

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Số: 27/CBTT-HP **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2022

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

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

- Tên tổ chức: **Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát**
- Mã chứng khoán: **HPX**
- Địa chỉ trụ sở chính: 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
- Người thực hiện công bố thông tin: Phan Thị Xuyên

Chức vụ: Thư ký Công ty

Loại thông tin công bố: định kỳ bất thường 24h theo yêu cầu

Nội dung thông tin công bố (*):

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

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 28/01/2022 tại đường dẫn: <http://www.haiphat.com.vn>.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, Ban IR.



NGƯỜI ĐƯỢC UQ
CÔNG BỐ THÔNG TIN
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ
HẢI PHÁT
Q. HÀ ĐÔNG - TP. HÀ NỘI

PHAN THỊ XUYẾN

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Số: 39/HP-TCKT

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế BCTC quý IV năm 2021 so với cùng kỳ năm 2020

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2022

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Mã chứng khoán : HPX

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

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

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

Đơn vị tính: Triệu đồng

Nội dung	Quý IV năm 2021	Quý IV năm 2020	Tăng(+)/Giảm(-)	Tỷ lệ %
1	2	3	4=2-3	5=4/3
Lợi nhuận sau thuế BC tài chính riêng	114.892	282.617	(167.725)	(59,35)
Lợi nhuận sau thuế BC tài chính hợp nhất	137.606	186.782	(49.176)	(26,33)
Trong đó : Lợi nhuận sau thuế của Công ty Mẹ	137.691	177.473	(39.782)	(22,42)

Nguyên nhân chênh lệch: Năm 2021 do ảnh hưởng của dịch Covid-19 kéo dài dẫn tới lợi nhuận sau thuế của Báo cáo tài chính Quý IV năm 2021 giảm so với cùng kỳ năm trước như sau;

- Báo cáo tài chính riêng: Lợi nhuận sau thuế Quý IV năm 2021 giảm so với năm trước do sản phẩm các dự án chưa được bàn giao đến người mua nên dẫn tới lợi nhuận năm nay giảm so với cùng kỳ năm trước.

- Báo cáo tài chính hợp nhất: Do ảnh hưởng của đại dịch và quá trình tái cơ cấu các khoản đầu tư dẫn tới lợi nhuận hợp nhất các Công ty thành viên giảm so với cùng kỳ năm trước.

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 RIÊNG

QUÝ IV NĂM 2021

Tháng 01 năm 2022

MỤC LỤC

	Trang
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 2
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	3
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng	4
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	5 - 41

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

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4,729,235,458,025	2,252,661,613,459
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	621,154,020,575	219,494,564,653
1. Tiền	111		621,154,020,575	219,494,564,653
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	329,009,184,546	262,469,803,286
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		329,009,184,546	262,469,803,286
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		983,617,202,153	906,589,869,407
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	223,037,410,394	145,985,507,203
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	26,234,722,725	33,637,894,131
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	772,839,749,035	765,461,148,074
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(38,494,680,001)	(38,494,680,001)
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	2,788,433,755,085	859,421,044,010
1. Hàng tồn kho	141		2,788,433,755,085	859,421,044,010
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		7,021,295,666	4,686,332,103
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	1,469,777,528	4,686,332,103
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5,551,518,138	
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5,175,835,584,081	4,905,874,693,954
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		562,672,000,000	439,437,704,998
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	562,672,000,000	439,437,704,998
II. Tài sản cố định	220		2,385,093,942	3,618,448,392
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	2,385,093,942	3,618,448,392
- Nguyên giá	222		15,548,848,786	14,203,163,331
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(13,163,754,844)	(10,584,714,939)
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		30,000,000	30,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30,000,000)	(30,000,000)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.11	450,881,683,963	596,812,190,873
1. Nguyên giá	231		482,712,476,781	618,567,293,299
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(31,830,792,818)	(21,755,102,426)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	5.12	48,280,763,153	8,535,193,753
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		48,280,763,153	8,535,193,753
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.13	3,771,942,420,467	3,510,127,420,467
1. Đầu tư vào công ty con	251		3,180,999,534,370	3,184,599,534,370
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		400,862,886,097	51,902,886,097
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		190,080,000,000	273,625,000,000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		339,673,622,556	347,343,735,471
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	3,513,547,042	13,343,735,471
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		2,160,075,514	
2. Tài sản dài hạn khác	268	5.9	334,000,000,000	334,000,000,000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		9,905,071,042,106	7,158,536,307,413

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

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		6,625,418,455,435	4,005,854,501,080
I. Nợ ngắn hạn	310		3,535,494,225,552	2,043,868,574,148
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	220,429,410,657	299,031,702,810
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	26,857,120,952	56,460,781,089
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	452,115,197,640	57,019,937,516
4. Phải trả người lao động	314		4,165,932,734	2,394,643,232
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	117,047,125,408	127,943,278,699
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		11,473,526,304	10,627,914,482
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	420,358,068,561	281,177,606,066
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19	2,232,241,011,419	1,178,167,594,694
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		50,806,831,877	31,045,115,560
II. Nợ dài hạn	330		3,089,924,229,883	1,961,985,926,932
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.18	778,475,249,888	1,145,234,129,871
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.19	2,311,448,979,995	816,751,797,061
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3,279,652,586,671	3,152,681,806,333
(400 = 410+430)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.20	3,279,652,586,671	3,152,681,806,333
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3,041,685,810,000	2,644,945,820,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3,041,685,810,000	2,644,945,820,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		60,986,800,000	60,986,800,000
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		176,979,976,671	446,749,186,333
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		27,671,737,016	114,576,197,399
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		149,308,239,655	332,172,988,934
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		9,905,071,042,106	7,158,536,307,413
(440 = 300+400)				

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 27 tháng 01 năm 2022



Đoàn Hòa Thuận

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Quý IV năm 2021

STT	CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý IV năm 2021 VND	Quý IV năm 2020 VND	Lũy kế đến Quý IV năm 2021	Lũy kế đến Quý IV năm 2020
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.21	19,890,143,063	176,050,729,800	464,806,387,459	800,213,164,480
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-			-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		19,890,143,063	176,050,729,800	464,806,387,459	800,213,164,480
4.	Giá vốn hàng bán	11	5.22	56,866,512,608	142,645,552,458	397,703,350,312	640,035,042,777
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		(36,976,369,545)	33,405,177,342	67,103,037,147	160,178,121,703
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.23	313,547,020,947	398,009,451,703	411,518,347,547	540,954,054,085
7.	Chi phí tài chính	22	5.24	127,148,486,384	92,949,110,194	215,995,316,022	216,800,581,571
	Trong đó: Chi phí lãi vay	23		121,726,358,057	87,303,960,336	202,118,072,171	200,605,472,802
8.	Chi phí bán hàng	25		2,530,411,464	9,135,169,590	10,780,551,969	33,928,270,915
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		19,055,627,964	34,167,007,798	63,421,193,394	81,795,048,596
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22)-(25+26))	30		127,836,125,590	295,163,341,463	188,424,323,309	368,608,274,706
11.	Thu nhập khác	31	5.25	4,670,272,645	13,967,409,880	16,097,371,532	26,100,480,074
12.	Chi phí khác	32	5.25	53,233,182	5,207,067,648	3,198,933,759	9,576,485,900
13.	Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		4,617,039,463	8,760,342,232	12,898,437,773	16,523,994,174
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		132,453,165,053	303,923,683,695	201,322,761,082	385,132,268,880
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.26	19,720,981,647	21,306,194,662	48,009,476,941	50,196,214,516
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(2,160,075,514)		(2,160,075,514)	
17.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		114,892,258,920	282,617,489,033	155,473,359,655	334,936,054,364
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
19.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 27 tháng 01 năm 2022

Tổng Giám đốc



Đoàn Hòa Thuận

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
 (theo phương pháp gián tiếp)
 Quý IV năm 2021

CHỈ TIÊU	MS	Lấy kể đến Quý IV	Lấy kể đến Quý IV
		năm 2021	năm 2020
		VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	201,322,761,082	385,132,268,880
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	14,526,774,418	12,596,494,011
- Các khoản dự phòng	03	-	8,494,680,001
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(466,580,423,447)	(540,954,054,085)
- Chi phí lãi vay	06	215,995,316,022	216,800,581,571
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(34,735,571,925)	82,069,970,378
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(409,360,610,016)	(530,063,246,726)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(1,453,986,020,322)	247,809,487,931
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(1,467,198,613)	44,604,874,813
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	13,046,743,004	15,282,616,479
- Tiền lãi vay đã trả	14	(204,226,618,280)	(211,810,154,759)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(50,121,174,492)	(110,211,192,224)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(8,740,863,000)	(9,221,672,500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(2,149,591,313,644)	(471,539,316,608)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(50,421,437,608)	
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	226,987,221,522	280,000,000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(176,809,381,260)	(63,609,214,051)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	110,270,000,000	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1,061,322,837,389)	(1,277,991,495,525)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	870,741,746,772	1,694,247,746,531
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	96,912,101,721	15,833,570,088
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	16,357,413,758	368,760,607,043
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
3. Tiền thu từ đi vay	33	3,532,233,610,042	986,359,368,479
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(997,340,254,234)	(1,018,882,469,197)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	2,534,893,355,808	(32,523,100,718)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	401,659,455,922	(135,301,810,283)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	219,494,564,653	354,796,374,936
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	621,154,020,575	219,494,564,653

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 27 tháng 01 năm 2022

Tổng Giám đốc



Đoàn Hòa Thuận

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 31 tháng 12 năm 2021 là: 96 người

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có 10 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ 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 Nha, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản
2	Công ty CP Địa ốc Châu Sơn (“Công ty Châu Sơn”)	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 RIÊNG (TIẾP THEO)

4	Công ty CP Khách sạn và Nghi dưỡng IWG ("Công ty IWG")	50,5	50,5	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")	93,87	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
9	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	

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 5.13

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 5.13. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con kết thúc cùng ngày ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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 riêng 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 Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi 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 riêng.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

3.6 Thuê tài sản (tiếp theo)

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết, liên danh

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

Đầu tư vào công ty con

3.11 Các khoản đầu tư

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

3.10 Chi phí trả trước

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.

3.9 Chi phí đi vay

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 chuyển hợp chủ sở hữu sử dụng từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành 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. 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 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 chuyển hợp chủ sở hữu sử dụng từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành 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 đầu tư. Chiếm lĩnh giá trị của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ thanh lý.

3.8 Thuế tài sản (tiếp theo)

3. TỌM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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 riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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.

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

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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.

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá trị) 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, dem tại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trích từ lợi nhuận thuần của Công ty trên cơ sở kế toán riêng.

3.16 Trích trả trước từ khách hàng mua nhà

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

3.17 Chi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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.

3.18 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 thuận.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

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

- ▶ 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.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

3.19 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

3.20 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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

	<u>31/12/2021</u> VND	<u>01/01/2021</u> VND
Tiền mặt	304,348,504	2,939,322,815
Tiền gửi ngân hàng	620,849,672,071	216,555,241,838
Tổng cộng	<u>621,154,020,575</u>	<u>219,494,564,653</u>

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	<u>31/12/2021</u>		<u>01/01/2021</u>	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	329,009,184,546	329,009,184,546	262,469,803,286	262,469,803,286
- Tiền gửi có kỳ hạn	329,009,184,546	329,009,184,546	262,469,803,286	262,469,803,286
Tổng cộng	<u>329,009,184,546</u>	<u>329,009,184,546</u>	<u>262,469,803,286</u>	<u>262,469,803,286</u>

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 2020: 4,9%/năm đến 6,3%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Ngắn hạn		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	57,968,787,239	114,568,285,102
Phải thu từ chuyển nhượng dự án/vốn góp	164,240,000,000	30,000,000,000
Phải thu khác	828,623,155	1,417,222,101
Tổng cộng	223,037,410,394	145,985,507,203
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	218,596,648,075	145,630,909,478
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	4,440,762,319	354,597,725

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Một đối tác Doanh nghiệp		14,555,795,307
Một đối tác Doanh nghiệp	1,856,218,744	1,856,218,744
Các khách hàng khác	24,378,503,981	17,225,880,080
Tổng cộng	26,234,722,725	33,637,894,131

5.5 Phải thu khác

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Ngắn hạn		
Phải thu theo biên bản thỏa thuận/hợp tác đầu tư (i)	589,663,145,634	349,839,888,358
Tạm ứng	129,702,627,637	49,944,826,912
Phải thu theo tiền đặt cọc (ii)	41,648,090,000	349,300,000,000
Phải thu khác	11,825,885,764	16,376,432,804
Tổng cộng	772,839,749,035	765,461,148,074
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	144,091,689,634	1,422,878,893

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Dài hạn		
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (iii)	547,000,000,000	341,091,689,634
Ký quỹ thực hiện dự án (iii)	15,672,000,000	98,346,015,364
Tổng cộng	562,672,000,000	439,437,704,998
Trong đó:		
Phải thu dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	547,000,000,000	341,091,689,634

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm

- Khoản góp vốn 320 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.
- Khoản góp vốn 37,8 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.
- Khoản góp vốn 144 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác
- Khoản góp vốn 87,7 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác

(ii) Đây là khoản phải thu từ việc thanh lý hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.

(iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm

- Khoản góp vốn 197 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.
- Khoản góp vốn 350 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.

(iiii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm

- 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.

5.6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
Các khoản phải thu quá hạn thanh toán chưa thu hồi được		
Xí nghiệp Xây dựng Tư nhân Số 1	30,000,000,000	30,000,000,000
Trích lập khác	8,494,680,001	8,494,680,001
Tổng cộng	38,494,680,001	38,494,680,001

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.7 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng	2,460,489,864,970		429,439,794,641	
Bất động sản để bán đã hoàn thành	327,943,890,115		429,981,249,369	
Tổng cộng	2,788,433,755,085	-	859,421,044,010	-

5.8 Chi phí trả trước

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Ngắn hạn	1,469,777,528	4,686,332,103
Thuế TNDN tạm tính 1%		2,782,826,890
Phí môi giới BĐS	1,469,777,528	1,903,505,213
Tổng cộng	1,469,777,528	4,686,332,103
Dài hạn	3,513,547,042	13,343,735,471
Chi phí CCDC	268,713,452	595,130,610
Chi phí khác	3,244,833,590	12,748,604,861
Tổng cộng	3,513,547,042	13,343,735,471

5.9 Tài sản dài hạn khác

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Đặt cọc cho mục đích đầu tư dự án	334,000,000,000	334,000,000,000
Tổng cộng	334,000,000,000	334,000,000,000

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là khoản đặt cọc 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 31/12/2021

Tầng 5, toà CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, P.La Khê, Q.Hà Đông, TP Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.10 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2021	284,918,181	11,861,996,364	2,056,248,786	14,203,163,331
Tăng trong kỳ	-	1,182,670,909	163,014,546	1,345,685,455
Mua trong kỳ	-	1,182,670,909	163,014,546	1,345,685,455
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2021	284,918,181	13,044,667,273	2,219,263,332	15,548,848,786
GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2021	284,918,181	8,746,749,076	1,553,047,682	10,584,714,939
Tăng trong kỳ	-	2,089,684,086	489,355,819	2,579,039,905
Khấu hao trong kỳ	-	2,089,684,086	489,355,819	2,579,039,905
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2021	284,918,181	10,836,433,162	2,042,403,501	13,163,754,844
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2021	-	3,115,247,288	503,201,104	3,618,448,392
Tại ngày 31/12/2021	-	2,208,234,111	176,859,831	2,385,093,942

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.11 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>
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2021	57,003,304,174	63,585,395,857	497,978,593,268	618,567,293,299
Tăng trong kỳ	2,606,170,576	3,027,485,400	32,308,717,249	37,942,373,225
Mua trong kỳ	2,606,170,576	3,027,485,400	32,308,717,249	37,942,373,225
Giảm trong kỳ	17,506,192,743	37,707,457,161	118,583,539,839	173,797,189,743
Chuyển nhượng trong kỳ	17,506,192,743	37,707,457,161	118,583,539,839	173,797,189,743
Số dư tại 31/12/2021	<u>42,103,282,007</u>	<u>28,905,424,096</u>	<u>411,703,770,678</u>	<u>482,712,476,781</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2021	1,469,337,761	5,065,621,368	15,220,143,297	21,755,102,426
Tăng trong kỳ	950,837,981	2,034,619,649	8,962,276,883	11,947,734,513
Khấu hao trong kỳ	950,837,981	2,034,619,649	8,962,276,883	11,947,734,513
Giảm trong kỳ	166,433,700	307,623,628	1,397,986,793	1,872,044,121
Chuyển nhượng trong kỳ	166,433,700	307,623,628	1,397,986,793	1,872,044,121
Số dư tại 31/12/2021	<u>2,253,742,042</u>	<u>6,792,617,389</u>	<u>22,784,433,387</u>	<u>31,830,792,818</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2021	<u>55,533,966,413</u>	<u>58,519,774,489</u>	<u>482,758,449,971</u>	<u>596,812,190,873</u>
Tại ngày 31/12/2021	<u>39,849,539,965</u>	<u>22,112,806,707</u>	<u>388,919,337,291</u>	<u>450,881,683,963</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Dự án Đồng Quang	28,612,190,472	
Dự án Tây Nam An Khánh	3,011,183,509	2,710,530,145
Dự án 400m2 Phường Phú Hải	9,272,727,273	
Các dự án khác	7,384,661,899	5,824,663,608
Tổng cộng	48,280,763,153	8,535,193,753

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.13 Các khoản đầu tư tài chính

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		31/12/2021		01/01/2021	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư vào Công ty con			3,180,999,534,370	3,180,999,534,370	3,184,599,534,370	3,184,599,534,370
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	78%	78%	525,499,534,370	525,499,534,370	525,499,534,370	525,499,534,370
Công ty TNHH MTV Hải Phát- Bình Thuận	100%	100%	750,000,000,000	750,000,000,000	750,000,000,000	750,000,000,000
Công ty CP Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Hải Phát	48,8%	48,8%	-	-	538,000,000,000	538,000,000,000
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Địa Ốc Ruby	100%	100%	1,000,500,000,000	1,000,500,000,000	1,000,500,000,000	1,000,500,000,000
Công ty TNHH MTV Địa Ốc Heritage Việt Nam	100%	100%	250,000,000,000	250,000,000,000	250,000,000,000	250,000,000,000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire	100%	100%	645,000,000,000	645,000,000,000	120,000,000,000	120,000,000,000
Công ty TNHH MTV Đầu tư và phát triển TOPAZ PM Việt Nam	100%	100%	5,000,000,000	5,000,000,000	300,000,000	300,000,000
Công ty TNHH MTV DIAMOND IC	100%	100%	5,000,000,000	5,000,000,000	300,000,000	300,000,000
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			400,862,886,097	400,862,886,097	51,902,886,097	51,902,886,097
Công ty CP Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Hải Phát	48,8%	48,8%	346,300,000,000	346,300,000,000	-	-
Công ty TNHH BT Hà Đông	50%	50%	54,562,886,097	54,562,886,097	51,902,886,097	51,902,886,097
Đầu tư vào đơn vị khác			190,080,000,000	190,080,000,000	273,625,000,000	273,625,000,000
Tổng công ty XDCT GT 5	15,5%	15,5%	-	-	113,545,000,000	113,545,000,000
Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát Thủ Đô	19%	19%	190,080,000,000	190,080,000,000	160,080,000,000	160,080,000,000
Tổng			3,771,942,420,467	3,771,942,420,467	3,510,127,420,467	3,510,127,420,467

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.14 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Phải trả người bán				
Một đối tác Doanh nghiệp	23,493,115,910	23,493,115,910	23,493,115,910	23,493,115,910
Một đối tác Doanh nghiệp	3,494,250,363	3,494,250,363	24,159,820,996	24,159,820,996
Các khách hàng khác	193,442,044,384	193,442,044,384	251,378,765,904	251,378,765,904
Tổng cộng	220,429,410,657	220,429,410,657	299,031,702,810	299,031,702,810
Trong đó				
Phải trả các bên liên quan	11,875,477,657	11,875,477,657	7,831,970,688	7,831,970,688
(Thuyết minh số 6.1)				

5.15 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 Khu đô thị mới Phú Lương và các dự án khác của Công ty.

5.16 Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2021	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp /cán trừ trong kỳ	31/12/2021
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	503,216,983	48,411,651,760	48,914,868,743	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	54,894,491,612	45,226,650,051	50,121,174,492	49,999,967,171
Thuế thu nhập cá nhân	1,622,228,921	7,342,249,292	8,099,247,744	865,230,469
Tiền sử dụng đất		535,000,000,000	133,750,000,000	401,250,000,000
Các khoản phải nộp Nhà Nước khác		2,741,159,496	2,741,159,496	-
Tổng cộng	57,019,937,516	638,721,710,599	243,626,450,475	452,115,197,640

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.17. Chi phí phải trả

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	16,567,674,070	46,208,431,283
Chi phí phí lãi vay	81,581,201,138	15,314,192,670
Chi phí hỗ trợ lãi suất	14,086,837,499	20,456,475,133
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản và các chi phí khác	4,811,412,701	45,964,179,613
Tổng cộng	117,047,125,408	127,943,278,699
Trong đó		
Chi chi phải trả ngắn hạn cho các bên khác	117,047,125,408	127,289,932,366
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)		653,346,333

5.18 Phải trả khác

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Ngắn hạn		
Phải trả về dòng tiền quản lý tập trung (i)	273,742,714,499	173,164,495,979
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	8,460,577,307	10,291,907,000
Quỹ bảo trì căn hộ	81,041,652,508	77,292,156,017
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	57,113,124,247	20,429,047,070
Tổng cộng	420,358,068,561	281,177,606,066
Trong đó		
Phải trả ngắn hạn khác	146,615,354,062	95,698,092,256
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	273,742,714,499	185,479,513,810
Dài hạn		
Phải trả theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh (ii)	601,483,968,619	923,000,000,000
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê dài hạn (iii)	176,991,281,269	176,991,281,269
Phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	45,242,848,602
Tổng cộng	778,475,249,888	1,145,234,129,871
Trong đó		
Phải trả dài hạn khác	176,991,281,269	222,234,129,871

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.19 Vay

Đơn vị tính: VND

	31/12/2021		Phát sinh trong kỳ		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	2,232,241,011,419	2,232,241,011,419	2,467,856,504,597	1,413,783,087,872	1,178,167,594,694	1,178,167,594,694
Vay Ngân hàng						
Ngân hàng Bảo Việt - Hội sở chính (1)	299,944,737,428	299,944,737,428	321,670,194,321	251,700,619,545	229,975,162,652	229,975,162,652
Ngân hàng Bảo Việt - Hội sở chính	-	-	43,880,338,157	87,760,176,315	43,879,838,158	43,879,838,158
Ngân hàng Nông Nghiệp Và PTNT Việt Nam - CN Hà Nội I(2)	9,793,597,157	9,793,597,157	17,082,303,157	46,696,558,374	39,407,852,374	39,407,852,374
Ngân hàng NN Và PTNT Việt Nam - CN Tỉnh Cao Bằng (3)	2,785,236,067	2,785,236,067	2,785,236,067			-
Ngân Hàng TMCP Quân Đội - CN Sở Giao Dịch 3 (4)	8,894,255,000	8,894,255,000	9,394,255,000	500,000,000		-
Vay các cá nhân (5)	222,450,000,000	222,450,000,000	242,450,000,000	20,000,000,000		
Ngân hàng TNHH Indovina- Trung tâm Kinh Doanh (6)	300,000,000,000	300,000,000,000	300,000,000,000	200,000,000,000	200,000,000,000	200,000,000,000
Công ty CP chứng khoán MB	-	-		4,683,400,000	4,683,400,000	4,683,400,000
Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí	-	-	117,509,462,509	282,000,000,000	164,490,537,491	164,490,537,491
Công ty CP Chứng Khoán Smart Invest	-	-	124,886,053	298,803,682,772	298,678,796,719	298,678,796,719
Công ty CP chứng khoán MB	-	-	2,947,992,700	200,000,000,000	197,052,007,300	197,052,007,300
Công ty CP chứng khoán MB (7)	243,361,349,134	243,361,349,134	265,000,000,000	21,638,650,866		
Công ty CP chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam (8)	100,000,000,000	100,000,000,000	100,000,000,000			
Công ty CP chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam (9)	200,000,000,000	200,000,000,000	200,000,000,000			
Công ty CP Chứng khoán Navibank (10)	251,119,000,000	251,119,000,000	251,119,000,000			
Công ty CP chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam (11)	99,502,739,726	99,502,739,726	99,502,739,726			



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Công ty CP chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam (12)	119,403,287,671	119,403,287,671	119,403,287,671			
Công ty CP chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam (13)	179,104,931,507	179,104,931,507	179,104,931,507			
Công ty CP chứng khoán MB (14)	195,881,877,729	195,881,877,729	195,881,877,729			
Vay dài hạn	2,311,448,979,995	2,311,448,979,995	2,723,684,923,539	1,228,987,740,605	816,751,797,061	816,751,797,061
Vay Ngân hàng						
Ngân hàng Bảo Việt - Hội sở chính	-	-	-	43,879,838,157	43,879,838,157	43,879,838,157
Ngân hàng Nông Nghiệp Và PTNT Việt Nam - CN Hà Nội I (3)	97,483,262,321	97,483,262,321	49,479,446,478	6,498,884,157	54,502,700,000	54,502,700,000
Ngân hàng NN Và PTNT Việt Nam - CN Tỉnh Cao Bằng (3)	41,778,540,994	41,778,540,994	21,205,477,061	2,785,236,067	23,358,300,000	23,358,300,000
Phát hành trái phiếu (Tư vấn phát hành)						
Ngân hàng TNHH Indovina- Trung tâm Kinh Doanh (6)	-	-	-	300,000,000,000	300,000,000,000	300,000,000,000
Công ty CP Chứng Khoán Smart Invest (15)	300,000,000,000	300,000,000,000	300,000,000,000			
Công ty CP chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam (13)	-	-	1,350,000,000	179,104,931,507	177,754,931,507	177,754,931,507
Công ty CP chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam (12)	-	-	900,000,000	119,403,287,671	118,503,287,671	118,503,287,671
Công ty CP chứng khoán ngân hàng Công thương Việt Nam (11)	-	-	750,000,000	99,502,739,726	98,752,739,726	98,752,739,726
Công ty CP chứng khoán MB (7)	379,030,628,987	379,030,628,987	650,000,000,000	270,969,371,013		
Công ty CP chứng khoán ngân hàng Công thương Việt Nam (16)	100,000,000,000	100,000,000,000	100,000,000,000			
Công ty CP chứng khoán ngân hàng Công thương Việt Nam (17)	100,000,000,000	100,000,000,000	100,000,000,000			
Công ty CP chứng khoán MB (14)	-	-	200,000,000,000	200,000,000,000		
Công ty CP Chứng Khoán Smart Invest (18)	495,519,835,841	495,519,835,841	500,000,000,000	4,480,164,159		
Công ty CP chứng khoán ngân hàng Công thương Việt Nam (19)	297,636,711,852	297,636,711,852	300,000,000,000	2,363,288,148		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí (20)	250,000,000,000	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			
Tổng	<u>4,543,689,991,414</u>	<u>4,543,689,991,414</u>	<u>5,191,541,428,136</u>	<u>2,642,770,828,477</u>	<u>1,994,919,391,755</u>	<u>1,994,919,391,755</u>

Trong đó

Phải trả tiền vay cho các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1) 20,000,000,000

(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) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 1401-LAV-202000520 ngày 19/06/2020; Phụ lục HĐ số 1401LAV202000520 - PL01 ngày 30/10/2020 của NH Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội I, hạn mức vay tối đa 50.000.000.000 đồng; mục đích khoản vay bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động kinh doanh; Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 8.5% và có thể thay đổi phù hợp với chính sách của ngân hàng tại từng thời điểm; Thời hạn vay không quá 08 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay.

(3) 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/HĐTD/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 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.

(4) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội (MB) – CN số GD 3 theo hợp đồng cho vay số 44792.21.950.762582.TD ngày 20/08/2021. Hạn mức cấp tín dụng là 9 tỷ. Thời hạn vay không quá 06 tháng. Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 7.15%. Mục đích thanh toán lương.

(5) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

(6) 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.

(7) Hợp đồng cung cấp dịch vụ tư vấn và đại lý phát hành trái phiếu số 09/2021/MBS/IBHN2-HĐTƯ 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.

(8) Hợp đồng đại lý đăng ký, lưu ký, và đại lý thanh toán số 02/2021/ĐLĐKLKT/VIETINBANK SECURITIES – HPX với Công ty CP chứng khoán NH Công Thương ngày 02/06/2021 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 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.

(9) Hợp đồng dịch vụ tư vấn phát hành, đại lý phát hành trái phiếu số 05/2021/TVPHTP/VIETINBANK SECURITIES - HPX với Công ty CP chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam ngày 02/12/2021 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 2.000 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 11%/năm. Kỳ tính lãi 03 tháng/lần.

(10) Hợp đồng tư vấn phát hành trái phiếu số 01/2021/HĐTVPH/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.

(11) Hợp đồng tư vấn phát hành, đại lý phát hành trái phiếu số 16/2020/TVPHTP/VIETINBANK SECURITIES – HPX với Công ty CP chứng khoán NH Công Thương ngày 14/08/2020 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư kỳ hạn 02 năm 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 trong năm đầu tiên là 10%/năm. Năm thứ 2 là 10,5%/năm. Kỳ tính lãi 06 tháng/lần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

- (12) Hợp đồng tư vấn phát hành, đại lý phát hành trái phiếu số 16/2020/TVPHTP/VIETINBANK SECURITIES – HPX với Công ty CP chứng khoán NH Công Thương ngày 14/08/2020 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư kỳ hạn 02 năm kể từ ngày phát hành. Tổng khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành 1.200.000 trái phiếu tương ứng 120.000.000.000 đồng. Giá trị trái phiếu đã phát hành tương ứng là 120.000.000.000 đồng. Lãi suất trong năm đầu tiên là 10%/năm. Năm thứ 2 là 10,5%/năm. Kỳ tính lãi 06 tháng/lần.
- (13) Hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu doanh nghiệp 16/2020/TVPHTP/VIETINBANK SECURITIES – HPX với Công ty CP chứng khoán NH Công Thương ngày 14/08/2020 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư kỳ hạn 02 năm kể từ ngày phát hành của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Tổng khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành 1.800.000 trái phiếu tương ứng 180.000.000.000 đồng. Giá trị trái phiếu đã phát hành tương ứng là 180.000.000.000 đồng. Lãi suất trong năm đầu tiên là 10%/năm. Năm thứ 2 là 10,5%/năm. Kỳ tính lãi 06 tháng/lần.
- (14) 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.
- (15) 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/HĐTV/SI-HP với Công ty CP chứng khoán Smart Invest. Theo văn bản thỏa thuận số 1510-2020/VBT/HPX ngày 15/10/2020 gia hạn thời hạn đáo hạn gói trái phiếu đến ngày 31/12/2024.
- (16) Hợp đồng đại lý đăng ký, lưu ký, và đại lý thanh toán số 01/2021/ĐLĐKLKT/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 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.
- (17) Hợp đồng đại lý đăng ký, lưu ký, và đại lý thanh toán số 03/2021/ĐLĐKLKT/VIETINBANK 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.

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

Báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 31/12/2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

- (18) Hợp đồng tư vấn và đại lý phát hành trái phiếu số 01/2021/HĐTVPH/P/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/ĐLĐKLT/VNIBANK 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 RIÊNG (TIẾP THEO)

5.20 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2020	1,999,963,050,000	60,986,800,000	778,707,590,624	2,839,657,440,624
Tăng vốn từ chia cổ tức	644,982,770,000		(644,982,770,000)	-
Lãi trong năm	-	-	338,206,357,389	338,206,357,389
Thù lao HĐQT	-	-	(6,033,368,455)	(6,033,368,455)
Trích lập các quỹ	-	-	(19,148,623,225)	(19,148,623,225)
Số dư tại 31/12/2020	2,644,945,820,000	60,986,800,000	446,749,186,333	3,152,681,806,333
Số dư tại 01/01/2021	2,644,945,820,000	60,986,800,000	446,749,186,333	3,152,681,806,333
Lãi trong kỳ	-	-	155,473,359,655	155,473,359,655
Tăng vốn từ chia cổ tức bằng cổ phiếu 2020	396,739,990,000	-	(396,739,990,000)	-
Trích lập các quỹ	-	-	(22,337,459,317)	(22,337,459,317)
Thù lao HĐQT	-	-	(6,165,120,000)	(6,165,120,000)
Số dư tại 31/12/2021	3,041,685,810,000	60,986,800,000	176,979,976,671	3,279,652,586,671

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Vốn góp của cổ đông	3,041,685,810,000	2,644,945,820,000
Tổng cộng	3,041,685,810,000	2,644,945,820,000

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

	Lấy kể đến Quý IV năm 2021 VND	Lấy kể đến Quý IV năm 2020 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	2,644,945,820,000	1,999,963,050,000
Vốn góp tăng trong năm	396,739,990,000	299,992,010,000
Vốn góp tại cuối năm	3,041,685,810,000	2,299,955,060,000
Phân phối các quỹ	22,337,459,317	19,148,623,225

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

d. Cổ phiếu

	31/12/2021	01/01/2021
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	304,168,581	264,494,582
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	304,168,581	264,494,582
Cổ phiếu phổ thông	304,168,581	264,494,582
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	304,168,581	264,494,582
Cổ phiếu phổ thông	304,168,581	264,494,582
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10,000	10,000

5.21 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý IV năm 2021 VND	Quý IV năm 2020 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	7,956,482,277	162,363,073,866
Doanh thu hoạt động khác	11,933,660,786	13,687,655,934
Tổng cộng	19,890,143,063	176,050,729,800

5.22 Giá vốn hàng bán

	Quý IV năm 2021 VND	Quý IV năm 2020 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	39,947,596,085	133,889,220,937
Giá vốn hoạt động khác	16,918,916,523	8,756,331,521
Tổng cộng	56,866,512,608	142,645,552,458

5.23 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý IV năm 2021 VND	Quý IV năm 2020 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1,054,650,959	3,517,762,069
Lãi bán các khoản đầu tư	230,040,000,000	170,400,000,000
Lợi nhuận được chia	82,452,369,988	224,091,689,634
Tổng cộng	313,547,020,947	398,009,451,703

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.24 Chi phí tài chính

	Quý IV năm 2021 VND	Quý IV năm 2020 VND
Lãi tiền vay	121,726,358,057	87,303,960,336
Chi phí tài chính khác	5,422,128,327	5,645,149,858
Tổng cộng	127,148,486,384	92,949,110,194

5.25 Thu nhập/Chi phí khác

	Quý IV năm 2021 VND	Quý IV năm 2020 VND
Thu nhập tạm thời từ căn hộ cho thuê	3,433,739,539	3,323,509,956
Lãi chậm nộp	779,450,682	1,194,977,144
Thu nhập khác	457,082,424	9,448,922,780
Tổng cộng	4,670,272,645	13,967,409,880
Chi phí khác	53,233,182	5,207,067,648
Tổng cộng	53,233,182	5,207,067,648
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	4,617,039,463	8,760,342,232

5.26 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý IV năm 2021 VND	Quý IV năm 2020 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	19,720,981,647	21,306,194,662
Tổng cộng	19,720,981,647	21,306,194,662

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 IV năm 2021 VND	Lũy kế đến Quý IV năm 2020 VND
Giao dịch bán				
Công ty Châu Sơn	Công ty con	Cung cấp dịch vụ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	4,323,959,465 57,451,058,080	2,447,807,635
Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Chuyển giao công cụ dụng cụ Chuyển giao chi phí	79,040,727	14,518,941 758,732,347

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Công ty Heritage	Công ty con	Chuyển giao chi phí	772,245,738	
Công ty PSP	Công ty con	Thanh lý công cụ dụng cụ		8,000,000
		Cung cấp dịch vụ	332,713,460	120,000,000
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	24,250,929,848	
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Chuyển nhượng cổ phần		202,200,220,000
Công ty DIAMOND IC	Công ty con	Chuyển giao công cụ dụng cụ	33,262,422	
		Chuyển giao chi phí	454,187,494	
Công ty Topaz	Công ty con	Chuyển giao chi phí	308,610,000	
Công ty CPĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty liên kết	Tiền điện nước		605,962,958
Công ty HPH Nha Trang	Công ty con	Chuyển giao công cụ dụng cụ		535,409
		Chuyển giao chi phí dự án		1,076,842,575
Công ty Sapphire	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần	113,545,000,000	
Đỗ Quý Chiến	Cá nhân liên quan của Chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	6,467,101,920	
Công ty Ruby	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần		1,000,000,000,000
Giao dịch mua				
Công ty CPĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty liên kết	Phí dịch vụ môi giới	3,621,576,609	13,912,336,538
Công ty Châu Sơn	Công ty con	Chi phí thuê mặt bằng, điện, nước	1,399,213,892	17,080,601,846
		Chi phí điện, nước		
		Chi phí từ cung cấp dịch vụ	491,805,456	531,070,000
		Nhận chuyển nhượng BĐS	37,759,325,442	
Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	9,272,727,273	
Công ty CP Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty con	Phí dịch vụ	11,220,619,453	15,375,817,763
Công ty CP Đầu tư XD & TM Thành Nhân	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Chi phí xây lắp		3,791,025,396
		Phí dịch vụ		697,020,357
Công ty IWG	Công ty con	Dịch vụ tư vấn	170,000,000	
Công ty TOPAZ PM	Công ty con	Dịch vụ tư vấn	11,589,994,111	
Công ty DIAMOND IC	Công ty con	Dịch vụ tư vấn	7,184,080,545	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Giao dịch phải thu khác

Công ty CPĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty liên kết	Hợp tác đầu tư	350,000,000,000	144,091,689,634
---------------------------------	------------------	----------------	-----------------	-----------------

Giao dịch tài sản dài hạn khác

Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 5- CTCP	Công ty có liên quan quản lý chủ chốt	Phải thu hợp tác đầu tư		197,000,000,000
---	---------------------------------------	-------------------------	--	-----------------

Giao dịch phải trả khác

Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	9,134,615,920	399,039,960,334
Công ty HPH Nha Trang	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	1,418,474,843	13,985,821,426
Công ty Châu Sơn	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	16,006,124,824	64,723,609,994
Công ty Ruby	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	161,189,724,399	388,156,682,192
Công ty Heritage	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	43,463,365	250,503,687,671
Công ty Sapphire	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	376,163,718,378	20,014,520,548
Công ty TOPAZ PM	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	8,153,309,588	
Công ty DIAMOND IC	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	6,441,764,801	
Công ty CPĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty liên kết	Phải trả tiền quản lý tập trung	71,478,116,123	97,773,850,000
		Phải trả khác	14,074,419,229	

Vay và nợ thuê tài chính

Trần Quốc Tấn	Cá nhân liên quan của TV HĐQT	Mua trái phiếu	20,000,000,000
---------------	-------------------------------	----------------	----------------

Chức vụ	Nội dung nghiệp vụ	Lũy kế đến Quý IV năm 2021 VND	Lũy kế đến Quý IV năm 2020 VND
Chủ tịch HĐQT	Thu nhập	2,485,080,000	2,760,000,000
Phó Chủ tịch HĐQT thường trực	Thu nhập		834,782,609
Phó Chủ tịch HĐQT	Thu nhập	617,580,000	690,000,000
Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban chiến lược	Thu nhập	1,374,400,000	1,185,750,000
Thành viên HĐQT	Thu nhập	866,580,000	
Thành viên HĐQT độc lập	Thu nhập	-	306,000,000
Thành viên HĐQT độc lập	Thu nhập	-	208,695,652

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Thành viên HĐQT độc lập	Thu nhập	317,100,000	
Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	Thu nhập	504,380,000	247,219,000
Tổng Giám đốc	Thu nhập	2,650,071,176	2,040,126,999
Phó TGD	Thu nhập	1,257,470,000	938,902,005
Phó TGD	Thu nhập	-	406,651,911
Phó TGD	Thu nhập	-	753,224,205
Phó TGD	Thu nhập	-	406,872,376
Phó TGD	Thu nhập	987,029,277	641,165,883
Phó TGD	Thu nhập	1,423,330,000	801,673,478
Phó TGD	Thu nhập	980,741,769	504,159,250
Phó TGD	Thu nhập	992,334,751	591,250,181
Tổng cộng		14,456,096,973	13,316,473,549

Số dư các bên liên quan

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Nội dung nghiệp vụ</u>	<u>31/12/2021 VND</u>	<u>01/01/2021 VND</u>
Phải thu khách hàng				
Công ty Châu Sơn	Công ty con	Phải thu phí dịch vụ		354,597,725
Công ty Heritage	Công ty con	Chuyển giao chi phí	722,319,276	
Đỗ Quý Chiến	Cá nhân liên quan của Chủ tịch HĐQT	Phải thu từ chuyển nhượng BĐS	3,718,443,043	
Tổng cộng			4,440,762,319	354,597,725
Các khoản phải thu khác				
Công ty Heritage	Công ty con	Phải thu tiền chi hộ		1,422,878,893
Công ty CPĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty liên kết	Phải thu tiền hợp tác đầu tư	144,091,689,634	
Tổng cộng			144,091,689,634	1,422,878,893
Các khoản phải thu dài hạn				
Công ty CPĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty liên kết	Phải thu tiền hợp tác đầu tư	350,000,000,000	144,091,689,634
Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 5-CTCP	Công ty liên kết	Phải thu hợp tác đầu tư	197,000,000,000	197,000,000,000
Tổng cộng			547,000,000,000	341,091,689,634
Phải trả người bán				
Công ty Châu Sơn	Công ty con	Tiền thuê mặt bằng	335,157,839	182,961,673
Công ty CPĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty liên kết	Phí môi giới	1,616,755,280	
Công ty IWG	Công ty con	Phải trả tiền tư vấn	121,000,000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Công ty TOPAZ PM	Công ty con	Phải trả tiền tư vấn	5,452,291,529	
Công ty DIAMOND IC	Công ty con	Phải trả tiền tư vấn	1,896,089,793	
Công ty CP Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty con	Phí dịch vụ	1,978,557,016	6,695,319,118
Công ty CP bê tông Phúc Thành	Công ty có liên quan quản lý chủ chốt	Phải trả tiền xây lắp		953,689,897
Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Phải trả tiền chuyển nhượng BĐS	475,626,200	
Tổng cộng			11,875,477,657	7,831,970,688
<i>Chi phí phải trả</i>				
Công ty TOPAZ PM	Công ty con			653,346,333
Tổng cộng			-	653,346,333
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>				
Công ty HPH Nha Trang	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	11,880,327,654	85,461,852,811
Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	9,000,865,611	35,024,142,763
Công ty Châu Sơn	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	9,400,000,000	583,609,994
Công ty Ruby	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	166,966,351,796	21,856,682,192
Công ty CP ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty liên kết	Phải trả tiền quản lý tập trung	61,478,116,123	
		Phải trả khác		12,315,017,831
Công ty Heritage	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	-	10,203,687,671
Công ty Sapphire	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	1,771,978,926	20,034,520,548
Công ty TOPAZ PM	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	8,153,309,588	
Công ty DIAMOND IC	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	5,091,764,801	
Tổng cộng			273,742,714,499	185,479,513,810
<i>Phải trả dài hạn khác</i>				
Công ty Hải Phát Bình Thuận	Công ty con	Phải trả tiền hợp tác đầu tư	272,850,957,292	500,000,000,000
Công ty Châu Sơn	Công ty con	Phải trả tiền hợp tác đầu tư	88,883,011,327	183,000,000,000
Công ty Heritage	Công ty con	Phải trả tiền hợp tác đầu tư	239,750,000,000	240,000,000,000
Tổng cộng			601,483,968,619	923,000,000,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

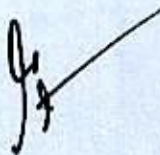
6.2 Báo cáo bộ phận

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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty.

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 27 tháng 01 năm 2022
Tổng Giám đốc



Đoàn Hòa Thuận

