

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Số: 548/CBTT-HP** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

*Hà Nội, ngày 29 tháng 10 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 Quý III năm 2022; Báo cáo tài chính riêng Quý III năm 2022 và Công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế BCTC Quý III năm 2022 so với cùng kỳ năm 2021.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/10/2022 tại đường dẫn: <http://www.haiphat.com.vn>.

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

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, Ban IR.



**PHAN THỊ XUYẾN**

**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 phải giải trình chênh lệch kết quả kinh doanh Quý III năm 2022 so với số liệu cùng kỳ năm 2021.****Đơn vị tính: Triệu đồng**

<b>Nội dung</b>	<b>Quý III năm 2022</b>	<b>Quý III năm 2021</b>	<b>Tăng(+)/Giảm(-)</b>	<b>Tỷ lệ %</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4=2-3</b>	<b>5=4/3</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế BC tài chính riêng</b>	<b>96.932</b>	<b>12.390</b>	<b>84.542</b>	<b>682,34</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế BC tài chính hợp nhất</b>	<b>92.859</b>	<b>35.855</b>	<b>57.004</b>	<b>158,98</b>
<b>Trong đó : Lợi nhuận sau thuế của Công ty Mẹ</b>	<b>92.990</b>	<b>29.986</b>	<b>63.004</b>	<b>210,11</b>

**Nguyên nhân chênh lệch:**

- Báo cáo tài chính riêng: Lợi nhuận sau thuế Quý III năm 2022 tăng so với cùng kỳ năm trước do số lượng sản phẩm dự án đã bán tăng.
- Báo cáo tài chính hợp nhất: Lợi nhuận sau thuế Quý III năm 2022 tăng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu từ lợi nhuận Công ty Mẹ.

**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.

**Phạm Huy Thông**



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**  
**Tầng 5, toà CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, P.La Khê, Q.Hà Đông, TP Hà Nội**  
**MST : 0500447004**

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**QUÝ III NĂM 2022**

**Tháng 10 năm 2022**



**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 2
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	3
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	4
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	5 - 45



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

TÀI SẢN	MS	TM	30/09/2022	01/01/2022
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>6,766,800,028,285</b>	<b>6,731,620,122,004</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>68,467,715,854</b>	<b>634,721,568,476</b>
1. Tiền	111		53,467,715,854	634,721,568,476
2. Các khoản tương đương tiền	112		15,000,000,000	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5.2</b>	<b>344,560,842,548</b>	<b>330,149,184,546</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		344,560,842,548	330,149,184,546
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>2,423,105,564,737</b>	<b>1,873,263,422,208</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	764,412,669,156	269,337,426,964
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	213,183,227,966	180,354,225,036
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	10,000,000,000	10,000,000,000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	1,475,072,618,610	1,453,425,435,717
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(39,562,950,995)	(39,853,665,509)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.8</b>	<b>3,807,394,775,862</b>	<b>3,798,280,395,092</b>
1. Hàng tồn kho	141		3,807,394,775,862	3,798,280,395,092
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>123,271,129,284</b>	<b>95,205,551,682</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	38,089,157,556	1,648,025,808
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		85,181,971,728	93,517,128,257
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước	153	5.18	-	40,397,617
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>3,518,892,269,614</b>	<b>2,846,971,535,938</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1,317,953,000,000</b>	<b>562,713,000,000</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	1,317,953,000,000	562,713,000,000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>63,005,519,426</b>	<b>71,310,885,066</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.11	62,399,742,754	71,121,919,763
- Nguyên giá	222		88,812,773,298	94,762,550,365
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(26,413,030,544)	(23,640,630,602)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.13	605,776,672	188,965,303
- Nguyên giá	228		940,007,500	428,507,500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(334,230,828)	(239,542,197)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.12</b>	<b>984,577,314,323</b>	<b>982,984,600,348</b>
1. Nguyên giá	231		1,152,206,582,367	1,131,672,547,578
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(167,629,268,044)	(148,687,947,230)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>5.14</b>	<b>91,520,480,258</b>	<b>95,409,150,150</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		91,520,480,258	95,409,150,150
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.15</b>	<b>702,242,543,511</b>	<b>777,722,005,719</b>
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		398,617,543,511	474,097,005,719
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		303,625,000,000	303,625,000,000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>359,593,412,096</b>	<b>356,831,894,655</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	8,756,421,646	8,945,973,214
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		16,836,990,450	13,885,921,441
4. Tài sản dài hạn khác	268	5.10	334,000,000,000	334,000,000,000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>10,285,692,297,899</b>	<b>9,578,591,657,942</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/09/2022	01/01/2022
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>6,651,199,537,267</b>	<b>6,051,843,415,488</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3,019,136,750,303</b>	<b>3,516,505,767,711</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16	217,331,958,682	201,232,319,515
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.17	509,061,768,253	27,826,390,778
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.18	80,138,131,431	456,439,832,374
4. Phải trả người lao động	314		10,010,535,487	9,484,070,171
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.19	141,034,645,002	140,328,471,405
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		11,020,456,436	14,958,957,984
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	474,105,750,242	269,259,039,446
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21	1,518,580,053,032	2,345,422,805,131
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		57,853,451,738	51,553,880,907
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3,632,062,786,964</b>	<b>2,535,337,647,777</b>
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		3,474,127,320	3,908,393,232
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.20	387,769,541,467	180,296,348,737
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.21	3,236,115,631,990	2,346,976,244,071
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		4,703,486,187	4,156,661,737
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>3,634,492,760,632</b>	<b>3,526,748,242,454</b>
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.22</b>	<b>3,634,492,760,632</b>	<b>3,526,748,242,454</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3,041,685,810,000	3,041,685,810,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3,041,685,810,000	3,041,685,810,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		60,986,800,000	60,986,800,000
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1,086,479,930	1,086,479,930
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		332,009,267,599	225,101,331,269
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		213,878,006,138	(18,728,511,146)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		118,131,261,461	243,829,842,415
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		198,724,403,103	197,887,821,255
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN(440 = 300+400)</b>	<b>440</b>		<b>10,285,692,297,899</b>	<b>9,578,591,657,942</b>

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2022



Đoàn Hòa Thuận



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
 Quý III năm 2022

STT	CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý III năm 2022 VND	Quý III năm 2021 VND	Lũy kế đến Quý III năm 2022 VND	Lũy kế đến Quý III năm 2021 VND
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.23	725,722,251,457	259,933,553,397	1,307,760,766,231	1,003,964,789,290
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		725,722,251,457	259,933,553,397	1,307,760,766,231	1,003,964,789,290
4.	Giá vốn hàng bán	11	5.24	479,074,724,259	189,956,980,492	782,136,694,080	654,947,725,319
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ(20=10-11)	20		246,647,527,198	69,976,572,905	525,624,072,151	349,017,063,971
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.25	5,355,420,671	10,029,290,416	15,825,364,202	111,127,689,655
7.	Chi phí tài chính	22	5.26	98,737,670,081	11,122,405,029	296,145,151,497	109,681,432,679
8.	Trong đó: Chi phí lãi vay	23		94,614,428,794	8,304,552,640	283,817,461,750	100,492,084,510
9.	Phân lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24		(5,912,699,540)		697,005,077	
10.	Chi phí bán hàng	25		2,767,380,166	2,617,435,527	13,123,944,675	12,767,957,109
11.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		18,109,206,791	21,022,632,558	53,800,056,143	83,845,554,680
12.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24- (25+26)}	30		126,475,991,291	45,243,390,207	179,077,289,115	253,849,809,158
13.	Thu nhập khác	31	5.27	4,430,374,920	4,836,682,905	13,259,819,795	14,824,362,141
14.	Chi phí khác	32	5.27	1,181,089,771	3,792,700,451	7,366,785,982	7,463,263,967
15.	Lợi nhuận khác(40 = 31-32)	40		3,249,285,149	1,043,982,454	5,893,033,813	7,361,098,174
16.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)	50		129,725,276,440	46,287,372,661	184,970,322,928	261,210,907,332
17.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.28	31,777,170,420	10,967,197,521	64,182,924,178	73,445,686,568
18.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		5,088,290,758	(535,578,199)	(2,404,244,559)	(2,835,197,530)
19.	Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50-51-52)	60		92,859,815,262	35,855,753,339	123,191,643,309	190,600,418,294
20.	Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty Mẹ	61		92,990,182,851	29,986,569,141	122,241,376,446	151,592,564,802
21.	Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		(130,367,589)	5,869,184,198	950,266,863	39,007,853,492
22.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.29			351	403
23.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2022

Tổng Giám đốc



Đoàn Hòa Thuận



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(theo phương pháp gián tiếp)  
Quý III năm 2022

STT	CHỈ TIÊU	MS	Lũy kế đến Quý III năm 2022 VND	Lũy kế đến Quý III năm 2021 VND
<b>I.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1.	Lợi nhuận trước thuế	01	184,970,322,928	261,210,907,332
2.	Điều chỉnh cho các khoản			
	- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	22,065,795,522	23,663,632,773
	- Các khoản dự phòng	03	(290,714,514)	
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(16,522,369,279)	(164,096,551,729)
	- Chi phí lãi vay	06	296,145,151,497	109,681,432,679
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	486,368,186,154	230,459,421,055
	- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(719,253,908,008)	(391,740,140,216)
	- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	31,835,978,328	(2,121,800,426,302)
	- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	410,645,249,310	(91,529,351,029)
	- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(36,251,580,180)	4,476,117,421
	- Tiền lãi vay đã trả	14	(260,889,764,434)	(132,269,234,993)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(49,751,980,761)	(101,055,065,185)
	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(9,147,554,300)	(8,047,503,004)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>(146,445,373,891)</b>	<b>(2,611,506,182,253)</b>
<b>II.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(3,419,732,659)	(52,442,690,431)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	138,020,971,916
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(15,201,658,002)	(145,877,799,600)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	790,000,000	144,060,000,000
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(738,063,030,366)	(1,026,645,221,752)
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	213,688,090,000	629,825,810,759
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	72,043,808,922	80,301,966,775
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>(470,162,522,105)</b>	<b>(232,756,962,333)</b>
<b>III.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
3.	Tiền thu từ đi vay	33	1,374,195,150,814	3,277,578,480,066
4.	Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(1,323,841,107,440)	(830,576,135,047)
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(304,187,398)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40	<b>50,354,043,374</b>	<b>2,446,698,157,621</b>
	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	50	<b>(566,253,852,622)</b>	<b>(397,564,986,965)</b>
	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60	<b>634,721,568,476</b>	<b>603,097,534,147</b>
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	70	<b>68,467,715,854</b>	<b>205,532,547,182</b>

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2022

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Tạ Thị Hoàn

Lê Hồng Sơn

Đoàn Hòa Thuận



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**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 09 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”) và mã chứng khoán là HPX kể từ ngày 24 tháng 7 năm 2018 theo Quyết định số 234/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 2 tháng 7 năm 2018.

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

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

Công ty có trụ sở chính tại tầng 5, toà CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 là: 101 người

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022, Công ty có 11 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích 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	78	Khu dân cư Côn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản
2	Công ty CP Hải Phát Retail (“Công ty Retail”)	81,59	81,59	Tầng 5, tòa nhà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
3	Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát – Bình Thuận (“Công ty Hải Phát – Bình Thuận”)	100	100	Tầng 2, tòa nhà Viettel Bình Thuận, đại lộ Hùng Vương, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

4	Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghi dưỡng IWG ("Công ty IWG")	81,59	100	Tầng 5, tòa nhà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, quản lý BĐS, Xây dựng nhà Kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Địa Ốc Ruby ("Công ty Ruby")	100	100	Tầng 5, tòa CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ quản lý vận hành sau đầu tư
6	Công ty CP Dịch vụ Đô thị PSP ("Công ty PSP")	76,59	93,87	Tầng 5 nhà CT3 tổ hợp TMDV & CHThe Pride KĐT An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
7	Công ty TNHH MTV Địa Ốc Heritage Việt Nam (" Công ty Heritage Việt Nam")	100	100	Số 9 Lý Thường Kiệt, Phường Phú Nhuận, Thành Phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam	Hoạt động tư vấn đầu tư
8	Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire (" Công ty Sapphire")	100	100	Tầng 5, Tòa B2, Roman Plaza, đường Tô Hữu, Phường Đại Mỗ, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
09	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và phát triển TOPAZ PM Việt Nam (" Công ty TOPAZ PM")	100	100	Tầng 5, tòa CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn đầu tư
10	Công ty TNHH Một thành Viên DIAMOND IC (" Công ty DIAMOND IC")	100	100	Tầng 5, tòa CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
11	Công ty TNHH Mai Pha Peninsula(" Công ty Peninsula ")	70	70	Số 564 đường Bà Triệu, Phường Đông Kinh, Thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, Việt Nam	

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên danh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 5.15



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con "Nhóm Công ty" được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

**2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022. Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

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

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

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

### **3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

#### **3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

#### **3.2 Hàng tồn kho**

##### *Bất động sản để bán*

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

- ▶ Chi phí 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, 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 tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí dự kiến phát sinh 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 nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**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 hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào 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 hợp nhất.

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

**3.6 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

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

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	3 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 15 năm
Phương tiện vận tải	5 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	45 - 50 năm
Quyền sử dụng đất	45 - 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 hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ thanh lý.

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

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 hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí môi giới bất động sản, thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng 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 công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn và các chi phí phát sinh khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian hơn một năm.

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

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

*Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

Nhóm Công ty mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Nhóm Công ty sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

Trong trường hợp trước ngày kiểm soát, Nhóm công ty đang sở hữu bên bị mua dưới hình thức đầu tư vào công ty liên kết hoặc đầu tư tài chính dài hạn khác, và giao dịch mua công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, khi lập báo cáo tài chính hợp nhất, công ty mẹ không đánh giá lại khoản đầu tư trước đây mà tiến hành phân bổ giá trị ghi sổ của khoản đầu tư và giá phí mua để nắm quyền kiểm soát vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

**3.12 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên danh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

*Đầu tư vào liên danh*

Phần vốn góp của Nhóm Công ty trong các hoạt động kinh doanh được đồng kiểm soát được ghi nhận trong báo cáo tài chính hợp nhất bằng cách hạch toán:

a) giá trị tài sản mà Nhóm Công ty hiện sở hữu và các công nợ mà Nhóm Công ty có nghĩa vụ thực hiện;



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

b) các khoản chi phí phát sinh cũng như phần thu nhập mà Nhóm Công ty được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên danh.

*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 góp vốn vào đơn vị khác.*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

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

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

**3.14 Các khoản dự phòng**

*Dự phòng chung*

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

**3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Nhóm Công ty áp dụng hướng dẫn tại Thông tư 53/2016/TT/BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư 200 để hạch toán các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch ("tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình"). Tỷ giá xấp xỉ này có chênh lệch không vượt quá +/-1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình. Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định hàng tháng trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch. Tỷ giá chuyển khoản này là tỷ giá mua chuyển khoản của ngân hàng thương mại.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**3.16 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi có Quyết định của Hội đồng Quản trị (và đã được Đại hội đồng cổ đông 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 Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.17 Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà**

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

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

**3.18 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*



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

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.

*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.

*Doanh thu cho thuê*

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

**3.19 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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.

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*



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**3.19 Thuế ( tiếp theo)**

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

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

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.

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.

Nhóm 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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

#### 3.19 Thuế (tiếp theo)

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

#### 3.20. Lãi trên cổ phiếu

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

#### 3.21 Thông tin theo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng hoạt động chính của Công ty là đầu tư kinh doanh bất động sản, hoạt động cung cấp dịch vụ chiếm tỷ trọng rất nhỏ, không có bộ phận cung cấp dịch vụ chuyên trách, riêng biệt. Vì vậy, Công ty không có Báo cáo bộ phận

#### 3.22 Các bên liên quan

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

### 4. NGHIỆP VỤ THÀNH LẬP CÔNG TY MỚI

#### *Thành lập Công ty TNHH Mai Pha Peninsula ("Công ty Peninsula")*

Công ty TNHH Mai Pha Peninsula là một công ty TNHH một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4900887159 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 28 tháng 04 năm 2022. Công ty này có mức vốn điều lệ được đăng ký là 510 tỷ VND.

Hoạt động chính của Công ty TNHH Mai Pha Peninsula là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, xây dựng nhà ở và các công trình dân dụng và các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh.

#### *Đổi tên Công ty cổ phần Địa ốc Châu Sơn thành Công ty cổ phần Hải Phát Retail ("Công ty Retail")*

Công ty cổ phần Địa ốc Châu Sơn được đổi tên thành Công ty cổ phần Hải Phát Retail ("Công ty Retail") theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0107997443 cấp lần thứ 8 Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 06 tháng 05 năm 2022.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
Tiền mặt	13,959,969,192	1,715,858,901
Tiền gửi ngân hàng	39,507,746,662	633,005,709,575
Các khoản tương đương tiền	15,000,000,000	
<b>Tổng cộng</b>	<b>68,467,715,854</b>	<b>634,721,568,476</b>

**5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Tiền gửi có kỳ hạn	344,560,842,548	344,560,842,548	330,149,184,546	330,149,184,546
<b>Tổng cộng</b>	<b>344,560,842,548</b>	<b>344,560,842,548</b>	<b>330,149,184,546</b>	<b>330,149,184,546</b>

Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 là khoản tiền gửi tại các ngân hàng, có kỳ hạn 1 năm với lãi suất từ 4,9%/năm đến 5,8%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 4,9%/năm đến 5,8%/năm).



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	716,370,147,323	86,905,171,639
Phải thu từ chuyển nhượng dự án/vốn góp	30,000,000,000	164,240,000,000
Phải thu từ hoạt động khác	18,042,521,833	18,192,255,325
<b>Tổng cộng</b>	<b>764,412,669,156</b>	<b>269,337,426,964</b>
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	751,674,552,201	252,199,745,576
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan	12,831,719,065	17,137,681,388

(Thuyết minh số 6.1)

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

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>213,183,227,966</b>	<b>180,354,225,036</b>
Công ty CP Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân (i)	150,000,000,000	150,000,000,000
Các khách hàng khác	63,183,227,966	30,354,225,036
<b>Tổng cộng</b>	<b>213,183,227,966</b>	<b>180,354,225,036</b>
Trong đó		
Trả trước cho các bên liên quan	296,811,000	1,723,226,000

(Thuyết minh số 6.1)

- (i) Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 là khoản tiền ứng trước thi công dự án trong giá trị tạm ứng hợp đồng của hợp đồng chính thức của Tổng thầu và Chủ đầu tư.

**5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Cho vay ngắn hạn cá nhân	10,000,000,000	10,000,000,000
<b>Tổng cộng</b>	<b>10,000,000,000</b>	<b>10,000,000,000</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5.6 Phải thu khác**

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc theo hợp đồng nhận chuyển nhượng cổ phần (i)	554,057,780,000	430,775,600,000
Đặt cọc theo hợp đồng nhận chuyển nhượng dự án (ii)	415,495,639,991	407,771,456,000
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác & biên bản thỏa thuận	-	182,730,472,302
Phải thu theo các biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc hợp tác đầu tư	-	41,648,090,000
Tạm ứng	466,028,582,924	376,111,848,934
Phải thu khác	39,490,615,695	14,387,968,481
<b>Tổng cộng</b>	<b>1,475,072,618,610</b>	<b>1,453,425,435,717</b>
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	444,912,690,905	499,636,889,634
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (iii)	1,302,248,000,000	547,000,000,000
Ký quỹ thực hiện dự án (iv)	15,672,000,000	15,672,000,000
Phải thu khác	33,000,000	41,000,000
<b>Tổng cộng</b>	<b>1,317,953,000,000</b>	<b>562,713,000,000</b>
Trong đó:		
Phải thu dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	748,000,000,000	547,000,000,000

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 bao gồm;

- ▶ Khoản góp vốn 554 tỷ VND theo hợp đồng nguyên tắc giữa Nhóm Công ty và một số đối tác.

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 bao gồm;

- ▶ Khoản góp vốn 320 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.
- ▶ Khoản góp vốn 84,7 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.
- ▶ Khoản góp vốn 10,7 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.

(iii) Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 bao gồm;

- ▶ Khoản góp vốn 197 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác
- ▶ Khoản góp vốn 551 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác
- ▶ Khoản góp vốn 554 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác

(iv) Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 bao gồm;



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

➤ 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

**5.7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
Các khoản phải thu quá hạn thanh toán chưa thu hồi được		
XI nghiệp Xây dựng Tư nhân Số 1	30,000,000,000	30,000,000,000
Trích lập khác	9,562,950,995	9,853,665,509
<b>Tổng cộng</b>	<b>39,562,950,995</b>	<b>39,853,665,509</b>

**5.8 Hàng tồn kho**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng	3,079,549,232,069		2,661,507,040,850	
Bất động sản để bán đã hoàn thành	596,171,865,529		702,318,276,977	
Hàng hóa bất động sản	130,598,812,307		434,210,077,265	
Hàng tồn kho khác	1,074,865,957		245,000,000	
<b>Tổng cộng</b>	<b>3,807,394,775,862</b>	<b>-</b>	<b>3,798,280,395,092</b>	<b>-</b>

**5.9 Chi phí trả trước**

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>38,089,157,556</b>	<b>1,648,025,808</b>
Phí môi giới BĐS	36,530,462,638	1,469,777,528
Chi phí CCDC, khác	1,558,694,918	178,248,280
<b>Tổng cộng</b>	<b>38,089,157,556</b>	<b>1,648,025,808</b>
<b>Dài hạn</b>	<b>8,756,421,646</b>	<b>8,945,973,214</b>
Chi phí CCDC	1,923,404,944	1,414,378,247
Chi phí khác	6,833,016,702	7,531,594,967
<b>Tổng cộng</b>	<b>8,756,421,646</b>	<b>8,945,973,214</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5.10 Tài sản dài hạn khác**

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
Đặt cọc cho mục đích đầu tư dự án	334,000,000,000	334,000,000,000
<b>Tổng cộng</b>	<b>334,000,000,000</b>	<b>334,000,000,000</b>

Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 là khoản đặt cọc 334 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp cho mục đích đầu tư vào dự án Trung tâm dịch vụ du lịch Hàm Tiến – Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5.11 Tài sản cố định hữu hình**

*Đơn vị tính: VND*

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại 01/01/2022	63,637,388,597	10,883,434,799	17,941,963,637	2,299,763,332	94,762,550,365
Tăng trong kỳ	-	-	1,178,063,636	-	1,178,063,636
Mua trong kỳ			1,178,063,636	-	1,178,063,636
Giảm trong kỳ	6,128,556,424	999,284,279	-	-	7,127,840,703
Phân loại lại	6,128,556,424	999,284,279		-	7,127,840,703
<b>Số dư tại 30/09/2022</b>	<b>57,508,832,173</b>	<b>9,884,150,520</b>	<b>19,120,027,273</b>	<b>2,299,763,332</b>	<b>88,812,773,298</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại 01/01/2022	5,432,459,663	3,151,459,001	13,009,342,233	2,047,369,705	23,640,630,602
Tăng trong kỳ	781,529,440	327,091,162	1,578,697,776	85,081,564	2,772,399,942
Khấu hao trong kỳ	781,529,440	327,091,162	1,578,697,776	85,081,564	2,772,399,942
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
<b>Số dư tại 30/09/2022</b>	<b>6,213,989,103</b>	<b>3,478,550,163</b>	<b>14,588,040,009</b>	<b>2,132,451,269</b>	<b>26,413,030,544</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại 01/01/2022	58,204,928,934	7,731,975,798	4,932,621,404	252,393,627	71,121,919,763
Tại 30/09/2022	51,294,843,070	6,405,600,357	4,531,987,264	167,312,063	62,399,742,754



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5.12 Bất động sản đầu tư**

Đơn vị tính: VND

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Máy móc, thiết bị</u>	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Tổng</u>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư tại 01/01/2022	73,320,982,140	126,253,276,517	932,098,288,921	1,131,672,547,578
Tăng trong kỳ	1,782,714,805	3,814,718,306	18,500,008,478	24,097,441,589
Phân loại lại	1,782,714,805	3,814,718,306	18,500,008,478	24,097,441,589
Giảm trong kỳ	307,788,095	278,930,314	2,976,688,391	3,563,406,800
Giảm khác	307,788,095	278,930,314	2,976,688,391	3,563,406,800
<b>Số dư tại 30/09/2022</b>	<b>74,795,908,850</b>	<b>129,789,064,509</b>	<b>947,621,609,008</b>	<b>1,152,206,582,367</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư tại 01/01/2022	4,037,658,232	38,777,183,320	105,873,105,678	148,687,947,230
Tăng trong kỳ	1,175,228,387	4,104,172,735	13,919,305,826	19,198,706,948
Khấu hao trong kỳ	1,175,228,387	4,104,172,735	13,919,305,826	19,198,706,948
Giảm trong kỳ	15,037,288	114,493,931	127,854,915	257,386,134
Giảm khác	15,037,288	114,493,931	127,854,915	257,386,134
<b>Số dư tại 30/09/2022</b>	<b>5,197,849,331</b>	<b>42,766,862,124</b>	<b>119,664,556,589</b>	<b>167,629,268,044</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại 01/01/2022	69,283,323,908	87,476,093,197	826,225,183,243	982,984,600,348
Tại 30/09/2022	69,598,059,519	87,022,202,385	827,957,052,419	984,577,314,323



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5.13 Tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

	<u>Phần mềm</u>	<u>Tổng</u>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư tại 01/01/2022	428,507,500	428,507,500
Tăng trong kỳ	511,500,000	511,500,000
Mua trong kỳ	511,500,000	511,500,000
Giảm trong kỳ	-	-
Số dư tại 30/09/2022	<u>940,007,500</u>	<u>940,007,500</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư tại 01/01/2022	239,542,197	239,542,197
Tăng trong kỳ	94,688,631	94,688,631
Khấu hao trong kỳ	94,688,631	94,688,631
Giảm trong kỳ	-	-
Số dư tại 30/09/2022	<u>334,230,828</u>	<u>334,230,828</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại 01/01/2022	<u>188,965,303</u>	<u>188,965,303</u>
Tại 30/09/2022	<u>605,776,672</u>	<u>605,776,672</u>

**5.14 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	<u>30/09/2022</u> VND	<u>01/01/2022</u> VND
Dự án Đồng Quang	28,637,057,151	28,612,190,472
Dự án Tây Nam An Khánh	3,070,119,228	2,706,636,610
Dự án 400m2 Phường Phú Hải	5,946,404,545	5,945,504,545
Dự án Tân Tây Đô	45,206,506,762	50,151,458,285
Dự án An Bình - Cần Thơ	6,661,396,062	5,035,916,634
Các dự án khác	1,998,996,510	2,957,443,604
<b>Tổng cộng</b>	<u>91,520,480,258</u>	<u>95,409,150,150</u>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5.15 Các khoản đầu tư tài chính**

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		30/09/2022		01/01/2022	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</b>						
Công ty CP Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Hải Phát	48,8%	48,8%	340,930,117,414	340,930,117,414	419,534,119,622	419,534,119,622
Công ty TNHH BT Hà Đông	50%	50%	55,946,786,097	55,946,786,097	54,562,886,097	54,562,886,097
Công ty Cổ phần GL Group			1,740,640,000	1,740,640,000		
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>						
Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát Thủ Đô	19%	19%	190,080,000,000	190,080,000,000	190,080,000,000	190,080,000,000
Tổng công ty XDCT GT 5	15,5%	15,5%	113,545,000,000	113,545,000,000	113,545,000,000	113,545,000,000
<b>Tổng</b>			<b>702,242,543,511</b>	<b>702,242,543,511</b>	<b>777,722,005,719</b>	<b>777,722,005,719</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5.16 Phải trả người bán**

Đơn vị tính: VND

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>				
<b>Phải trả người bán</b>				
Công ty CP Xây dựng số 1 Sông Hồng	23,493,115,910	23,493,115,910	23,493,115,910	23,493,115,910
Các khách hàng khác	193,838,842,772	193,838,842,772	177,739,203,605	177,739,203,605
<b>Tổng cộng</b>	<b>217,331,958,682</b>	<b>217,331,958,682</b>	<b>201,232,319,515</b>	<b>201,232,319,515</b>
Trong đó				
Phải trả các bên liên quan	14,625,208,259	14,625,208,259	4,420,272,385	4,420,272,385
(Thuyết minh số 6.1)				

**5.17 Người mua trả tiền trước**

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 Cao Bằng, Dự án Bắc Giang và các dự án khác của Công ty.

**5.18 Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước**

Đơn vị tính: VND

	01/01/2022	Số phải nộp	Số đã nộp /cần trừ	30/09/2022
	<b>Phải nộp</b>			
Thuế giá trị gia tăng	889,758,408	79,586,538,873	71,207,742,254	9,268,555,027
Thuế thu nhập doanh nghiệp	52,978,872,231	64,189,270,996	49,859,015,786	67,309,127,441
Thuế thu nhập cá nhân	1,321,201,735	9,005,240,387	6,765,993,159	3,560,448,963
Tiền thuế sử dụng đất	401,250,000,000	-	401,250,000,000	-
Các khoản phải nộp Nhà Nước khác	-	1,392,463,440	1,392,463,440	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>456,439,832,374</b>	<b>154,173,513,696</b>	<b>530,475,214,639</b>	<b>80,138,131,431</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5.19 Chi phí phải trả**

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
Chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	12,706,541,965	21,379,086,771
Chi phí phí lãi vay	95,380,366,394	83,476,547,228
Chi phí hỗ trợ lãi suất	11,838,714,863	14,363,006,002
Các chi phí khác	21,109,021,780	21,109,831,404
<b>Tổng cộng</b>	<b>141,034,645,002</b>	<b>140,328,471,405</b>
Trong đó		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	140,255,309,559	140,328,471,405
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan	1,363,287,037	-

(Thuyết minh số 6.1)

**5.20 Phải trả khác**

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	110,347,442,812	81,459,343,747
Phải trả theo dòng tiền quản lý vốn tập trung	63,470,339,233	61,478,116,123
Quỹ bảo trì căn hộ	81,224,709,020	81,041,652,508
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	219,063,259,177	45,279,927,068
<b>Tổng cộng</b>	<b>474,105,750,242</b>	<b>269,259,039,446</b>
Trong đó		
Phải trả ngắn hạn khác	409,199,736,338	206,565,355,464
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	65,591,545,579	62,693,683,982
<b>Dài hạn</b>		
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê dài hạn (i)	176,791,281,269	176,991,281,269
Phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư (ii)	206,640,000,000	
Phải trả theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	4,338,260,198	3,305,067,468
<b>Tổng cộng</b>	<b>387,769,541,467</b>	<b>180,296,348,737</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Trong đó

Phải trả dài hạn khác

387,769,541,467

180,296,348,737

Phải trả dài hạn cho các bên liên quan  
(Thuyết minh số 6.1)

-

-

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 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 Lãm, phường Phú Lãm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 khoản nhận hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

## 5.21 Vay

	30/09/2022		Phát sinh trong kỳ		Đơn vị tính: VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	01/01/2022		Giá trị	Số có khả năng trả nợ
			Tăng	Giảm		
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>1,518,580,053,032</b>	<b>1,518,580,053,032</b>	<b>1,170,828,851,309</b>	<b>1,997,671,603,408</b>	<b>2,345,422,805,131</b>	<b>2,345,422,805,131</b>
Vay Ngân hàng						
Ngân hàng Bảo Việt - Hội sở chính (1)	301,448,963,533	301,448,963,533	13,925,922,445	12,421,696,340	299,944,737,428	299,944,737,428
Ngân Hàng NN & PTNT Việt Nam - CN Hà Nội I (2)	23,339,687,074	23,339,687,074	31,603,894,339	18,057,804,422	9,793,597,157	9,793,597,157
Ngân Hàng NN & PTNT Việt Nam - CN Cao Bằng (2)	10,002,726,524	10,002,726,524	13,544,526,145	6,327,035,688	2,785,236,067	2,785,236,067
Ngân Hàng TMCP Quân Đội - CN Sở Giao Dịch 3	-	-	1,645,752,000	10,540,007,000	8,894,255,000	8,894,255,000
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đô Thành (3)	10,844,338,000	10,844,338,000	13,005,779,000	2,161,441,000	-	-
Ngân Hàng TMCP Phát Triển Tp Hồ Chí Minh (Hdbank) - CN Hoàn Kiếm (4)	37,450,000,000	37,450,000,000	37,450,000,000	-	-	-
Ngân Hàng TMCP Quân Đội - CN Sở Giao Dịch 3	-	-	217,261,000	1,715,332,000	1,498,071,000	1,498,071,000
Ngân Hàng TMCP Quân Đội - CN Sở Giao Dịch 3	-	-	-	2,452,493,000	2,452,493,000	2,452,493,000
Ngân Hàng TMCP Quân Đội - CN Sở Giao Dịch 3	-	-	-	1,527,275,631	1,527,275,631	1,527,275,631
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đô Thành (5)	10,005,907,108	10,005,907,108	18,989,471,354	16,687,518,327	7,703,954,081	7,703,954,081
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội (6)	22,000,000,000	22,000,000,000	22,000,000,000	-	-	-
Phát hành trái phiếu (Tư vấn phát hành)						
Ngân hàng TNHH Indovina- Trung tâm Kinh Doanh (7)	300,000,000,000	300,000,000,000	-	-	300,000,000,000	300,000,000,000
Công ty CP Chứng khoán MB (8)	186,850,569,736	186,850,569,736	125,989,220,602	182,500,000,000	243,361,349,134	243,361,349,134



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam (9)	100,000,000,000	100,000,000,000			100,000,000,000	100,000,000,000
Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	-	-		100,000,000,000	100,000,000,000	100,000,000,000
Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	-	-		200,000,000,000	200,000,000,000	200,000,000,000
Công ty CP Chứng khoán Navibank (10)	-	-	200,000,000,000	451,119,000,000	251,119,000,000	251,119,000,000
Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	-	-	497,260,274	100,000,000,000	99,502,739,726	99,502,739,726
Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	-	-	596,712,329	120,000,000,000	119,403,287,671	119,403,287,671
Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	-	-	895,068,493	180,000,000,000	179,104,931,507	179,104,931,507
Công ty CP Chứng khoán MB (11)	170,230,292,577	170,230,292,577	3,895,414,848	29,547,000,000	195,881,877,729	195,881,877,729
Công ty CP Chứng khoán Navibank (12)	-	-	350,000,000,000	350,000,000,000		-
Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam (13)	100,000,000,000	100,000,000,000	100,000,000,000			-
Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam (14)	65,772,568,480	65,772,568,480	82,072,568,480	16,300,000,000		-
Vay doanh nghiệp & các cá nhân (15)	180,635,000,000	180,635,000,000	154,500,000,000	196,315,000,000	222,450,000,000	222,450,000,000
<b>Vay dài hạn</b>	<b>3,236,115,631,990</b>	<b>3,236,115,631,990</b>	<b>1,306,216,231,296</b>	<b>417,076,843,377</b>	<b>2,346,976,244,071</b>	<b>2,346,976,244,071</b>
Vay Ngân hàng						
Ngân Hàng NN & PTNT Việt Nam - CN Hà Nội I (2)	87,226,322,226	87,226,322,226	30,228,913,086	40,485,853,181	97,483,262,321	97,483,262,321
Ngân Hàng NN & PTNT Việt Nam - CN Cao Bằng (2)	37,382,718,126	37,382,718,126	12,955,248,467	17,351,071,335	41,778,540,994	41,778,540,994
Ngân Hàng TMCP Phát Triển TP Hồ Chí Minh (Hdbank) - CN Hoàn Kiếm (4)	337,050,000,000	337,050,000,000	374,500,000,000	37,450,000,000	-	-



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Ngân hàng TMCP Đầu tư & PT Việt Nam - CN Hoàng Mai (16)	124,417,678,495	124,417,678,495	85,273,076,190		39,144,602,305	39,144,602,305
Phát hành trái phiếu (Tư vấn phát hành)						
Công ty CP Chứng khoán Navibank (10)	449,820,541,481	449,820,541,481	449,820,541,481			
Công ty CP Chứng khoán Navibank (12)	349,785,593,642	349,785,593,642	349,785,593,642			
Công ty CP Chứng Khoán Smart Invest (17)	300,000,000,000	300,000,000,000			300,000,000,000	300,000,000,000
Công ty CP Chứng khoán MB (8)	255,467,798,540	255,467,798,540	1,437,169,553	125,000,000,000	379,030,628,987	379,030,628,987
Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam (13)	-	-		100,000,000,000	100,000,000,000	100,000,000,000
Công ty CP Chứng Khoán Smart Invest (18)	496,453,488,372	496,453,488,372	933,652,531		495,519,835,841	495,519,835,841
Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam (19)	298,726,538,988	298,726,538,988	1,089,827,136		297,636,711,852	297,636,711,852
Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí (20)	249,784,952,120	249,784,952,120		215,047,880	250,000,000,000	250,000,000,000
Công ty CP Chứng khoán Bảo Việt (21)	250,000,000,000	250,000,000,000			250,000,000,000	250,000,000,000
Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam (14)	-	-	192,209,210	96,574,870,981	96,382,661,771	96,382,661,771
<b>Tổng</b>	<b>4,754,695,685,022</b>	<b>4,754,695,685,022</b>	<b>2,477,045,082,605</b>	<b>2,414,748,446,785</b>	<b>4,692,399,049,202</b>	<b>4,692,399,049,202</b>

1) Hợp đồng Thấu chi Tài khoản thanh toán số 0379-2021-HĐTC1-BVB005 ngày 30/11/2021. Hạn mức thấu chi 300.000.000.000 đồng. Thời hạn thấu chi từ 30/11/2021 đến 30/11/2022. Mục đích bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động kinh doanh.

(2) NH Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội I và NH Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Cao Bằng theo hợp đồng tín dụng số 10122020/HDTD/HNI-CB-HPI ngày 10/12/2020. Hạn mức cấp tín dụng là 450 tỷ. Thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn tối đa 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên hoặc tính từ ngày giải ngân đầu tiên tới ngày dự án chính thức có đủ nguồn thu để trả nợ tùy theo thời điểm nào



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

đến trước. Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 9.5%. Kỳ hạn trả nợ gốc, lãi 03 tháng/lần. Mục đích thanh toán tiền trúng đấu giá QSD đất và thanh toán chi phí thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị số 5A, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

(3) NH TMCP Công thương Việt Nam – CN Đô Thành theo hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2022-HĐCVHM/NHCT322-HPX ngày 08/03/2022. Hạn mức cấp tín dụng là 20 tỷ. Thời hạn vay không quá 06 tháng. Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 6.5%. Mục đích thanh toán lương, thưởng.

(4) NH TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng số 6056/22MB/HĐTD ngày 21/03/2022. Hạn mức cấp tín dụng là 540 tỷ. Thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân vốn lần đầu. Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 11.5%. Mục đích tài trợ thanh toán chi phí đầu tư thực hiện dự án NOTM đường B6 kéo dài, đường B10 và đường TT12, phường Bắc Lệnh, Bình Minh, thành phố Lào Cai.

(5) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đô Thành, theo HĐ vay số 10/2021- HDCVHM/NHCT322-PSP ngày 27/10/2021. Hạn mức tín dụng là: 14.800.000.000đ. Thời hạn vay không quá 12 tháng. Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 5.5. Mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh.

(6) Khoản vay Ngân hàng SHB – CN Nam Định theo hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 150/2022/HDHM-PN/SHB.115000 ký ngày 22/08/2022. Mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Hạn mức vay vốn 22 tỷ. Thời hạn khoản vay quy định cụ thể trong từng kế ước nhưng tối đa không quá 06 tháng. Lãi suất cho vay được quy định cụ thể trong từng kế ước.

(7) Hợp đồng đặt mua trái phiếu số 0112/2017/HĐĐMTP/HaiPhat-IVB với Ngân hàng TNHH Indovina ngày 1/12/2017 về việc Trái phiếu đáo hạn tháng 12 năm 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Tổng số lượng trái phiếu phát hành là: 1.300 trái phiếu tương đương 1.300.000.000.000 đồng. Trong đó, số lượng Trái phiếu phát hành Đợt 1 là: 500 Trái phiếu tương đương với 500.000.000.000 đồng. Lãi suất áp dụng cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên là 10,85%/ năm. Kỳ tính lãi là 6 tháng 1 lần. Thời hạn trả lãi kỳ đầu là 01/06/2018.

(8) Hợp đồng cung cấp dịch vụ tư vấn và đại lý phát hành trái phiếu số 09/2021/MBS/IBHN2-HĐTV với Công ty CP chứng khoán MB ngày 29/04/2021 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư kỳ hạn 36 tháng kể từ ngày phát hành. Tổng khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành 6.500 trái phiếu tương ứng 650.000.000.000 đồng. Giá trị trái phiếu đã phát hành tương ứng là 650.000.000.000 đồng. Lãi suất kết hợp giữa lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên là 9.5%/năm. Kỳ tính lãi 03 tháng/lần.

(9) Hợp đồng đại lý đăng ký, lưu ký, và đại lý thanh toán số 01/2021/ĐLĐKLKTT/VIETINBANK SECURITIES – HPX với Công ty CP chứng khoán NH Công Thương ngày 11/05/2021 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư kỳ hạn 18 tháng kể từ ngày phát hành. Tổng khối lượng



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

trái phiếu dự kiến phát hành 1.000.000 trái phiếu tương ứng 100.000.000.000 đồng. Giá trị trái phiếu đã phát hành tương ứng là 100.000.000.000 đồng. Lãi suất cố định là 11%/năm. Kỳ tính lãi 03 tháng/lần.

(10) Hợp đồng tư vấn phát hành trái phiếu số 01/2021/HDTVPH/NVS-HPX với Công ty Cổ phần chứng khoán Navibank ngày 21/12/2021 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư kỳ hạn 12 tháng kể từ ngày phát hành. Tổng khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành 4.500.000 trái phiếu tương ứng 450.000.000.000 đồng. Giá trị trái phiếu phát hành tương ứng là 450.000.000.000 đồng. Lãi suất cố định 10%/năm. Kỳ tính lãi 03 tháng/lần. Theo văn bản thỏa thuận số 01/2022/VBTT/HPX ngày 21/07/2022 gia hạn thời hạn đáo hạn gói trái phiếu đến ngày 24/12/2023.

(11) Hợp đồng cung cấp dịch vụ tư vấn và phát hành trái phiếu số 24/2021/MBS/IBHN2-HĐTV với Công ty Cổ phần chứng khoán MB ngày 12/07/2021 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư kỳ hạn 15 tháng kể từ ngày phát hành. Tổng khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành 2.000.000 trái phiếu tương ứng 200.000.000.000 đồng. Giá trị trái phiếu đã phát hành tương ứng là 200.000.000.000 đồng. Lãi suất cố định là 10.5%/năm. Kỳ tính lãi 03 tháng/lần.

(12) Hợp đồng tư vấn phát hành trái phiếu số 01/2022/HDTVPH/NVS-HPX với Công ty Cổ phần chứng khoán Navibank ngày 11/01/2022 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư kỳ hạn 12 tháng kể từ ngày phát hành. Tổng khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành 3.500.000 trái phiếu tương ứng 350.000.000.000 đồng. Giá trị trái phiếu đã phát hành tương ứng là 350.000.000.000 đồng. Lãi suất cố định 10%/năm. Kỳ tính lãi 03 tháng/lần. Theo văn bản thỏa thuận số 02/2022/VBTT/HPX ngày 21/07/2022 gia hạn thời hạn đáo hạn gói trái phiếu đến ngày 12/01/2024.

(13) Hợp đồng đại lý đăng ký, lưu ký, và đại lý thanh toán số 03/2021/ĐLĐKLT/VINETINBANK SECURITIES – HPX với Công ty Cổ phần chứng khoán NH Công Thương ngày 01/06/2021 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư kỳ hạn 18 tháng kể từ ngày phát hành. Tổng khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành 1.000.000 trái phiếu tương ứng 100.000.000.000 đồng. Giá trị trái phiếu đã phát hành tương ứng là 100.000.000.000 đồng. Lãi suất cố định là 11%/năm. Kỳ tính lãi 03 tháng/lần.

(14) Hợp đồng tư vấn phát hành trái phiếu số 01/2021/HDTVPH/VINETINBANK SECURITIES – CSL với Công ty cổ phần chứng khoán ngân hàng công thương Việt Nam ngày 01/10/2021 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán lẻ cho các nhà đầu tư kỳ hạn 15 tháng kể từ ngày phát hành. Tổng khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành 1.000 trái phiếu tương ứng 100.000.000.000 đồng. Giá trị trái phiếu đã phát hành tương ứng là 100.000.000.000 đồng. Lãi suất cố định 11%/năm. Kỳ tính lãi 06 tháng/lần

(15) - Hợp đồng vay vốn 140 tỷ đồng số 68/HĐVV/VCG-HP ngày 06/07/2022 với Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam – Vinaconex có thời hạn vay là 01 tháng, lãi suất 15%/năm. Mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh. Phụ lục số 02 ngày 06/08/2022 với lãi suất 16%/năm gia hạn thời hạn vay đến ngày 15/12/2022.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

- Hợp đồng vay vốn các cá nhân có thời hạn vay là 06 tháng gia hạn tối đa 06 tháng. Lãi suất cố định 15%/năm trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng. Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNCN cho các cá nhân vay vốn. Tiền gốc và lãi được trả cuối kỳ.

(16) Khoản vay theo hợp đồng cho vay số 01/2021/14100525 HETD của Ngân hàng TMCP Đầu tư & PT Việt Nam – Chi nhánh Hoàng Mai ngày 23/06/2021. Hạn mức vay tối đa 980.000.000.000 đồng; Thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn tối đa 12 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 9%. Lãi suất cho vay thả nổi điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần. Kỳ hạn trả nợ gốc, lãi 03 tháng/lần. Mục đích thanh toán chi phí thực hiện đầu tư Dự án Khu nhà ở Phú Hải tại phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

(17) Hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu doanh nghiệp số 03/2018/IBSC-HPX với Công ty CP chứng khoán IB ngày 31/12/2018 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư cá nhân và tổ chức đáo hạn ngày 31/12/2021 của Công ty CP Đầu tư Hải Phát. Tổng số lượng trái phiếu PH là 300 trái phiếu tương đương 300.000.000.000 đồng. Số lượng trái phiếu đã phát hành là 300 tương ứng 300.000.000.000 đồng. Lãi suất áp dụng cho 02 kỳ đầu tiên là 10%/năm. Kỳ tính lãi trái phiếu là 06 tháng/lần. Ngày 09/06/2020 Hợp đồng ĐLLK & TT số 09/06/2020/HETV/SI-HP với Công ty CP chứng khoán Smart Invest. Theo văn bản thỏa thuận số 1510-2020/VBTT/HPX ngày 15/10/2020 gia hạn thời hạn đáo hạn gói trái phiếu đến ngày 31/12/2024.

(18) Hợp đồng tư vấn và đại lý phát hành trái phiếu số 01/2021/HDTVPHTP/AAS-HPX với Công ty Cổ phần chứng khoán Smartinvest ngày 29/07/2021 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư kỳ hạn 4 năm kể từ ngày phát hành. Tổng khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành 5.000.000 trái phiếu tương ứng 500.000.000.000 đồng. Giá trị trái phiếu đã phát hành tương ứng là 500.000.000.000 đồng. Lãi suất kết hợp giữa lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Lãi suất áp dụng cho 04 kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm. Kỳ tính lãi 03 tháng/lần.

(19) Hợp đồng đại lý đăng ký, lưu ký, và đại lý thanh toán số 04/2021/ĐLĐKLKTT/VIETINBANK SECURITIES – HPX với Công ty Cổ phần chứng khoán NH Công Thương ngày 27/07/2021 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư kỳ hạn 2 năm kể từ ngày phát hành. Tổng khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành 3.000 trái phiếu tương ứng 300.000.000.000 đồng. Giá trị trái phiếu đã phát hành tương ứng là 300.000.000.000 đồng. Lãi suất cố định là 10.5%/năm. Kỳ tính lãi 06 tháng/lần.

(20) Hợp đồng tư vấn và đại lý phát hành trái phiếu số 1256/2021/HĐĐLPH/HPX-PSI với Công ty Cổ phần chứng khoán Dầu khí ngày 26/10/2021 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư kỳ hạn 24 tháng kể từ ngày phát hành. Tổng khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành 2.500.000 trái phiếu tương ứng 250.000.000.000 đồng. Giá trị trái phiếu đã phát hành tương ứng là 250.000.000.000 đồng. Lãi suất cố định là 11%/năm. Kỳ tính lãi 03 tháng/lần.

(21) Hợp đồng dịch vụ tư vấn phát hành trái phiếu riêng lẻ và đại lý phát hành trái phiếu số 203/2021/BVSC-HPX/PTV-TP với Công ty Cổ phần chứng khoán Bảo Việt ngày 23/11/2021 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư kỳ hạn 36 tháng kể từ ngày phát hành. Tổng khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành 2.500.000 trái phiếu tương ứng 250.000.000.000 đồng. Giá trị trái phiếu đã phát hành tương ứng là 250.000.000.000 đồng. Lãi suất kết hợp giữa lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Lãi suất áp dụng cho 02 kỳ tính lãi đầu tiên là 10%/năm. Kỳ tính lãi 06 tháng/lần.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.22 **Vốn chủ sở hữu**

a. **Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>					
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2021	2,644,945,820,000	60,986,800,000	580,012,025	516,430,308,503	398,000,430,464	3,620,943,370,992
Tăng vốn từ chia cổ tức bằng cổ phiếu	396,739,990,000			(396,739,990,000)		
Chia cổ tức					(26,643,195,601)	(26,643,195,601)
Lợi nhuận trong năm				249,918,687,400	35,829,565,250	285,748,252,650
Trích lập các quỹ khen thưởng phúc lợi				(23,317,476,123)	(234,630,224)	(23,552,106,347)
Trích lập quỹ khác			506,467,905	(506,467,905)		-
Thù lao HĐQT				(6,704,695,108)	(155,374,892)	(6,860,070,000)
Tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con hiện hữu				578,443,053	(578,443,053)	-
Giảm tỷ lệ sở hữu từ công ty con thành công ty liên kết				(114,557,478,551)	(208,330,530,689)	(322,888,009,240)
<b>Số dư tại 31/12/2021</b>	<b>3,041,685,810,000</b>	<b>60,986,800,000</b>	<b>1,086,479,930</b>	<b>225,101,331,269</b>	<b>197,887,821,255</b>	<b>3,526,748,242,454</b>
Số dư tại 01/01/2022	3,041,685,810,000	60,986,800,000	1,086,479,930	225,101,331,269	197,887,821,255	3,526,748,242,454
Lợi nhuận trong kỳ				122,241,376,446	950,266,863	123,191,643,309
Trích lập các quỹ				(11,223,325,131)		(11,223,325,131)
Thù lao HĐQT				(4,110,114,985)	(113,685,015)	(4,223,800,000)
<b>Số dư tại 30/09/2022</b>	<b>3,041,685,810,000</b>	<b>60,986,800,000</b>	<b>1,086,479,930</b>	<b>332,009,267,599</b>	<b>198,724,403,103</b>	<b>3,634,492,760,632</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
Vốn góp của các cổ đông	3,041,685,810,000	3,041,685,810,000
<b>Cộng</b>	<b>3,041,685,810,000</b>	<b>3,041,685,810,000</b>

**c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Lũy kế đến Quý III năm 2022 VND	Lũy kế đến Quý III năm 2021 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại đầu năm	3,041,685,810,000	2,644,945,820,000
Vốn góp tăng trong năm		396,739,990,000
Vốn góp giảm trong năm		
Vốn góp tại cuối năm	3,041,685,810,000	3,041,685,810,000
Cổ tức đã chia		396,739,990,000
Phân phối các quỹ	11,223,325,131	23,823,944,028

**d. Cổ phiếu**

	30/09/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	304,168,581	304,168,581
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	304,168,581	304,168,581
Cổ phiếu phổ thông	304,168,581	304,168,581
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	304,168,581	304,168,581
Cổ phiếu phổ thông	304,168,581	304,168,581
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10,000	10,000



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

	Quý III năm 2022 VND	Quý III năm 2021 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	683,117,189,695	190,674,708,475
Doanh thu hoạt động khác	42,605,061,762	69,258,844,922
<b>Tổng cộng</b>	<b>725,722,251,457</b>	<b>259,933,553,397</b>

**5.24 Giá vốn hàng bán**

	Quý III năm 2022 VND	Quý III năm 2021 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	445,439,149,648	157,656,810,062
Giá vốn hoạt động khác	33,635,574,611	32,300,170,430
<b>Tổng cộng</b>	<b>479,074,724,259</b>	<b>189,956,980,492</b>

**5.25 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý III năm 2022 VND	Quý III năm 2021 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5,355,420,671	10,029,290,416
<b>Tổng cộng</b>	<b>5,355,420,671</b>	<b>10,029,290,416</b>

**5.26 Chi phí tài chính**

	Quý III năm 2022 VND	Quý III năm 2021 VND
Lãi tiền vay	94,614,428,794	8,304,552,640
Chi phí tài chính khác	4,123,241,287	2,817,852,389
<b>Tổng cộng</b>	<b>98,737,670,081</b>	<b>11,122,405,029</b>

**5.27 Thu nhập/Chi phí khác**

	Quý III năm 2022 VND	Quý III năm 2021 VND
Thu nhập khác		
Thu nhập tạm thời từ căn hộ cho thuê	3,433,739,556	3,433,739,542
Lãi chậm nộp	48,341,977	150,682,736
Thu nhập khác	948,293,387	1,252,260,627
<b>Tổng cộng</b>	<b>4,430,374,920</b>	<b>4,836,682,905</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Chi phí khác		
Chi phí khác	1,181,089,771	3,792,700,451
Tổng cộng	<u>1,181,089,771</u>	<u>3,792,700,451</u>
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	<u>3,249,285,149</u>	<u>1,043,982,454</u>

**5.28 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Quý III năm 2022 VND	Quý III năm 2021 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	31,777,170,420	10,967,197,521
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	<u>5,088,290,758</u>	<u>(535,578,199)</u>
Tổng cộng	<u>36,865,461,178</u>	<u>10,431,619,322</u>

**5.29 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Lũy kế đến Quý III năm 2022 VND	Lũy kế đến Quý III năm 2021 VND
Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	123,191,643,309	190,600,418,294
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	950,266,863	39,007,853,492
Trích lập các quỹ	11,223,325,131	23,823,944,028
Chi trả thù lao	4,110,114,985	5,324,635,676
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông Công ty Mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông	106,907,936,330	122,443,985,098
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	304,168,581	304,168,581
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	351	403

**6. THÔNG TIN KHÁC**

**6.1 Thông tin về các bên liên quan**

**Giao dịch các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Lũy kế đến Quý III năm 2022 VND	Lũy kế đến Quý III năm 2021 VND
Giao dịch bán Công ty CP kinh doanh bất động sản HP Land	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Doanh thu từ cung cấp dịch vụ môi giới		16,994,199,546
Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Doanh thu từ dịch vụ môi giới		7,305,976,922



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

		Phí gửi xe, dịch vụ khác	96,209,091	89,809,096
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Doanh thu từ dịch vụ môi giới		15,610,842,459
		Doanh thu tiền thuê mặt bằng, quản lý vận hành, khác	7,342,756,494	10,145,356,321
Tổng Công ty xây dựng công trình Giao thông 5	Công ty liên kết	Doanh thu tiền thuê mặt bằng văn phòng, phí dịch vụ	354,101,852	254,321,920
Công ty CPĐT Phát triển Hạ tầng & Đô thị Đường Sắt	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Doanh thu phí gửi xe	26,181,818	36,000,001
Công ty CP Bất động sản Hải Phát Toàn Cầu	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt của công ty con	Doanh thu phí dịch vụ		100,645,327
Công ty CP dịch vụ An Ninh ANTV	Công ty liên quan của thành viên HĐQT của công ty con	Phải thu tiền phí dịch vụ tiền điện nước		1,851,632,215
Công ty TNHH quản lý Đô thị An Land	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt của công ty con	Phải trả tiền dịch vụ	1,681,860,321	
Công ty CPĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ tư vấn	6,922,843,241	
		Doanh thu thuê mặt bằng, tiền điện nước, phí dịch vụ	4,556,993,432	
Đỗ Quý Chiến	Liên quan của thành viên gia đình của thành viên HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản		6,467,101,920
Công ty CP kinh doanh Địa Ốc Hải Phát	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Doanh thu thuê mặt bằng, tiền điện nước, phí dịch vụ	263,288,095	
Trần Thị Thái Bình	Người có liên quan thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	9,358,392,365	
<b>Giao dịch mua</b>				
Công ty CPĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty liên kết	Phí dịch vụ môi giới	233,336,483	
		Mua thanh lý tài sản	82,007,842	
Công ty CP Bê tông Xây dựng và Thương mại Phúc Thành	Công ty liên quan của thành viên Ban Tổng Giám đốc	Chi phí xây lắp	8,112,040,950	



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Tổng Công ty xây dựng công trình Giao thông 5	Công ty có cùng thành viên HĐQT	Chi phí xây lắp	15,929,026,740	26,726,663,418
Công ty CP kinh doanh bất động sản HP Land	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phí dịch vụ		243,000,000
Công ty TNHH Quản lý đô thị An Land	Công ty liên quan của thành viên HĐQT của công ty con	Phải thu tiền điện	986,405,769	993,249,319
Công ty Cổ phần dịch vụ An Ninh ANTV	Công ty liên quan của thành viên HĐQT của công ty con	Phải thu tiền phí dịch vụ	7,296,867,000	10,335,904,000
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Tiền thuê mặt bằng, tiền điện nước, gửi xe		594,144,074
Công ty CP kinh doanh Địa Ốc Hải Phát	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phí dịch vụ môi giới	37,403,138,876	
<b>Giao dịch về cho vay ngắn hạn</b>				
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Tiền vay		2,000,000,000
Lê Thanh Hải	Thành viên quản lý chủ chốt	Tiền vay		30,577,799,600
<b>Giao dịch phải thu khác</b>				
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Lãi vay		775,833,333
Công ty CP Thương mại Địa ốc Bình Minh	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Tiền vay	65,000,000	110,000,000
Công ty CP Hải Phát Kinh Bắc	Công ty có cùng thành viên HĐQT	Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư		300,000,000,000
Đình Thế Quỳnh	Thành viên quản lý của Công ty	Lãi vay		147,671,233
Lại Quốc Thắng	Thành viên quản lý chủ chốt	Lãi vay		147,671,233
Lê Thanh Hải	Thành viên quản lý chủ chốt	Lãi vay		9,455,056,238
		Tiền đặt cọc		140,000,000,000
Công ty CP ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty liên kết	Tiền cổ tức	79,301,007,285	
<b>Giao dịch phải thu dài hạn khác</b>				
Công ty CP ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty liên kết	Chuyển tiền hợp tác đầu tư	201,000,000,000	



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**Giao dịch về đi vay ngắn hạn**

Trần Thị Thái Bình	Người có liên quan thành viên quản lý chủ chốt	Tiền vay	14,695,991,463
Nguyễn Thị Liên Anh	Người có liên quan thành viên quản lý chủ chốt	Tiền vay	100,000,000

**Giao dịch chi phí phải trả**

Trần Thị Thái Bình	Người có liên quan thành viên quản lý chủ chốt	Lãi vay	1,594,040,342
Nguyễn Thị Liên Anh	Người có liên quan thành viên quản lý chủ chốt	Lãi vay	6,750,000

		Lũy kế đến Quý III năm 2022 VND	Lũy kế đến Quý III năm 2021 VND
<b>Nội dung nghiệp vụ</b>			
Chủ tịch HĐQT	Thu nhập	1,440,000,000	2,005,080,000
Phó Chủ tịch HĐQT	Thu nhập	360,000,000	497,580,000
Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban chiến lược	Thu nhập	864,000,000	1,086,400,000
Thành viên HĐQT	Thu nhập	504,000,000	698,580,000
Thành viên HĐQT độc lập	Thu nhập	216,000,000	245,100,000
Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	Thu nhập	324,000,000	396,380,000
Tổng Giám đốc	Thu nhập	1,792,800,000	1,785,354,008
Phó TGĐ	Thu nhập	786,680,625	855,110,000
Phó TGĐ	Thu nhập	601,463,438	682,859,277
Phó TGĐ	Thu nhập	887,850,000	981,860,000
Phó TGĐ	Thu nhập	591,660,458	676,571,769
Phó TGĐ	Thu nhập	565,391,138	706,485,280
<b>Tổng cộng</b>		<b>8,933,845,658</b>	<b>10,617,360,334</b>

**Số dư các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Phải thu khách hàng</b>				
Công ty CP kinh doanh Địa Ốc Hải Phát	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phải thu từ hoạt động cho thuê	97,596,693	
Công ty CPĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty liên kết	Phải thu từ hoạt động cho thuê	11,043,485,007	8,773,783,064
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu từ hoạt động cho thuê	881,682,295	3,659,741,014



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Công ty CP Hải Phát Kinh Bắc	Công ty có cùng thành viên HĐQT	Phải thu từ hoạt động cho thuê	240,135,300	240,135,300
Tổng Công ty xây dựng công trình Giao thông 5	Công ty có cùng thành viên HĐQT	Phải thu từ hoạt động cho thuê	3,901,686	760,883
Tô Việt An	Thành viên quản lý chủ chốt của công ty con	Phải thu từ phí dịch vụ	359,357,379	539,357,379
Công ty TNHH quản lý Đô thị An Land	Công ty liên quan của thành viên HĐQT của công ty con	Phải thu tiền phí dịch vụ	205,560,705	205,460,705
Đỗ Quý Chiến	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT	Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng BĐS		3,718,443,043
<b>Tổng cộng</b>			<b><u>12,831,719,065</u></b>	<b><u>17,137,681,388</u></b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
Công ty CP kinh doanh Địa Ốc Hải Phát	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Chi phí Marketing	296,811,000	
Tổng Công ty xây dựng công trình Giao thông 5	Công ty có cùng thành viên HĐQT	Chi phí xây dựng		1,723,226,000
<b>Tổng cộng</b>			<b><u>296,811,000</u></b>	<b><u>1,723,226,000</u></b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Công ty CP ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty liên kết	Phải thu theo thỏa thuận hợp tác đầu tư	9,301,007,285	144,091,689,634
Công ty CP Thương mại Địa ốc Bình Minh	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu khác	334,600,000	269,600,000
Lê Thanh Hải	Thành viên quản lý chủ chốt	Đặt cọc theo hợp đồng hợp tác chuyển nhượng cổ phần	435,275,600,000	355,275,600,000
Công ty TNHH quản lý Đô thị An Land	Công ty liên quan của thành viên HĐQT của công ty con	Phải thu tiền phí dịch vụ	1,483,620	
<b>Tổng cộng</b>			<b><u>444,912,690,905</u></b>	<b><u>499,636,889,634</u></b>
<b>Phải thu dài hạn khác</b>				
Tổng Công ty xây dựng công trình Giao thông 5	Công ty có cùng thành viên HĐQT	Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư	197,000,000,000	197,000,000,000
Công ty CP ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty liên kết	Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư	551,000,000,000	350,000,000,000
<b>Tổng cộng</b>			<b><u>748,000,000,000</u></b>	<b><u>547,000,000,000</u></b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**Người mua trả tiền trước**

Công ty CPĐT và KD Bất động sản Hải Phát	Công ty liên kết	Chi phí quản lý dự án	63,200,000	601,775,345
Trần Thị Thái Bình	Người có liên quan thành viên quản lý chủ chốt	Tiền mua dự án bất động sản		51,009,192,747
<b>Tổng cộng</b>			<b>63,200,000</b>	<b>51,610,968,092</b>

**Phải trả người bán**

Công ty CPĐT và KD Bất động sản Hải Phát	Công ty liên kết	Phải trả tiền phí môi giới	1,705,323,749	1,616,755,280
Công ty CP kinh doanh Địa Ốc Hải Phát	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phải trả tiền phí môi giới	2,354,271,221	
Công ty CP Bê tông Xây dựng và Thương mại Phúc Thành	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải trả tiền xây lắp	5,443,345,422	
Công ty TNHH quản lý Đô thị An Land	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt của công ty con	Phải trả tiền dịch vụ		120,560,705
Công ty CP DV An Ninh ANTV	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt của công ty con	Phải trả tiền dịch vụ	2,621,835,620	2,682,956,400
Tổng Công ty xây dựng công trình Giao thông 5	Công ty có cùng thành viên HĐQT	Chi phí xây dựng	2,500,432,247	
<b>Tổng cộng</b>			<b>14,625,208,259</b>	<b>4,420,272,385</b>

**Chi phí phải trả**

Công ty CP kinh doanh Địa Ốc Hải Phát	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phí môi giới	1,363,287,037	
<b>Tổng cộng</b>			<b>1,363,287,037</b>	<b>-</b>

**Phải trả ngắn hạn khác**

Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Thu hộ	2,101,687,346	1,215,567,859
Công ty CPĐT và KD Bất động sản Hải Phát	Công ty liên kết	Phải trả theo thỏa thuận quản lý tập trung	63,470,339,233	61,478,116,123
Công ty CP kinh doanh Địa Ốc Hải Phát	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Thu hộ, chi hộ phí dịch vụ	19,519,000	
<b>Tổng cộng</b>			<b>65,591,545,579</b>	<b>62,693,683,982</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**6.2 Báo cáo bộ phận**

Căn cứ vào các hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán số 28 – báo cáo bộ phận, trong kỳ hoạt động chính Công ty là xây dựng bất động sản để bán. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Công ty được thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam. Hoạt động kinh doanh xây dựng bất động sản để bán trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ lệ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của cả Công ty. Do vậy, Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, Công ty không cần lập báo cáo bộ phận.

**6.3 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty đã kiểm toán.

Người lập

**Tạ Thị Hoàn**

Kế toán trưởng

**Lê Hồng Sơn**

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2022

Tổng Giám đốc



**Đoàn Hòa Thuận**





TRUNG TÂM

TRUNG TÂM NGHIÊN CỨU VÀ ĐÀO TẠO  
HỘI NHẬP  
ĐƯỜNG  
CỘNG HÒA  
CỘNG HÒA