-</i>

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGÁN HẠN

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 nhận trước từ một dự án của Công ty.

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

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn		
Phải trả về dòng tiền quản lý tập trung (i)	402.274.375.113	273.742.714.499
Quỹ bảo trì các căn hộ chung cư (ii)	81.211.542.170	81.041.652.508
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	37.920.097.913	23.728.807.000
Phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư	18.874.745.670	18.874.745.670
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	19.279.868.513	22.971.356.898
	559.560.629.379	420.359.276.575
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>	157.256.254.266	146.616.562.076
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	402.304.375.113	273.742.714.499
Dài hạn		
Phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư (iii)	401.633.011.327	601.483.968.619
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê dài hạn (iv)	176.991.281.269	176.991.281.269
	578.624.292.596	778.475.249.888
TỔNG CỘNG		
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn khác</i>	176.991.281.269	176.991.281.269
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	401.633.011.327	601.483.968.619

- (i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 bao gồm các khoản phải trả về dòng tiền quản lý tập trung của Công ty với các công ty con và công ty liên kết.
- (ii) Đây là kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của 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.
- (iii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 là các khoản phải trả về hợp tác đầu tư, xây dựng, triển khai khai thác kinh doanh và quản lý vận hành một số dự án bất động sản của Công ty với các công ty con bao gồm Công ty Hải Phát Retail, Công ty Ruby và Công ty Heritage.
- (iv) 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 của Công ty.

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

22. VAY

Đơn vị tính: VND

Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2022		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay ngân hàng	22.1	312.133.705.428	312.133.705.428	19.536.145.147	(21.440.664.340)	310.229.186.235	310.229.186.235
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	22.1	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	22.2	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	22.3	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	22.3	1.237.254.185.767	1.237.254.185.767	229.833.702.788	(120.000.000.000)	1.347.087.888.555	1.347.087.888.555
TỔNG CỘNG		2.332.241.011.419	2.332.241.011.419	1.366.812.861.687	(848.781.147.330)	2.850.272.725.776	2.850.272.725.776
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng	22.1	139.261.803.315	139.261.803.315	405.946.222.589	(95.286.924.515)	449.921.101.389	449.921.101.389
Trái phiếu	22.3	2.072.187.176.680	2.072.187.176.680	2.429.033.232	(225.400.000.000)	1.849.216.209.912	1.849.216.209.912
TỔNG CỘNG		2.211.448.979.995	2.211.448.979.995	408.375.255.821	(320.686.924.515)	2.299.137.311.301	2.299.137.311.301

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

22. VAY (tiếp theo)

22.1. 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)
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
TỔNG CỘNG	<u>310.229.186.235</u>			

- (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 một công ty con gián tiếp.

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

22. VAY (tiếp theo)

22.1. Vay ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết khoản vay dài 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 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 bất buộc) theo quy định hiện hành của ngân hàng + tối thiểu 3,5%, nhưng không thấp hơn mức lãi suất tiền vay theo quy định của ngân hàng theo từng thời điểm.	(iii)
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	31.603.894.339			
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Cao Bằng	47.405.862.582			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	13.544.526.145			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần 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.	(iv)
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	37.450.000.000			
TỔNG CỘNG	532.519.521.873			
Trong đó:				
Vay dài hạn	449.921.101.389			
Vay dài hạn đến hạn trả	82.598.420.484			

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

22. VAY (tiếp theo)

22.1. Vay ngân hàng (tiếp theo)

- (iii) 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 Công ty.
- (iv) 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 thuộc sở hữu của Công ty, một số sản phẩm thương mại tại Dự án The Pride thuộc sở hữu của một công ty con gián tiếp, 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.

22.2. 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.3. Trái phiếu phát hành

Chi tiết các khoản trái phiếu ngắn 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>
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	Toàn bộ cổ phần của một công ty con gián tiếp của Công ty.
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	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 một công ty con.
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	
TỔNG CỘNG	<u>999.222.230.502</u>			

(*) 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.3. Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

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	(v)
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	(vi)
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	(vii)
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	(viii)
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	(ix)
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	(x)

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

22. VAY (tiếp theo)

22.3. Trái phiếu phát hành (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	(xi)
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	(xii)
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	(xiii)
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	(xiv)
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	(xv)
TỔNG CỘNG	<u>3.196.304.098.467</u>			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Trái phiếu dài hạn</i>	1.849.216.209.912			
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	1.347.087.888.555			
<i>Gốc trái phiếu</i>	3.230.000.000.000			
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	33.695.901.533			

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

22. VAY (tiếp theo)

22.3. Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

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

- (v) 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 thuộc sở hữu của một công ty con gián tiếp, 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 một công ty con gián tiếp.
- (vi) 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 một công ty con gián tiếp.
- (vii) Tài sản đảm bảo của các khoản trái phiếu này là cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu của các cá nhân.
- (viii) 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.
- (ix) 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 một công ty con gián tiếp 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.
- (x) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu của một cá nhân.
- (xi) 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 thuộc sở hữu của một công ty con gián tiếp 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 một công ty con gián tiếp.
- (xii) 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 thuộc sở hữu của một công ty con gián tiếp và 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 Đông, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên của Công ty.
- (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 tại Dự án Kalong Riverside, phường Kalong, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh của Công ty.
- (xiv) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu của các 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. 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	50.806.831.877	31.045.115.560
Trích từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (<i>Thuyết minh số 24</i>)	7.776.629.803	22.337.459.317
Chi trong kỳ	(3.552.054.300)	(1.777.243.000)
Số cuối kỳ	55.031.407.380	51.605.331.877

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	<i>Vốn cổ phần đã góp</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i> <i>Tổng cộng</i>
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021				
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	2.644.945.820.000	60.986.800.000	446.749.186.333	3.152.681.806.333
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	28.190.597.945	28.190.597.945
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(22.337.459.317)	(22.337.459.317)
- Thù lao HĐQT, các Ủy ban trực thuộc HĐQT	-	-	(3.693.120.000)	(3.693.120.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>2.644.945.820.000</u>	<u>60.986.800.000</u>	<u>448.909.204.961</u>	<u>3.154.841.824.961</u>
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022				
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	3.041.685.810.000	60.986.800.000	177.039.213.070	3.279.711.823.070
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	98.114.315.960	98.114.315.960
- Thù lao HĐQT, các Ủy ban trực thuộc HĐQT (*)	-	-	(2.472.000.000)	(2.472.000.000)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (**)	-	-	(7.776.629.803)	(7.776.629.803)
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>3.041.685.810.000</u>	<u>60.986.800.000</u>	<u>264.904.899.227</u>	<u>3.367.577.509.227</u>

(*) Việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và chi trả thù lao HĐQT, các Ủy ban trực thuộc HĐQT của Công ty được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 9 tháng 4 năm 2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 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	-
TỔNG CỘNG	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000	-	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000	-

24.3 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
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
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
Cổ tức đã chia	-	-

24.4 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
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		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.5 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	304.168.581	304.168.581
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng và đang được lưu hành	304.168.581	304.168.581
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	304.168.581	304.168.581

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

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch 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 doanh thu	444.443.373.934	363.873.721.232
Trong đó:		
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng, kinh doanh bất động sản	430.395.704.964	350.101.866.323
Doanh thu từ hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	14.047.668.970	13.771.854.909
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	444.443.373.934	363.873.721.232
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	441.147.861.173	274.214.489.069
Doanh thu đối với các bên liên quan	3.295.512.761	89.659.232.163

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	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
Cổ tức được chia (i)	79.301.007.285	85.027.959.330
Lãi tiền gửi	10.016.662.624	8.185.096.761
TỔNG CỘNG	89.317.669.909	93.213.056.091

(i) Đây là khoản cổ tức được chia từ một công ty liên kết trong kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. 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	164.175.024.137	270.962.510.327
Giá vốn từ hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	17.450.309.731	15.160.517.716
TỔNG CỘNG	<u>181.625.333.868</u>	<u>286.123.028.043</u>

27. 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 dòng tiền quản lý tập trung	185.626.787.281	78.574.000.616
Chi phí phát hành trái phiếu	8.012.239.250	5.643.438.494
TỔNG CỘNG	<u>193.639.026.531</u>	<u>84.217.439.110</u>

28. 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>
Chi phí bán hàng		
- Chi phí hoa hồng môi giới	-	3.977.942.887
- Chi phí nhân viên	1.793.321.867	1.701.665.429
- Chi phí quảng cáo, khuyến mãi	6.942.234.054	1.415.092.272
	<u>8.735.555.921</u>	<u>7.094.700.588</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí nhân viên	14.534.854.764	16.151.723.101
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.324.584.058	11.059.512.917
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	4.557.034.063	3.824.511.850
	<u>29.416.472.885</u>	<u>31.035.747.868</u>
TỔNG CỘNG	<u>38.152.028.806</u>	<u>38.130.448.456</u>

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

29. 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>
Thu nhập khác	7.283.476.834	7.841.583.608
Thu nhập tạm thời từ cho thuê căn hộ	6.755.509.354	6.755.509.334
Tiền được bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng	523.063.480	835.871.797
Thu nhập khác	4.904.000	250.202.477
Chi phí khác	6.066.129.129	3.075.977.781
Tiền phạt chậm nộp thuế, tiền sử dụng đất	5.925.658.714	1.316.567.767
Chi phí khác	140.470.415	1.759.410.014
LỢI NHUẬN KHÁC	1.217.347.705	4.765.605.827

30. 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	511.116.689.588	1.102.783.584.727
Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.168.985.389	14.959.740.080
Chi phí nhân công	16.328.176.631	17.983.006.307
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	6.533.927.305	8.004.550.712
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	318.147.789	453.883.326
Chi phí khác	3.253.101.423	2.778.572.769
TỔNG CỘNG	566.719.028.125	1.146.963.337.921

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty 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 The Vesta 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 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 riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

	<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 thuế TNDN hiện hành	30.662.543.551	25.190.869.596
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(7.214.857.168)	-
TỔNG CỘNG	<u>23.447.686.383</u>	<u>25.190.869.596</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>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>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế:	121.562.002.343	53.381.467.641
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	24.312.400.469	10.676.293.507
<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	13.704.081.070	6.457.221.794
Các khoản phạt và chi phí khấu hao không được khấu trừ	1.331.881.631	420.068.222
Ảnh hưởng của các mức thuế suất khác nhau	(40.475.330)	(642.902.251)
Cổ tức được chia	(15.860.201.457)	-
Chi phí thuế TNDN	<u>23.447.686.383</u>	<u>25.190.869.596</u>

31.2 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 khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
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 của dự án chưa bán giao	1.126.493.029	-	1.126.493.029	-
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua bất động sản của khách hàng	3.121.462.023	301.719.350	2.819.742.673	-
	9.374.932.682	2.160.075.514		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			7.214.857.168	-

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

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, Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt trần chưa được khấu trừ thuế TNDN trong năm 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, Công ty có tổng khoản chi phí lãi vay vượt trần chưa được khấu trừ thuế TNDN là 159,5 tỷ VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

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 RIÊNG 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. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có tồn tại sự kiểm soát tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 bao gồm các công ty con đã trình bày tại Thuyết minh số 1.

Ngoài ra, Công ty còn 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 Công ty với các bên liên quan cho kỳ này và kỳ trước như sau:

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
Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Chuyển lại tiền góp vốn đầu tư	-	170.300.000.000
		Chuyển tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	-	35.150.000.000
		Chuyển tiền từ hợp tác đầu tư sang thỏa thuận quản lý vốn tập trung	272.850.957.292	-
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 trả lại tiền mua hàng	-	12.315.017.831
		Chuyển tiền hợp tác đầu tư Cổ tức được chia	56.908.310.366 79.301.007.285	- -
Công ty Hải Phát Retail	Công ty con gián tiếp	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	63.687.881.162
		Phải thu từ cung cấp dịch vụ	3.554.738.263	1.507.142.047
		Bù trừ công nợ	3.286.099.176	65.516.496.158
		Chuyển lại tiền góp vốn đầu tư	-	25.000.000.000
		Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	4.000.000.000	6.600.000.000
		Chi phí thuê mặt bằng phải trả	5.362.258.555	711.629.872
		Nhận tiền hợp tác đầu tư	28.930.000.000	-
Công ty PSP	Công ty con gián tiếp	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	27.007.745.280
		Nhận tiền theo thỏa thuận mua căn hộ	-	27.007.745.280
		Phí dịch vụ phải trả	6.022.314.890	6.201.768.231

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. 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):

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</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>
Công ty Ruby	Công ty con	Nhận tiền theo hợp đồng hợp tác đầu tư	145.000.000.000	-
		Chuyển tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	150.000.000	13.700.000.000
Công ty HPH Nha Trang	Công ty con	Chuyển tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	-	35.000.000.000
		Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	-	750.000.000
Công ty Hải Phát Thủ Đức	Công ty cùng thành viên HĐQT	Chuyển tiền góp vốn	-	30.000.000.000
Công ty BT Hà Đông	Công ty liên doanh	Chuyển tiền góp vốn	1.383.900.000	1.325.000.000
Công ty Topaz	Công ty con	Phải trả phí dịch vụ tư vấn	5.020.825.749	7.254.936.296
		Phí dịch vụ tư vấn đã trả	9.403.437.558	2.059.914.611
		Chuyển tiền góp vốn	-	4.700.000.000
		Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	800.000.000	4.100.000.000
Công ty Diamond	Công ty con	Chuyển tiền góp vốn	-	4.700.000.000
		Nhận tiền quản lý vốn tập trung	-	4.300.000.000
		Phải trả phí dịch vụ tư vấn	5.324.693.827	4.097.215.800
Công ty Sapphire	Công ty con	Chuyển tiền góp vốn	36.000.000.000	200.000.000.000
		Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần	-	113.545.000.000
		Nhận tiền quản lý vốn tập trung	-	100.000.000.000
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	-
Công ty Heritage	Công ty con	Chuyển tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	100.930.000.000	9.860.000.000
		Phải thu từ cung cấp dịch vụ	-	849.470.312
Ông Đỗ Quý Chiến	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	6.718.443.043
Công ty Cổ phần Bê tông Xây dựng và Thương mại Phúc Thành	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt	Tiền mua vật liệu xây dựng phải trả	3.317.658.804	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. 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, Công ty đã phát sinh các giao dịch mua bán và cung cấp tài sản, hàng hóa, dịch vụ, thu chi hộ và tham gia hợp tác đầu tư với các bên liên quan theo mức giá và thỏa thuận giữa hai bên.

Số dư các khoản phải thu, phải trả, trả trước người bán và chi phí phải trả 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, 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>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)</i>				
Công ty Heritage	Công ty con	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	722.319.276	722.319.276
Ông Đỗ Quý Chiến	Cá nhân liên quan của chủ tịch HĐQT	Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	3.718.443.043
TỔNG CỘNG			722.319.276	4.440.762.319
<i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)</i>				
Công ty Hải Phát Land	Công ty liên kết	Phải thu theo thỏa thuận hợp tác đầu tư Cổ tức phải thu	9.301.007.285	-
TỔNG CỘNG			9.301.007.285	144.091.689.634
<i>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 7)</i>				
Công ty Hải Phát Land	Công ty con	Phải thu theo thỏa thuận hợp tác đầu tư	551.000.000.000	350.000.000.000
Tổng Công ty Cienco 5	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu theo thỏa thuận hợp tác đầu tư	197.000.000.000	197.000.000.000
TỔNG CỘNG			748.000.000.000	547.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. 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>
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)				
Công ty PSP	Công ty con gián tiếp	Phải trả phí dịch vụ quản lý	4.956.314.890	1.978.557.016
Công ty Hải Phát Retail	Công ty con gián tiếp	Phải trả phí dịch vụ quản lý	4.400.945.338	335.157.839
Công ty Diamond	Công ty con	Phải trả phí dịch vụ tư vấn	4.279.592.620	1.896.089.793
Công ty Hải Phát Homes	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải trả phí dịch vụ môi giới	2.264.750.000	-
Công ty Cổ phần Bê tông Xây dựng và Thương mại Phúc Thành	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Tiền vật liệu xây dựng phải trả	2.124.810.144	-
Công ty Hải Phát Land	Công ty liên kết	Phí môi giới phải trả	1.616.755.280	1.616.755.280
Công ty Topaz	Công ty con	Phải trả phí dịch vụ tư vấn	1.069.679.720	5.452.291.529
Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Phải trả theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	435.526.680	475.626.200
Công ty IWG	Công ty con gián tiếp	Phải trả khác	-	121.000.000
TỔNG CỘNG			<u>21.148.374.672</u>	<u>11.875.477.657</u>
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 19)				
Công ty Hải Phát Homes	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phí môi giới phải trả	1.363.287.037	-
Công ty Hải Phát Retail	Công ty con gián tiếp	Phải trả phí dịch vụ	270.832.548	-
TỔNG CỘNG			<u>1.634.119.585</u>	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. 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>
<i>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 21)</i>				
Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	282.925.626.266	9.000.865.611
Công ty Hải Phát Land	Công ty liên kết	Phải trả tiền quản lý tập trung	62.798.967.342	61.478.116.123
Công ty Ruby	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	21.940.819.185	166.966.351.796
Công ty HPH Nha Trang	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	11.939.241.060	11.880.327.654
Công ty Hải Phát Retail	Công ty con gián tiếp	Phải trả tiền quản lý tập trung	11.804.460.856	9.400.000.000
Công ty Topaz	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	6.984.295.966	8.153.309.588
Công ty Diamond	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	2.202.024.162	5.091.764.801
Công ty Sapphire	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	1.678.940.276	1.771.978.926
Công ty PSP	Công ty con gián tiếp	Phải trả đặt cọc cho mục đích thực hiện Hợp đồng	30.000.000	-
TỔNG CỘNG			<u>402.304.375.113</u>	<u>273.742.714.499</u>
<i>Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 21)</i>				
Công ty Ruby	Công ty con	Phải trả theo thỏa thuận hợp tác đầu tư	145.000.000.000	-
Công ty Heritage	Công ty con	Phải trả theo thỏa thuận hợp tác đầu tư	138.820.000.000	239.750.000.000
Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Phải trả theo thỏa thuận hợp tác đầu tư	117.813.011.327	88.883.011.327
Công ty Hải Phát Retail	Công ty con	Phải trả theo thỏa thuận hợp tác đầu tư	-	272.850.957.292
TỔNG CỘNG			<u>401.633.011.327</u>	<u>601.483.968.619</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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
TỔNG CỘNG	5.937.463.659	7.598.230.234

33. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết về đầu tư góp vốn

Công ty có các khoản cam kết về đầu tư góp vốn tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán như sau:

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 Sapphire	795.000.000.000	795.000.000.000	100	114.000.000.000
3	Công ty Mai Pha Peninsula	510.000.000.000	357.000.000.000	70	357.000.000.000
4	Công ty Greenland Bắc Giang	136.000.000.000	27.200.000.000	20	27.200.000.000
5	Công ty Hải Phát Thủ Đức	1.000.000.000.000	39.800.000.000	19,9	9.800.000.000
	TỔNG CỘNG		1.394.000.000.000		627.053.213.903

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

Các cam kết liên quan đến chi phí đầu tư phát triển các dự án bất động sản

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 ước tính là 457,9 tỷ VND.

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

Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê mặt bằng, thuê phương tiện vận chuyển và số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Dưới 1 năm	6.692.719.696	8.269.568.863
Từ 1 - 5 năm	26.299.872.699	33.078.275.452
Trên 5 năm	53.374.949.915	49.132.874.831
TỔNG CỘNG	86.367.542.310	90.480.719.146

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

Công ty là bên cho thuê đã ký kết một hợp đồng cho thuê thuê bất động 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:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Dưới 1 năm	19.814.306.230	19.814.306.230
Từ 1 - 5 năm	40.233.790.078	48.206.251.455
Trên 5 năm	17.904.921.589	17.959.352.802
TỔNG CỘNG	77.953.017.897	85.979.910.487

Các cam kết khác

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

Theo hợp đồng số 215/HĐHTĐT/2018/HQC-HP ký ngày 29 tháng 5 năm 2018 giữa Công ty và một đối tác doanh nghiệp, 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, 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 Công ty còn cam kết có điều kiện thanh toán là 54 tỷ VND.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

Các cam kết khác (tiếp theo)

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

Theo Thỏa thuận ký quỹ số 2312/SKHĐT-HTĐT ngày 27 tháng 5 năm 2020 giữa Công ty và Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Phan Thiết đảm bảo thực hiện cho Dự án Trung tâm Dịch vụ du lịch Hàm Tiến - Mũi Né, thành phố Phan Thiết, số tiền ký quỹ Công ty còn phải thanh toán là 95 tỷ VND.

34. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Trong tháng 7 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn vào Công ty Sapphire theo Quyết định số 15/QĐ-HĐQT ngày 2 tháng 6 năm 2022 của Hội đồng Quản trị Công ty. Theo đó, vốn điều lệ của Công ty Sapphire đã tăng lên thành 795 tỷ VND.

Trong tháng 7 năm 2022, 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 riêng giữa niên độ của 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