

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

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2022

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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

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

- Mã chứng khoán: HPX

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

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

- Email: info@haiphat.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

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

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 31/03/2022 tại đường dẫn: <http://www.haiphat.com.vn>.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, Ban IR.


NGƯỜI ĐƯỢC UQ
CÔNG BỐ THÔNG TIN

PHAN THỊ XUYẾN

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

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2022

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Mã chứng khoán : HPX

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

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

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

ĐVT: Triệu đồng

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

Nguyên nhân chênh lệch:

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

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

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

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu VT, TCKT



TỔNG GIÁM ĐỐC

Đoàn Hòa Thuận

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021



Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3 - 4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
Bảng cân đối kế toán riêng	7 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	13 - 65

LIÊN

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (“Công ty”), tên trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng – Du lịch Hải Phát, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0500447004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây cấp ngày 15 tháng 12 năm 2003. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 5 được cấp ngày 4 tháng 12 năm 2008, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 17 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 23 tháng 9 năm 2021.

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty 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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Vũ Thái Hòa	Chủ tịch
Ông Phạm Minh Tuấn	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đỗ Quý Hải, Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty.

Ông Đoàn Hòa Thuận, Tổng Giám đốc, được người đại diện theo pháp luật của Công ty ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng 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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho 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; và
- lập báo cáo tài chính riêng 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 chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng 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 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 cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 31 tháng 3 năm 2022.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Đoàn Hòa Thuận
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

Số tham chiếu: 61436479/22574433

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát ("Công ty") được lập ngày 31 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 7 đến trang 65, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.


Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.


Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam


Bùi Anh Tuấn
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1067-2018-004-1


Nguyễn Hoàng Linh
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3835-2021-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.729.235.458.025	2.252.661.613.459
110	I. Tiền	5	621.154.020.575	219.494.564.653
111	1. Tiền		621.154.020.575	219.494.564.653
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	329.009.184.546	262.469.803.286
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		329.009.184.546	262.469.803.286
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		983.617.202.153	906.589.869.407
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	223.037.410.394	145.985.507.203
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	26.234.722.725	33.637.894.131
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	772.839.749.035	765.461.148.074
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(38.494.680.001)	(38.494.680.001)
140	IV. Hàng tồn kho	10	2.788.433.755.085	859.421.044.010
141	1. Hàng tồn kho		2.788.433.755.085	859.421.044.010
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		7.021.295.666	4.686.332.103
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	1.469.777.528	4.686.332.103
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		5.551.518.138	-

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B01-DN

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		5.175.835.584.081	4.905.874.693.954
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	8	562.672.000.000	439.437.704.998
216	1. Phải thu dài hạn khác		562.672.000.000	439.437.704.998
220	II. Tài sản cố định		2.385.093.942	3.618.448.392
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	2.385.093.942	3.618.448.392
222	Nguyên giá		15.548.848.786	14.203.163.331
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(13.163.754.844)	(10.584.714.939)
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	14	450.881.683.963	596.812.190.873
231	1. Nguyên giá		538.972.869.255	618.567.293.299
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(88.091.185.292)	(21.755.102.426)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	16	48.280.763.153	8.535.193.753
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		48.280.763.153	8.535.193.753
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	3.771.942.420.467	3.510.127.420.467
251	1. Đầu tư vào công ty con	17.1	3.180.999.534.370	3.184.599.534.370
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	17.2	400.862.886.097	51.902.886.097
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.3	190.080.000.000	273.625.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		339.673.622.556	347.343.735.471
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	3.513.547.042	13.343.735.471
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.2	2.160.075.514	-
268	3. Tài sản dài hạn khác	12	334.000.000.000	334.000.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.905.071.042.106	7.158.536.307.413

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B01-DN

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		6.625.359.219.036	4.005.854.501.080
310	I. Nợ ngắn hạn		3.635.434.989.153	2.043.868.574.148
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	202.480.418.938	299.031.702.810
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	26.857.120.952	56.460.781.089
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	452.270.434.262	57.019.937.516
314	4. Phải trả người lao động	19	3.950.251.699	2.394.643.232
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	134.996.117.127	127.943.278.699
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	11.473.526.304	10.627.914.482
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	420.359.276.575	281.177.606.066
320	8. Vay ngắn hạn	23	2.332.241.011.419	1.178.167.594.694
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	50.806.831.877	31.045.115.560
330	II. Nợ dài hạn		2.989.924.229.883	1.961.985.926.932
337	1. Phải trả dài hạn khác	22	778.475.249.888	1.145.234.129.871
338	2. Vay dài hạn	23	2.211.448.979.995	816.751.797.061
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.279.711.823.070	3.152.681.806.333
410	I. Vốn chủ sở hữu		3.279.711.823.070	3.152.681.806.333
411	1. Vốn cổ phần	25	3.041.685.810.000	2.644.945.820.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.041.685.810.000	2.644.945.820.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		60.986.800.000	60.986.800.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		177.039.213.070	446.749.186.333
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		27.671.737.016	114.576.197.399
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		149.367.476.054	332.172.988.934
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.905.071.042.106	7.158.536.307.413

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Tạ Thị Hoàn
Người lập

Lê Hồng Sơn
Kế toán trưởng

Đoàn Hòa Thuận
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B02-DN

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	464.806.387.459	800.567.762.205
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	464.806.387.459	800.567.762.205
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(397.703.350.312)	(640.035.042.777)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		67.103.037.147	160.532.719.428
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	411.518.347.547	540.954.054.085
22	7. Chi phí tài chính	28	(215.995.316.022)	(216.800.581.571)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(202.118.072.171)	(200.605.472.802)
25	8. Chi phí bán hàng	29	(10.763.778.019)	(33.705.376.154)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(63.369.087.810)	(79.577.651.982)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		188.493.202.843	371.403.163.806
31	11. Thu nhập khác	30	16.097.371.532	26.100.480.074
32	12. Chi phí khác	30	(3.198.933.759)	(9.576.485.900)
40	13. Lợi nhuận khác	30	12.898.437.773	16.523.994.174
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		201.391.640.616	387.927.157.980
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(48.019.120.076)	(49.720.800.591)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.2	2.160.075.514	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		155.532.596.054	338.206.357.389



Tạ Thị Hoàn
Người lập



Lê Hồng Sơn
Kế toán trưởng




Đoàn Hòa Thuận
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B03-DN

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		201.391.640.616	387.927.157.980
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	13,14	14.526.774.418	12.596.494.011
03	Các khoản dự phòng		-	8.494.680.001
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(468.578.675.100)	(541.254.054.085)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	28	215.995.316.022	216.800.581.571
08	(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(36.664.944.044)	84.564.859.478
09	Tăng các khoản phải thu		(146.968.922.602)	(233.741.988.955)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(1.887.066.081.932)	271.031.401.726
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		474.754.110.252	(777.756.189.250)
12	Giảm chi phí trả trước		10.263.916.114	15.282.616.479
14	Tiền lãi vay đã trả		(235.063.225.087)	(211.810.154.759)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(50.121.174.492)	(110.211.192.224)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	19	(8.740.863.000)	(15.255.040.955)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(1.879.607.184.791)	(977.895.688.460)
	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		(58.175.383.385)	(25.649.814.581)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		226.987.221.522	280.000.000
23	Tiền chi cho vay		(176.809.381.260)	(52.962.938.866)
24	Tiền thu hồi cho vay		110.270.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.337.098.020.465)	(1.277.991.495.525)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		814.258.787.442	2.142.524.200.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		166.940.061.051	88.917.027.867
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(253.626.715.095)	875.116.978.895

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B03-DN

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		3.532.233.610.042	986.429.410.945
34	Tiền trả nợ gốc vay		(997.340.254.234)	(1.018.952.511.663)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		2.534.893.355.808	(32.523.100.718)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		401.659.455.922	(135.301.810.283)
60	Tiền đầu năm		219.494.564.653	354.796.374.936
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền cuối năm	5	621.154.020.575	219.494.564.653

Tạ Thị Hoàn
Người lập

Lê Hồng Sơn
Kế toán trưởng



Đoàn Hòa Thuận
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát ("Công ty"), tên trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng – Du lịch Hải Phát, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0500447004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây cấp ngày 15 tháng 12 năm 2003. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 5 được cấp ngày 4 tháng 12 năm 2008, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 17 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 23 tháng 9 năm 2021.

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty 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 31 tháng 12 năm 2021 là: 96 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 100).

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

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

B09-DN

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

STT	Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang ("Công ty HPH Nha Trang")	78,00	78,00	Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản
2	Công ty Cổ phần Địa ốc Châu Sơn ("Công ty Châu Sơn")	81,59	81,59	Tầng 5, tòa nhà CT3, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh, cho thuê và quản lý bất động sản
3	Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát – Bình Thuận ("Công ty Hải Phát – Bình Thuận")	100,00	100,00	Tầng 2, tòa nhà Viettel Bình Thuận, đại lộ Hùng Vương, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam	Kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát ("Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát")	75,78	75,78	Tầng 2, tòa CT4, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản và cung cấp dịch vụ môi giới
5	Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Heritage Việt Nam ("Công ty Heritage")	100,00	100,00	Số 9 Lý Thường Kiệt, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Ruby ("Công ty Ruby")	100,00	100,00	Tầng 5, tòa CT3, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh phát triển các dự án bất động sản
7	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô Thị PSP ("Công ty PSP")	77,00	77,00	Tầng 5, tòa CT3, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Quản lý vận hành sau đầu tư
8	Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWG ("Công ty IWG")	50,50	50,50	Tầng 5, tòa CT3, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, quản lý bất động sản và xây dựng nhà
9	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Sapphire ("Công ty Sapphire")	100,00	100,00	Tầng 5, tòa B2, Roman Plaza, đường Tố Hữu, phường Địa Mỹ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính
10	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và phát triển TOPAZ PM Việt Nam ("Công ty Topaz")	100,00	100,00	Tầng 5, tòa CT3, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
11	Công ty TNHH Một thành viên DIAMOND IC ("Công ty Diamond IC")	100,00	100,00	Tầng 5, tòa CT3, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn đầu tư

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

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

B09-DN

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có 10 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ sở hữu, tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty HPH Nha Trang	78,00	78,00	Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản
2	Công ty Châu Sơn	81,59	81,59	Tầng 5, tòa nhà CT3, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh, cho thuê và quản lý bất động sản
3	Công ty Hải Phát – Bình Thuận	100,00	100,00	Tầng 2, tòa nhà Viettel Bình Thuận, đại lộ Hùng Vương, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam	Kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản
4	Công ty Heritage	100,00	100,00	Số 9 Lý Thường Kiệt, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
5	Công ty Ruby	100,00	100,00	Tầng 5, tòa CT3, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh phát triển các dự án bất động sản
6	Công ty PSP (*)	93,87	93,87	Tầng 5, tòa CT3, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Quản lý vận hành sau đầu tư
7	Công ty IWG	50,50	50,50	Tầng 5, tòa CT3, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, quản lý bất động sản và xây dựng nhà
8	Công ty Sapphire	100,00	100,00	Tầng 5, tòa B2, Roman Plaza, đường Tố Hữu, phường Địa Mỹ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính
9	Công ty Topaz	100,00	100,00	Tầng 5, tòa CT3, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
10	Công ty Diamond IC	100,00	100,00	Tầng 5, tòa CT3, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn đầu tư

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 17.2.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 17.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC – Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 31 tháng 3 năm 2022.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

- ▶ Chi phí 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, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

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

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

3.6 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Máy móc, thiết bị	3 – 5 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, vật kiến trúc	48 – 50 năm
Quyền sử dụng đất	48 – 50 năm
Máy móc, thiết bị	15 năm

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm thanh lý.

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

Chi phí trả trước 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

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào liên doanh

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 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 dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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

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

3.14 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.

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. 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 năm.

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

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 bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

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

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng năm

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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 năm.

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

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

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

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 các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 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.

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.

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM

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

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

Chênh lệch phát sinh từ giao dịch bán mất quyền kiểm soát được ghi nhận vào chỉ tiêu Doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

4.2 Các sự kiện khác

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

5. TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	304.348.504	2.939.322.815
Tiền gửi ngân hàng	620.849.672.071	216.555.241.838
TỔNG CỘNG	621.154.020.575	219.494.564.653

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	329.009.184.546	329.009.184.546	262.469.803.286	262.469.803.286
TỔNG CỘNG	329.009.184.546	329.009.184.546	262.469.803.286	262.469.803.286

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

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

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, một số hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với tổng số dư 323,65 tỷ VND đang được sử dụng để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Bảo Việt – Hội sở chính theo Hợp đồng vay số 0907-2020-HDTC1-BVB005 (Thuyết minh số 23).

Hợp đồng tiền gửi với giá trị 5,35 tỷ VND được sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay mua nhà ở xã hội thuộc Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lâm, phường Phú Lâm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội theo thỏa thuận giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đô Thành.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần	164.240.000.000	30.000.000.000
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	57.968.787.239	114.568.285.102
Phải thu từ hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	828.623.155	1.417.222.101
TỔNG CỘNG	223.037.410.394	145.985.507.203
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng</i>	218.596.648.075	145.630.909.478
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	4.440.762.319	354.597.725
Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn từ khách hàng chiếm trên 10% tổng phải thu:		
<i>Vũ Kim Tuấn</i>	106.927.400.000	-
<i>Xí nghiệp Xây dựng Tư nhân Số 1</i>	30.000.000.000	30.000.000.000
<i>Vũ Thu Hiền</i>	27.312.600.000	-
Dự phòng phải thu khó đòi (Thuyết minh số 9)	(30.000.000.000)	(30.000.000.000)

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán		
- Công ty TNHH Cường Bách	26.234.722.725	33.637.894.131
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Samcons Việt Nam	3.059.102.000	-
- Các khoản trả trước khác	-	14.555.795.307
Trả trước cho các bên liên quan	23.175.620.725	19.082.098.824
	-	-
TỔNG CỘNG	26.234.722.725	33.637.894.131
Dự phòng trả trước khó đòi (Thuyết minh số 9)	(8.494.680.001)	(8.494.680.001)

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

8. PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn:		
Đặt cọc theo hợp đồng nhận chuyển nhượng (i)	407.771.456.000	320.000.000.000
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác và biên bản thỏa thuận (ii)	181.891.689.634	29.839.888.358
Phải thu theo biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc hợp tác đầu tư (iii)	41.648.090.000	349.300.000.000
Tạm ứng (iv)	129.702.627.637	49.944.826.912
Phải thu ngắn hạn khác	11.825.885.764	16.376.432.804
TỔNG CỘNG	772.839.749.035	765.461.148.074
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu khác ngắn hạn từ các bên khác	628.748.059.401	764.038.269.181
Phải thu khác ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	144.091.689.634	1.422.878.893
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	-	-
Dài hạn:		
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (v)	547.000.000.000	341.091.689.634
Ký quỹ thực hiện dự án (vi)	15.672.000.000	98.346.015.364
TỔNG CỘNG	562.672.000.000	439.437.704.998
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu khác dài hạn từ các bên khác	15.672.000.000	98.346.015.364
Phải thu khác dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	547.000.000.000	341.091.689.634
Dự phòng phải thu dài hạn khác khó đòi	-	-
(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm:		
▶ Khoản đặt cọc 320 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác 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; và		
▶ Khoản đặt cọc 87,8 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác doanh nghiệp cho mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại dự án Km3, Km4 phường Hải Yên, thành phố Móng Cái.		
(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm:		
▶ Khoản góp vốn 144,09 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác 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 Dự án Khu nghỉ dưỡng kết hợp Thương mại Dịch vụ và nhà ở tại Phường Hà Phong, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh; và		
▶ Khoản góp vốn 37,8 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty và một cá nhân cho mục đích góp vốn tham gia đầu tư và khai thác kinh doanh một dự án bất động sản tiềm năng.		

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN

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

8. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm khoản phải thu từ việc thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư dự án bất động sản giữa Công ty và một đối tác doanh nghiệp.
- (iv) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 chủ yếu là các khoản tạm ứng cho nhân viên cho mục đích chuẩn bị đầu tư cho các dự án của Công ty.
- (v) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm:
- ▶ Khoản đặt cọc 197 tỷ VND cho một bên liên quan cho mục đích đầu tư, góp vốn đầu tư, xây dựng và triển khai thực hiện dự án Khu đô thị mới Mỹ Hưng – Cienco 5, xã Mỹ Hưng, Tam Hưng, Cự Khê và Bình Minh, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.
 - ▶ Khoản góp vốn 350 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một công ty liên kết cho mục đích góp vốn tham gia đầu tư, xây dựng, triển khai, khai thác kinh doanh và vận hành Dự án Khu nhà ở tại lô đất ký hiệu 3, phía Đông đường Hùng Vương, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.
- (vi) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là tiền ký quỹ theo thỏa thuận ký quỹ số 2312 ngày 27 tháng 5 năm 2020 với Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận để đảm bảo thực hiện Dự án Trung tâm Dịch vụ du lịch Hàm Tiến – Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

9. NỢ XẤU VÀ NỢ QUÁ HẠN

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán chưa thu hồi				
- Xí nghiệp Xây dựng Tư nhân số 1	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
	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	8.494.680.001	-	8.494.680.001	-
- Một đối tác doanh nghiệp	1.750.000.000	-	1.750.000.000	-
- Một đối tác doanh nghiệp	1.639.000.000	-	1.639.000.000	-
- Các khoản tạm ứng quá hạn khác	1.530.000.000	-	1.530.000.000	-
	3.575.680.001	-	3.575.680.001	-
TỔNG CỘNG	38.494.680.001	-	38.494.680.001	-

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN

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

10. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng	2.460.489.864.970	-	429.439.794.641	-
Dự án Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang	876.887.064.723	-	-	-
Dự án Nhà ở Thương mại thành phố Lào Cai	536.312.731.342	-	-	-
Dự án Ka Long tỉnh Quảng Ninh	434.210.077.265	-	-	-
Dự án Đề Thám - Cao Bằng	336.251.798.242	-	235.727.229.117	-
Dự án Tuy Hòa Phú Yên	201.017.030.629	-	156.817.757.614	-
Các dự án khác	75.811.162.769	-	36.894.807.910	-
Bất động sản để bán đã hoàn thành	327.943.890.115	-	429.981.249.369	-
TỔNG CỘNG	2.788.433.755.085	-	859.421.044.010	-

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, các dự án là hàng tồn kho của Dự án Tuy Hòa – Phú Yên, tỉnh Phú Yên, Dự án Đề Thám – Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng và Dự án Ka Long, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay và trái phiếu của Công ty (Thuyết minh số 23).

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí môi giới liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	1.469.777.528	1.903.505.213
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ, biệt thự của khách hàng	-	2.782.826.890
TỔNG CỘNG	1.469.777.528	4.686.332.103
Dài hạn		
Chi phí sửa chữa lớn	2.712.481.344	6.323.016.707
Chi phí bảo trì phần mềm trả trước	532.352.246	957.499.996
Công cụ, dụng cụ	268.713.452	595.130.610
Chi phí thuê mặt bằng	-	5.468.088.158
TỔNG CỘNG	3.513.547.042	13.343.735.471



Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN

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

12. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

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

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 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.

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Đơn vị tính: VND			
	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	284.918.181	11.861.996.364	2.056.248.786	14.203.163.331
Mua trong năm	-	1.182.670.909	163.014.546	1.345.685.455
Số cuối năm	284.918.181	13.044.667.273	2.219.263.332	15.548.848.786
Trong đó: Đã khấu hao hết	284.918.181	-	1.701.282.723	1.986.200.904
Hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	(284.918.181)	(8.746.749.076)	(1.553.047.682)	(10.584.714.939)
Khấu hao trong năm	-	(2.089.684.086)	(489.355.819)	(2.579.039.905)
Số cuối năm	(284.918.181)	(10.836.433.162)	(2.042.403.501)	(13.163.754.844)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	-	3.115.247.288	503.201.104	3.618.448.392
Số cuối năm	-	2.208.234.111	176.859.831	2.385.093.942

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

14. 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:				
Số đầu năm	57.003.304.174	497.978.593.268	63.585.395.857	618.567.293.299
Tăng trong năm	2.606.170.576	77.893.447.562	13.703.147.561	94.202.765.699
Giảm khác	(17.506.192.743)	(118.583.539.839)	(37.707.457.161)	(173.797.189.743)
Số cuối năm	42.103.282.007	457.288.500.991	39.581.086.257	538.972.869.255
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết		- (45.584.730.313)	(10.675.662.161)	(56.260.392.474)
Hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	(1.469.337.761)	(15.220.143.297)	(5.065.621.368)	(21.755.102.426)
Khấu hao trong năm	(950.837.981)	(54.547.007.196)	(12.710.281.810)	(68.208.126.987)
Giảm khác	166.433.700	1.397.986.793	307.623.628	1.872.044.121
Số cuối năm	(2.253.742.042)	(68.369.163.700)	(17.468.279.550)	(88.091.185.292)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	55.533.966.413	482.758.449.971	58.519.774.489	596.812.190.873
Số cuối năm	39.849.539.965	388.919.337.291	22.112.806.707	450.881.683.963

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm các sản phẩm thương mại 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 37.809.706.510 VND đang được làm tài sản đảm bảo một khoản trái phiếu của Công ty tại các ngân hàng TMCP (Thuyết minh số 23).

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 đánh giá.

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 103,9 tỷ VND (năm 2020: 13,4 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 10,96%/năm (năm 2020: 11,6%/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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Đồng Quang	28.612.190.472	-
Quyền sử dụng đất tại Phú Hải, Bình Thuận	9.272.727.273	-
Dự án An Bình Cần Thơ	5.035.916.634	4.495.952.524
Dự án Tây Nam – An Khánh	3.011.183.509	2.710.530.145
Các dự án khác	2.348.745.265	1.328.711.084
TỔNG CỘNG	<u>48.280.763.153</u>	<u>8.535.193.753</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN

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

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Thuyết minh	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	
Đầu tư vào công ty con	3.180.999.534.370	-	3.180.999.534.370	3.184.599.534.370	
- Công ty Ruby	1.000.500.000.000	-	1.000.500.000.000	1.000.500.000.000	
- Công ty Hải Phát – Bình Thuận	750.000.000.000	-	750.000.000.000	750.000.000.000	
- Công ty ĐT và KD BDS Hải Phát (*)	-	-	-	538.000.000.000	
- Công ty HPH Nha Trang	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	
- Công ty Sapphire (**)	645.000.000.000	-	645.000.000.000	120.000.000.000	
- Công ty Topaz (***)	5.000.000.000	-	5.000.000.000	300.000.000	
- Công ty Diamond IC (***)	5.000.000.000	-	5.000.000.000	300.000.000	
Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết	400.862.886.097	-	400.862.886.097	51.902.886.097	
- Công ty ĐT và KD BDS Hải Phát (*)	346.300.000.000	-	346.300.000.000	-	
- Công ty TNHH BT Hà Đông	54.562.886.097	-	54.562.886.097	51.902.886.097	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	190.080.000.000	-	190.080.000.000	273.625.000.000	
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đức ("Công ty Hải Phát Thủ Đức")	190.080.000.000	-	190.080.000.000	160.080.000.000	
- Cienco 5	-	-	-	113.545.000.000	
TỔNG CỘNG	3.771.942.420.467	-	3.771.942.420.467	3.510.127.420.467	

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

(**) Theo Quyết định số 15/QĐ-HĐQT ngày 14 tháng 5 năm 2021 và Quyết định số 25/QĐ-HĐQT ngày 22 tháng 7 năm 2021 của HĐQT, Công ty Sapphire đã tăng vốn điều lệ từ 120 tỷ VND lên 645 tỷ VND. Trong năm, Công ty đã góp thêm 525 tỷ VND và hoàn tất việc góp vốn vào công ty này.

(***) Trong năm, Công ty đã góp thêm vốn vào mỗi công ty Topaz và Diamond IC với số tiền là 4,7 tỷ VND. Theo đó, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn vào hai 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 này tại ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

17.1 Đầu tư vào công ty con

Tên đơn vị	Tỷ lệ sở hữu đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	-	75,78
Công ty Hải Phát – Bình Thuận	100	100
Công ty HPH Nha Trang	78	78
Công ty Ruby	100	100
Công ty Heritage	100	100
Công ty Sapphire	100	100
Công ty Topaz	100	100
Công ty Diamond IC	100	100

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

Công ty có các công ty liên doanh, liên kết như sau:

Tên đơn vị	Hoạt động chính	Địa chỉ	Số lượng cổ phần sở hữu		Tỷ lệ sở hữu đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
			Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	Phát triển dự án bất động sản và cung cấp dịch vụ môi giới	Tầng 2, tòa CT4, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	34.630.000	-	48,8%	-
Công ty TNHH BT Hà Đông	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, kinh doanh vật liệu xây dựng	12 Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam	(*)	(*)	50%	50%

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

17.3 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 năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Hải Phát Thủ Đô (i)	19.008.000	16.008.000	19,01	17,78
Cienco 5 (ii)	-	8.354.500	-	15,50

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

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

17.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

- (i) Vào ngày 28 tháng 1 năm 2021, theo Nghị quyết số 09/QĐ-CTHĐQT, Công ty Hải Phát Thủ Đức tăng vốn điều lệ từ 900 tỷ VND lên 1.000 tỷ VND. Công ty cam kết góp với số tiền là 39,8 tỷ VND, bao gồm 17,78 tỷ VND theo tỉ lệ góp vốn và 22,02 tỷ VND mua từ các cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền góp vốn. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã góp được 30 tỷ VND, tương ứng với 3.000.000 cổ phần và tăng tỷ lệ sở hữu thực tế lên 19,01%. Toàn bộ phần vốn góp vào Công ty Hải Phát Thủ Đức đang được Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của một công ty là bên liên quan.
- (ii) Vào ngày 7 tháng 6 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Cienco 5 cho một công ty con với giá phí chuyển nhượng là 113 tỷ VND, không có lãi/(lỗ) phát sinh từ giao dịch 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 này tại ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN

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

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

18.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Phải trả cho người bán ngắn hạn	190.604.941.281	190.604.941.281	291.199.732.122	291.199.732.122	
- 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	
- Công ty Cổ phần Xây dựng HP Thăng Long	3.494.250.363	3.494.250.363	24.159.820.996	24.159.820.996	
- Công ty Cổ phần Thiết bị An toàn Việt	-	-	18.617.750.542	18.617.750.542	
- Phải trả các nhà cung cấp khác	163.617.575.008	163.617.575.008	224.929.044.674	224.929.044.674	
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	11.875.477.657	11.875.477.657	7.831.970.688	7.831.970.688	

TỔNG CỘNG

202.480.418.938 **202.480.418.938** **299.031.702.810** **299.031.702.810**

18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đây là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản tại Dự án Khu đô thị mới Phú Lương và Dự án Nhà phố Thương mại Cao Bằng.

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm		Số phải nộp trong năm		Đơn vị tính: VND	
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	503.216.983	48.411.651.760	48.914.868.743	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	54.894.491.612	45.236.293.186	50.121.174.492	50.009.610.306	50.009.610.306	50.009.610.306
Thuế thu nhập cá nhân	1.622.228.921	7.487.842.779	8.099.247.744	1.010.823.956	1.010.823.956	1.010.823.956
Tiền đất phải nộp	-	535.000.000.000	133.750.000.000	401.250.000.000	401.250.000.000	401.250.000.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác	-	2.741.159.496	2.741.159.496	-	-	-

TỔNG CỘNG

57.019.937.516 **638.876.947.221** **243.626.450.475** **452.270.434.262**

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

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí lãi vay	81.581.201.138	15.314.192.670
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	21.379.086.771	46.208.431.283
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất	14.086.837.499	20.456.475.133
Trích trước chi phí xây dựng	17.948.991.719	45.638.659.218
Trích trước các chi phí khác	-	325.520.395
TỔNG CỘNG	<u>134.996.117.127</u>	<u>127.943.278.699</u>
<i>Trong đó:</i>		
Chi chi phải trả ngắn hạn cho các bên khác	134.996.117.127	127.289.932.366
Chi chi phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	-	653.346.333

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm các khoản tiền thuê nhận trước từ khách hàng theo các hợp đồng thuê nhà ở xã hội thuộc Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lãm, phường Phú Lãm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội và tiền thuê sàn thương mại nhận trước từ một số dự án khác.

22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải trả về dòng tiền quản lý tập trung (i)	273.742.714.499	173.164.495.979
Quỹ bảo trì căn hộ (ii)	81.041.652.508	77.292.156.017
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	24.460.577.307	10.291.907.000
Phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư	18.874.745.670	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	22.239.586.591	20.429.047.070
	<u>420.359.276.575</u>	<u>281.177.606.066</u>
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả ngắn hạn khác	146.616.562.076	95.698.092.256
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	273.742.714.499	185.479.513.810
Dài hạn		
Phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư (iii)	601.483.968.619	923.000.000.000
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê dài hạn (iv)	176.991.281.269	176.991.281.269
Phải trả theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	45.242.848.602
TỔNG CỘNG	<u>778.475.249.888</u>	<u>1.145.234.129.871</u>
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả dài hạn khác	176.991.281.269	222.234.129.871
Phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	601.483.968.619	923.000.000.000

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

22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 31 tháng 12 năm 2021 là 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 Châu Sơn theo Hợp đồng số 141/2021/HP-CS, Công ty Heritage theo Hợp đồng số 132/2020/HP-HTVN và Công ty Hải Phát - Bình Thuận theo Hợp đồng số 143/2020/HP-HPBT.
- (iv) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm các khoản nhận đặt cọc dài hạn từ khách hàng theo các Hợp đồng thuê nhà ở xã hội thuộc Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lâm, phường Phú Lâm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN

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

23. VAY

Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay ngân hàng	269.383.015.026	269.383.015.026	341.648.368.321	298.897.677.919	312.133.705.428	312.133.705.428	
Vay dài hạn							
ngân hàng đến hạn trả	43.879.838.158	43.879.838.158	53.163.958.381	87.759.676.315	9.284.120.224	9.284.120.224	
Vay cá nhân	-	-	242.450.000.000	20.000.000.000	222.450.000.000	222.450.000.000	
Trái phiếu ngắn hạn	-	-	668.753.348.562	117.634.348.562	551.119.000.000	551.119.000.000	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	864.904.741.510	864.904.741.510	1.264.355.907.157	892.006.462.900	1.237.254.185.767	1.237.254.185.767	
TỔNG CỘNG	1.178.167.594.694	1.178.167.594.694	1.416.298.165.696	1.416.298.165.696	2.332.241.011.419	2.332.241.011.419	
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng	121.740.838.157	121.740.838.157	70.684.923.539	53.163.958.381	139.261.803.315	139.261.803.315	
Trái phiếu	695.010.958.904	695.010.958.904	2.667.732.236.227	1.290.556.018.451	2.072.187.176.680	2.072.187.176.680	
TỔNG CỘNG	816.751.797.061	816.751.797.061	2.738.417.159.766	1.343.719.976.832	2.211.448.979.995	2.211.448.979.995	

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

23. VAY (tiếp theo)

23.1. Vay ngân hàng

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

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2021 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%)	Đơn vị tính: VND
Ngân hàng Bảo Việt – Hội sở chính	299.944.737.428	Kỳ hạn vay cho khế ước nhận nợ là 12 tháng với khế ước cuối cùng hạn vào ngày 30 tháng 11 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất thả chi bằng lãi suất bình quân gia quyền của các hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng này dùng làm tài sản đảm bảo cộng biên độ 0,7%/năm.	(i)
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội I	3.294.713.000	Kỳ hạn vay cho khế ước nhận nợ là 8 tháng với khế ước cuối cùng hạn vào ngày 8 tháng 2 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất cho vay là 8,5%/năm được điều chỉnh 3 tháng/lần.	(ii)
Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Sở Giao Dịch 3	8.894.255.000	Kỳ hạn vay cho khế ước nhận nợ là 6 tháng với khế ước cuối cùng hạn vào ngày 20 tháng 6 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất tại 31 tháng 12 năm 2021 là 7,15%/năm.	Tín chấp
TỔNG CỘNG	312.133.705.428			

(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 323,65 tỷ VND, có kỳ hạn 12 tháng với lãi suất là 5,4%/năm (Thuyết minh số 6).

(ii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là quyền sử dụng đất của sàn thương mại thuộc Dự án The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội của một công ty con gián tiếp.

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN

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

23. VAY (tiếp theo)

23.1. Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2021 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%)	Tài sản đảm bảo	Đơn vt tính: VND
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội I	103.982.146.478	Kỳ hạn vay cho mỗi khế ước nhận nợ tối đa 60 tháng với khế ước cuối cùng cùng 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	6.498.884.157				
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Cao Bằng	44.563.777.061				
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	2.785.236.067				

TỔNG CỘNG

Trong đó:
Vay dài hạn 139.261.803.315
Vay dài hạn đến hạn trả 9.284.120.224

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN

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

23. VAY (tiếp theo)

23.2. Vay cá nhân

Số dư các khoản vay cá nhân tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 hiện hợp đồng và không có tài sản đảm bảo. Gốc và lãi trả vào ngày đáo hạn.

23.3. Trái phiếu ngắn hạn

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

Đơn vị tư vấn phát hành	Ngày 31 tháng 12 năm 2021 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	100.000.000.000	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 8 tháng 6 năm 2022. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	11%	Cổ phiếu của Công ty của một cá nhân và một số Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ: xã Tây Sơn, thị trấn Tiên Hải, huyện Tiên Hải, Thái Bình.
Công ty Cổ phần Chứng khoán Navibank	251.119.000.000	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 25 tháng 12 năm 2022. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	10%	Toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất 1 phần dự án thuộc khu dân cư đô thị Km3, Km4 phường Hải Yên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.
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%	Toàn bộ cổ phiếu của một công ty con gián tiếp thuộc sở hữu của một công ty con.
TỔNG CỘNG	551.119.000.000			

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN

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

23. VAY (tiếp theo)

23.4. Trái phiếu dài hạn

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

Đơn vị tư vấn phát hành	Ngày 31 tháng 12 năm 2021 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TNHH Indovina Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	300.000.000.000 300.000.000.000	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 1 tháng 12 năm 2022. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	8,8%	(iv)
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%	(v)
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	398.010.958.904 398.010.958.904	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 31 tháng 8 năm 2022. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	10%	(vi)
Công ty Cổ phần Chứng Khoán MB Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	622.391.978.121 243.361.349.134	Gốc được trả theo lịch trả nợ với lần trả nợ cuối cùng vào ngày 5 tháng 5 năm 2024. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	10,1%	(vii)
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	100.000.000.000 100.000.000.000	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 17 tháng 11 năm 2022. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	11%	(viii)
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	100.000.000.000 195.881.877.729	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 6 tháng 1 năm 2023. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	11%	(ix)
Công ty Cổ phần chứng khoán MB Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	195.881.877.729 195.881.877.729	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 16 tháng 10 năm 2022. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	11%	(x)

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN

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

23. VAY (tiếp theo)

23.4. Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)

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

Đơn vị tư vấn phát hành	Ngày 31 tháng 12 năm 2021 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest	495.519.835.841	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 28 tháng 5 năm 2025. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	11%	(xi)
Công ty Cổ phần chứng khoán ngân hàng Công thương Việt Nam	297.636.711.852	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 15 tháng 9 năm 2023. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	10,5%	(xii)
Công ty Cổ phần chứng khoán Dầu khí	250.000.000.000	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 28 tháng 10 năm 2023. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	11%	(xiii)
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%	(xiv)

TỔNG CỘNG

3.309.441.362.447

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn	2.072.187.176.680
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	1.237.254.185.767
Gốc trái phiếu	3.350.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(40.558.637.553)

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.4. Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN

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

24. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

	Số cuối năm	Đơn vị tính: VND
Số đầu năm	31.045.115.560	Số đầu năm
Trích từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Thuyết minh số 25)	22.337.459.317	21.118.164.835
Chi trong năm	(2.575.743.000)	19.148.623.225
Số cuối năm	50.806.831.877	(9.221.672.500)
		31.045.115.560

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
Năm trước				Tổng cộng
Số đầu năm	1.999.963.050.000	60.986.800.000	778.707.590.624	2.839.657.440.624
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	338.206.357.389	338.206.357.389
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(19.148.623.225)	(19.148.623.225)
- Cổ tức bằng cổ phiếu	644.982.770.000	-	(644.982.770.000)	-
- Thù lao HĐQT, BKS	-	-	(6.033.368.455)	(6.033.368.455)
Số cuối năm	2.644.945.820.000	60.986.800.000	446.749.186.333	3.152.681.806.333
Năm nay				
Số đầu năm	2.644.945.820.000	60.986.800.000	446.749.186.333	3.152.681.806.333
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	155.532.596.054	155.532.596.054
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	(22.337.459.317)	(22.337.459.317)
- Cổ tức bằng cổ phiếu (Thuyết minh 25.4)	396.739.990.000	-	(396.739.990.000)	-
- Thù lao HĐQT, BKS (*)	-	-	(6.165.120.000)	(6.165.120.000)
Số cuối năm	3.041.685.810.000	60.986.800.000	177.039.213.070	3.279.711.823.070

(*) Việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và chi thù lao cho HĐQT, Ban kiểm soát được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 6 năm 2021.

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

	Năm nay	Năm trước	Đơn vị tính: VND
Vốn đã góp của chủ sở hữu	2.644.945.820.000	1.999.963.050.000	
Số đầu năm	396.739.990.000	644.982.770.000	
Tăng từ chia cổ tức bằng cổ phiếu	3.041.685.810.000	2.644.945.820.000	
Số cuối năm	396.739.990.000	644.982.770.000	

Cổ tức bằng cổ phiếu đã chia

25.4 Cổ tức

	Năm nay	Năm trước	Đơn vị tính: VND
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm	396.739.990.000	644.982.770.000	
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	396.739.990.000	-	
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2020: 39.673.999 cổ phiếu/264.494.582 cổ phiếu hiện hữu	-	299.992.010.000	
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2018: 29.999.201 cổ phiếu/199.996.305 cổ phiếu hiện hữu	-	344.990.760.000	
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2019: 34.499.076 cổ phiếu/229.995.506 cổ phiếu hiện hữu	-	-	
Cổ tức trên cổ phiếu ưu đãi	-	-	
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	-	-	
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	-	-	
Cổ tức trên cổ phiếu ưu đãi	-	-	

Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm

Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông

Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2020: 39.673.999 cổ phiếu/264.494.582 cổ phiếu hiện hữu

Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2018: 29.999.201 cổ phiếu/199.996.305 cổ phiếu hiện hữu

Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2019: 34.499.076 cổ phiếu/229.995.506 cổ phiếu hiện hữu

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.4 Cổ tức (tiếp theo)

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

25.5 Cổ phiếu phổ thông

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

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

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	464.806.387.459	800.567.762.205
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>374.723.048.784</i>	<i>763.446.465.723</i>
<i>Doanh thu từ hoạt động cho thuê và các hoạt động khác</i>	<i>90.083.338.675</i>	<i>37.121.296.482</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	464.806.387.459	800.567.762.205
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	<i>371.974.354.035</i>	<i>792.919.237.587</i>
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>92.832.033.424</i>	<i>7.648.524.618</i>

Bao gồm trong doanh thu cho thuê là doanh thu ghi nhận một lần đối với các tài sản cho thuê dài hạn có nhận trước tiền thuê của nhiều kỳ và có thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, theo chính sách kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 3.21. Nếu doanh thu từ việc cho thuê này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ theo thời gian cho thuê, thì ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận gộp như sau:

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

26. DOANH THU (tiếp theo)

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (tiếp theo)

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

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần (i)	230.040.000.000	295.099.200.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia (ii)	167.480.329.318	228.331.856.897
Lãi tiền gửi	13.998.018.229	17.522.997.188
TỔNG CỘNG	<u>411.518.347.547</u>	<u>540.954.054.085</u>

(i) Khoản lãi 230,04 tỷ VND phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng 27% cổ phần trong Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát cho các đối tác cá nhân như được trình bày tại Thuyết minh số 4.1.

(ii) Cổ tức, lợi nhuận được chia bao gồm:

- ▶ Khoản 82 tỷ VND cổ tức được chia từ một công ty con trong năm.
- ▶ Khoản 70 tỷ VND lợi nhuận được chia theo hợp đồng hợp tác với một cá nhân về việc góp vốn tham gia đầu tư và khai thác kinh doanh một dự án bất động sản tại tỉnh Thái Bình; và
- ▶ Khoản 15 tỷ VND lợi nhuận được hưởng tại Dự án Công viên Fidel theo thỏa thuận số 05/2021/BBTT với một đối tác doanh nghiệp ngày 29 tháng 6 năm 2021.

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	301.263.252.998	594.508.305.703
Giá vốn từ hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	96.440.097.314	45.526.737.074
TỔNG CỘNG	<u>397.703.350.312</u>	<u>640.035.042.777</u>

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

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay, lãi từ dòng tiền quản lý tập trung	202.118.072.171	200.605.472.802
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	13.877.243.851	16.195.108.769
TỔNG CỘNG	215.995.316.022	216.800.581.571

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng		
- Chi phí môi giới	4.620.787.281	29.951.955.930
- Chi phí nhân viên	3.826.659.366	3.194.021.977
- Chi phí quảng cáo, khuyến mại	1.777.030.469	538.996.705
- Chi phí bán hàng khác	539.300.903	20.401.542
	10.763.778.019	33.705.376.154
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí nhân viên	31.863.971.458	35.377.496.849
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.172.426.414	25.719.993.810
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	11.332.689.938	9.985.481.322
- Trích lập dự phòng	-	8.494.680.001
	63.369.087.810	79.577.651.982
TỔNG CỘNG	74.132.865.829	113.283.028.136

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	16.097.371.532	26.100.480.074
Thu nhập từ cho thuê	13.622.988.415	13.480.235.746
Thu nhập từ bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng	2.246.080.664	2.907.905.466
Thu nhập từ các khoản công nợ	-	9.327.805.985
Thu nhập khác	228.302.453	384.532.877
	3.198.933.759	9.576.485.900
Chi phí khác		
Phạt thanh lý hợp đồng	1.759.413.203	2.139.502.792
Tiền chậm nộp thuế	1.439.520.556	6.040.460.317
Chi phí khác	-	1.396.522.791
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	12.898.437.773	16.523.994.174

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

31. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển bất động sản	2.255.105.308.585	516.086.198.304
Chi phí dịch vụ mua ngoài	49.970.561.223	90.681.333.251
Chi phí nhân công	35.689.744.839	38.571.518.826
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	70.787.166.892	12.596.494.011
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	889.481.015	1.472.122.294
Chi phí khác	13.236.009.175	15.488.296.828
TỔNG CỘNG	<u>2.425.678.271.729</u>	<u>674.895.963.514</u>

32. 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 2019: 20%), ngoại trừ thu nhập từ hoạt động kinh doanh thuộc Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lâm được hưởng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10% cho việc thực hiện dự án đầu tư – kinh doanh nhà ở xã hội.

Các báo cáo thuế của Công ty 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.

32.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	48.019.120.076	48.434.105.153
Thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	1.286.695.438
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(2.160.075.514)</u>	<u>-</u>
TỔNG CỘNG	<u>45.859.044.562</u>	<u>49.720.800.591</u>

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế:	201.391.640.616	387.927.157.980
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	40.278.328.123	77.585.431.596
<i>Ảnh hưởng của các điều chỉnh:</i>		
Chi phí phát triển đất và xây dựng không được khấu trừ	9.060.201.592	16.653.402.261
Chi phí lãi vay vượt trần theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	12.409.575.399	2.591.567.116
Các khoản phạt và chi phí khấu hao không được khấu trừ	601.413.446	1.520.856.939
Cổ tức được chia	(16.490.473.998)	(45.666.371.379)
Lợi nhuận năm nay đã được tính thuế trong năm trước	-	(2.853.712.794)
Chi phí thuế TNDN trích thiếu trong năm trước	-	1.286.695.438
Ảnh hưởng của các mức thuế suất khác nhau	-	(1.397.068.586)
Chi phí thuế TNDN	45.859.044.562	49.720.800.591

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 năm.

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.2 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí lãi vay liên quan tới dự án Bất động sản chưa bàn giao	1.858.356.164	-	1.858.356.164	-
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiên mua căn hộ, biệt thự của khách hàng	301.719.350	-	301.719.350	-
	2.160.075.514	-	2.160.075.514	-
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			2.160.075.514	-

32.3 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 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có tổng khoản chi phí lãi vay vượt trần chưa được khấu trừ thuế TNDN là 75.041.236.765 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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>	
Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Hoàn tiền hợp tác đầu tư	227.062.097.928	-	
		Trả tiền quản lý vốn tập trung	35.157.902.072	-	
		Phải trả giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất	9.600.000.000	-	
		Thanh toán giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất	9.100.000.000	-	
		Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	9.000.000.000	157.100.000.000	
		Phải trả lãi từ dòng tiền quản lý vốn tập trung	134.615.920	6.089.960.334	
		Bù trừ công nợ	111.318.600	850.576.417	
		Chuyển tiền từ thỏa thuận quản lý vốn tập trung sang hợp tác đầu tư	-	500.000.000.000	
		Chuyển tiền góp vốn	-	150.000.000.000	
		Phải thu từ chuyển giao dự án	86.944.800	-	
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty con đến ngày 29 tháng 12 năm 2021, công ty liên kết từ ngày 30 tháng 12 năm 2021	Chuyển tiền HTĐT	350.000.000.000	-	
		Cổ tức được chia	82.452.369.988	144.091.689.634	
		Nhận tiền cổ tức	82.452.369.988	-	
		Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	69.191.000.000	-	
		Chuyển trả tiền mua hàng	14.074.419.229	85.458.832.169	
		Chuyển trả tiền quản lý vốn tập trung	10.000.000.000	-	
		Phải trả phí dịch vụ môi giới	3.983.734.271	15.063.570.190	
		Phí dịch vụ môi giới đã trả	2.366.978.991	11.526.391.861	
		Phải trả lãi từ dòng tiền quản lý vốn tập trung	2.287.116.123	-	
		Bù trừ công nợ	-	665.004.724	
		Bù trừ phải thu cổ tức sang góp vốn đầu tư theo thỏa thuận HTĐT	-	144.091.689.634	
		Nhận tiền cọc theo thỏa thuận mua căn hộ	-	97.773.850.000	
		Bù trừ công nợ ba bên	-	8.683.508.888	
		Phải thu tiền điện nước	-	665.004.724	
Phí bỏ cọc phải trả	-	240.000.000			

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

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

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm (tiếp theo):

			<i>Đơn vị tính: VND</i>			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>		
Công ty Châu Sơn	Công ty con gián tiếp	Hoàn trả tiền hợp tác đầu tư	134.334.160.000	-		
		Nhận tiền hợp tác đầu tư	162.540.797.843	102.300.000.000		
		Tiền trả mua sàn thương mại	41.224.038.717	-		
		Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	63.687.881.162	-		
		Bù trừ công nợ phải thu từ chuyển nhượng bất động sản với dòng tiền tập trung và hợp tác đầu tư	63.687.881.162	-		
		Bù trừ công nợ phải trả chuyển nhượng bất động sản với hợp tác đầu tư	58.789.487.678	16.469.448.530		
		Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	16.000.000.000	64.140.000.000		
		Bù trừ công nợ phải thu theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung và phí dịch vụ phải trả với phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư	-	80.700.000.000		
		Phải thu phí dịch vụ	5.146.355.867	2.692.588.406		
		Phí dịch vụ đã thu	293.731.572	3.633.427.000		
		Chuyển trả tiền quản lý vốn tập trung	2.083.609.994	-		
		Phải trả phí dịch vụ	2.078.176.834	2.696.935.313		
		Bù trừ phí dịch vụ phải thu với dòng tiền tập trung và hợp tác đầu tư	4.852.624.295	6.394.636.442		
		Phí dịch vụ đã trả	770.709.667	2.809.629.980		
		Phải trả phí thuê mặt bằng	-	16.674.001.877		
		Phải trả lãi từ dòng tiền quản lý vốn tập trung	6.124.824	583.609.994		
		Phí thuê mặt bằng đã trả	-	18.576.086.022		
		Phí dịch vụ phải trả đã bù trừ	-	16.664.252.235		
		Phải trả theo biên bản thỏa thuận	-	6.279.801.380		
		Chuyển nhượng vốn góp	-	2.525.000.000		
		Phải thu cổ tức	-	4.240.167.263		
		Công ty PSP	Công ty con gián tiếp	Phải trả phí dịch vụ quản lý tòa nhà	12.342.681.404	16.913.399.546
				Phí dịch vụ quản lý tòa nhà đã trả	16.740.782.045	47.502.944
				Trả phí dịch vụ quản lý tòa nhà qua bù trừ công nợ	372.882.522	10.530.818.530
				Tiền cho thuê mặt bằng phải thu	286.000.000	132.000.000
				Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	27.007.745.280	-
				Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	27.007.745.280	-

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

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

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm (tiếp theo):

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Đại Đông A	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Tiền thuê văn phòng đã thu	-	284.982.462
Công ty HPH Nha Trang	Công ty con	Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	750.000.000	12.200.000.000
		Phải trả lãi từ dòng tiền quản lý vốn tập trung	668.474.843	1.785.821.426
		Chuyển trả tiền quản lý vốn tập trung	75.000.000.000	-
		Phải thu theo biên bản thỏa thuận	-	1.185.115.783
		Bù trừ công nợ	-	1.185.115.783
Công ty Hải Phát Thủ Đức	Công ty cùng thành viên HĐQT	Phải thu theo hợp đồng chuyển nhượng	-	202.200.220.000
		Bù trừ theo hợp đồng ủy thác đầu tư	-	202.200.220.000
		Tiền đã thu theo biên bản thỏa thuận	-	16.355.465.698
		Chuyển tiền góp vốn	30.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bê tông Xây dựng và Thương mại Phúc Thành	Công ty thuộc sở hữu của thành viên HĐQT	Phải trả tiền xây dựng	-	1.930.909.897
		Tiền xây dựng đã trả	-	977.220.000
Công ty Sapphire	Công ty con	Chuyển tiền góp vốn	525.000.000.000	120.000.000.000
		Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	374.950.000.000	20.000.000.000
		Phải trả lãi từ dòng tiền quản lý vốn tập trung	1.213.718.378	34.520.548
		Chuyển trả tiền quản lý vốn tập trung	380.880.000.000	-
		Phải thu chuyển nhượng vốn góp	113.545.000.000	-
		Nhận tiền chuyển nhượng vốn góp	100.000.000.000	-
		Bù trừ công nợ	13.543.740.000	-

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

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

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm (tiếp theo):

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Ruby	Công ty con	Nhận tiền quản lý vốn tập trung	161.000.000.000	386.600.000.000
		Chuyển trả tiền quản lý vốn tập trung	16.080.054.795	-
		Phải trả lãi từ dòng tiền quản lý vốn tập trung	189.724.399	1.556.682.192
		Chuyển tiền góp vốn	-	1.000.500.000.000
		Phải thu từ chuyển nhượng vốn góp	-	1.000.000.000.000
		Bù trừ công nợ	-	633.700.000.000
		Bù trừ công nợ với tiền phải trả theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	-	366.300.000.000
		Phải thu cổ tức	-	80.000.000.000
		Tiền cổ tức đã thu	-	80.000.000.000
		Công ty Heritage	Công ty con	Chuyển tiền góp vốn
Nhận tiền hợp tác đầu tư	239.750.000.000			-
Hoàn trả tiền hợp tác đầu tư	240.000.000.000			-
Chuyển trả tiền quản lý vốn tập trung	10.120.000.000			-
Phải thu chuyển giao chi phí dự án	849.470.312			-
Bù trừ công nợ	127.151.036			-
Phải trả lãi từ dòng tiền quản lý vốn tập trung	43.463.365			703.687.671
Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	-			249.800.000.000
Chuyển tiền từ thỏa thuận quản lý vốn tập trung sang hợp tác đầu tư	-			240.000.000.000
Phải thu tiền chi hộ	-			1.422.878.893
Công ty IWG	Công ty con gián tiếp	Chuyển tiền góp vốn	-	2.425.000.000
		Phải trả dịch vụ tư vấn	187.000.000	-
		Dịch vụ tư vấn đã trả	66.000.000	-
Công ty Topaz	Công ty con	Chuyển tiền góp vốn	4.700.000.000	300.000.000
		Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	8.100.000.000	-
		Phải trả phí tư vấn	13.467.674.481	653.346.333
		Phí tư vấn đã trả	7.465.775.112	-
		Bù trừ công nợ	549.607.840	-
Công ty Cienco 5	Công ty cùng thành viên HĐQT	Chuyển tiền HTĐT	-	197.000.000.000

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

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

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công Diamond IC	Công ty con	Chuyển tiền góp vốn	4.700.000.000	300.000.000
		Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	6.400.000.000	-
		Chuyển trả tiền quản lý vốn tập trung	1.350.000.000	-
		Bù trừ công nợ	659.009.807	-
		Phải trả phí dịch vụ tư vấn	7.902.488.600	-
		Trả tiền dịch vụ tư vấn	5.347.389.000	-
		Phải thu từ chuyển giao chi phí dự án	517.678.308	-
Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty liên doanh	Chuyển tiền góp vốn	2.660.000.000	5.826.607.167
Ông Đỗ Quý Chiến	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	6.467.101.920	-
		Tiền từ chuyển nhượng bất động sản đã thu	3.000.000.000	-
Ông Trần Quốc Tấn	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Nộp tiền mua trái phiếu	20.000.000.000	-
Bà Trần Thùy Anh	Bên liên quan của thành viên chủ chốt (đến ngày 20 tháng 4 năm 2020)	Chuyển nhượng vốn góp	-	115.000.000.000
Ông Lê Việt Dũng	Bên liên quan	Chuyển nhượng vốn góp	-	5.000.000.000
		Tiền chuyển nhượng góp vốn đã thu	-	5.000.000.000

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng năm thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

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

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

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

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Ông Đỗ Quý Chiến	Cá nhân liên quan của chủ tịch HĐQT	Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	3.718.443.043	-
Công ty Heritage	Công ty con	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	722.319.276	-
Công ty Châu Sơn	Công ty con gián tiếp	Phải thu chi phí gửi xe	-	354.597.725
TỔNG CỘNG			<u>4.440.762.319</u>	<u>354.597.725</u>
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty liên kết	Phải thu theo biên bản thỏa thuận hợp tác đầu tư	144.091.689.634	-
Công ty Heritage	Công ty con	Phải thu tiền chi hộ	-	1.422.878.893
TỔNG CỘNG			<u>144.091.689.634</u>	<u>1.422.878.893</u>
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty liên kết	Phải thu theo biên bản thỏa thuận hợp tác đầu tư	350.000.000.000	144.091.689.634
Cienco 5	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu theo biên bản thỏa thuận hợp tác đầu tư	197.000.000.000	197.000.000.000
TỔNG CỘNG			<u>547.000.000.000</u>	<u>341.091.689.634</u>

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

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

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18.1)				
Công ty Topaz	Công ty con	Phải trả phí dịch vụ tư vấn	5.452.291.529	-
Công ty PSP	Công ty con gián tiếp	Phải trả phí dịch vụ quản lý	1.978.557.016	6.695.319.118
Công ty Diamond IC	Công ty con	Phải trả phí dịch vụ tư vấn	1.896.089.793	-
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty liên kết	Phí môi giới phải trả	1.616.755.280	-
Công ty Hải Phát-Bình Thuận	Công ty con	Phải trả theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	475.626.200	-
Công ty Cổ phần Bê tông Xây dựng và Thương mại Phúc Thành	Công ty thuộc sở hữu của thành viên HĐQT	Tiền vật liệu xây dựng phải trả	-	953.689.897
Các bên liên quan khác		Phải trả khác	456.157.839	182.961.673
TỔNG CỘNG			11.875.477.657	7.831.970.688
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 20)				
Công ty Topaz	Công ty con	Phải trả phí tư vấn	-	653.346.333
TỔNG CỘNG			-	653.346.333

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

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

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

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)				
Công ty Ruby	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	166.966.351.796	21.856.682.192
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty liên kết	Phải trả khác theo biên bản thanh lý Phải trả tiền quản lý tập trung	- 61.478.116.123	12.315.017.831 -
Công ty HPH Nha Trang	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	11.880.327.654	85.461.852.811
Công ty Châu Sơn	Công ty con gián tiếp	Phải trả tiền quản lý tập trung	9.400.000.000	583.609.994
Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	9.000.865.611	35.024.142.763
Công ty Topaz	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	8.153.309.588	-
Công ty Diamond IC	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	5.091.764.801	-
Công ty Sapphire	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	1.771.978.926	20.034.520.548
Công ty Heritage	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	-	10.203.687.671
TỔNG CỘNG			<u>273.742.714.499</u>	<u>185.479.513.810</u>
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 22)				
Công ty Châu Sơn	Công ty con gián tiếp	Phải trả theo thỏa thuận HTĐT	88.883.011.327	183.000.000.000
Công ty Heritage	Công ty con	Phải trả theo thỏa thuận HTĐT	239.750.000.000	240.000.000.000
Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Phải trả theo thỏa thuận HTĐT	272.850.957.292	500.000.000.000
TỔNG CỘNG			<u>601.483.968.619</u>	<u>923.000.000.000</u>

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát:

Đơn vị tính: VND

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

34. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết về đầu tư góp vốn

Đơn vị tính: VND

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

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

34. 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 31 tháng 12 năm 2021 ước tính là 265 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>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dưới 1 năm	8.269.568.863	2.801.480.705
Từ 1 - 5 năm	33.078.275.452	33.078.275.452
Trên 5 năm	49.132.874.831	57.402.443.694
TỔNG CỘNG	90.480.719.146	93.282.199.851

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 số hợp đồng cho thuê mặt bằng, căn hộ và sản phẩm thương mại theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dưới 1 năm	19.814.306.230	19.541.777.454
Từ 1 - 5 năm	48.206.251.455	61.789.483.301
Trên 5 năm	17.959.352.802	18.069.117.402
TỔNG CỘNG	85.979.910.487	99.400.378.157

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 Dịch vụ du lịch Hàm Tiến – Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Phan Thiết 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 31 tháng 12 năm 2021, giá trị khoản tiền Công ty còn cam kết có điều kiện thanh toán là 54 tỷ VND.

Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 159/2020/HDHTDT ký ngày 31 tháng 12 năm 2020 giữa Công ty và một đối tác doanh nghiệp về việc hợp tác đầu tư, xây dựng, triển khai, khai thác kinh doanh và vận hành một dự án ngắn hạn trong năm 2021, Công ty sẽ góp 200 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty còn phải góp số tiền 3 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 Đàm, 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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các cam kết khác (tiếp theo)

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

Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 156/2020/HP-KDBDSHP ký ngày 10 tháng 12 năm 2020 giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp về việc hợp tác đầu tư, xây dựng, triển khai, khai thác kinh doanh và vận hành một số dự án ngắn hạn trong năm 2022, Nhóm Công ty sẽ góp 145 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty còn phải góp số tiền 1 tỷ VND.

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.

35. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

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

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng 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 31 tháng 3 năm 2022