

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ HOÀNG HUY**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	8 - 37

012  
K  
H/A

## **BÁO CÁO CỦA GIÁM ĐỐC**

Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

Ông Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch
Ông Đỗ Hữu Hậu	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hà	Thành viên
Ông Trần Mạnh Luân	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thu Trang	Thành viên

#### **Giám đốc**

Ông Nguyễn Thế Hùng	Giám đốc
---------------------	----------

#### **Người đại diện pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Thế Hùng	Giám đốc
---------------------	----------

### **TRÁCH NHIỆM CỦA GIÁM ĐỐC**

Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Giám đốc đảm bảo các số kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các số kế toán và báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

**BÁO CÁO CỦA GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

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



**Nguyễn Thế Hùng**  
**Giám đốc**

*Hải Phòng, ngày 10 tháng 03 năm 2022*

Số: 071 /VACO/BCKiT.NV2

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các Cổ đông**  
**Hội đồng Quản trị và Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 10 tháng 03 năm 2022, từ trang 04 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (gọi chung là "báo cáo tài chính hợp nhất").

### *Trách nhiệm của Giám đốc*

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

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

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

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

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

### *Ý kiến của Kiểm toán viên*

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



**Lê Xuân Thăng**  
**Phó Tổng Giám đốc**  
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số: 0043-2022-156-1  
**Thay mặt và đại diện cho**  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO**  
Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2022

**Nguyễn Phương Lan**  
**Kiểm toán viên**  
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số: 0917-2018-156-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021*

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>802.198.494.179</b>	<b>624.323.250.460</b>
<b>I. Tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>80.630.981.005</b>	<b>143.098.383.082</b>
1. Tiền	111		80.630.981.005	143.098.383.082
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5</b>	<b>367.976.000.000</b>	<b>261.505.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		367.976.000.000	261.505.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>53.665.579.172</b>	<b>68.408.888.795</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	43.065.177.378	62.036.439.265
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.423.086.293	14.300.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	9.177.315.501	6.358.149.530
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>8</b>	<b>241.383.767.154</b>	<b>104.181.085.959</b>
1. Hàng tồn kho	141		243.136.299.257	117.021.657.615
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.752.532.103)	(12.840.571.656)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>58.542.166.848</b>	<b>47.129.892.624</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	15.646.660	32.520.794
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		58.258.273.860	46.863.515.672
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	15	268.246.328	233.856.158
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>3.463.058.824.017</b>	<b>3.304.481.802.971</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>25.482.583.899</b>	<b>28.029.305.316</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	21.962.583.899	24.509.305.316
- Nguyên giá	222		31.773.989.140	37.578.852.228
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.811.405.241)	(13.069.546.912)
2. Tài sản cố định vô hình	227		3.520.000.000	3.520.000.000
- Nguyên giá	228		3.520.000.000	3.520.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>11</b>	<b>207.598.027.239</b>	<b>215.244.816.784</b>
- Nguyên giá	231		229.273.003.492	228.635.696.469
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(21.674.976.253)	(13.390.879.685)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>14.940.982.947</b>	<b>14.940.982.947</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	12	14.940.982.947	14.940.982.947
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5</b>	<b>3.205.135.718.180</b>	<b>3.035.801.167.729</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		3.205.135.718.180	3.035.801.167.729
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>9.901.511.752</b>	<b>10.465.530.195</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	9	9.901.511.752	10.465.530.195
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>4.265.257.318.196</b>	<b>3.928.805.053.431</b>

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

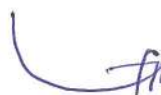
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>323.214.278.061</b>	<b>222.700.507.014</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>290.705.508.121</b>	<b>168.019.829.177</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	64.780.707.311	23.604.858.330
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	12.495.079.988	30.695.189.079
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	1.184.220.484	2.139.336.943
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	5.131.676.314	15.033.870.193
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	17	17.220.071.998	18.159.309.584
6. Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	18	72.180.174.764	71.829.875.977
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	109.244.927.200	-
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	19	2.010.346.780	99.085.789
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.458.303.282	6.458.303.282
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>32.508.769.940</b>	<b>54.680.677.837</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	17	27.119.337.251	44.186.963.350
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	60.062.689
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342	19	5.389.432.689	10.433.651.798
<b>B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>3.942.043.040.135</b>	<b>3.706.104.546.417</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>21</b>	<b>3.942.043.040.135</b>	<b>3.706.104.546.417</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		3.214.481.530.000	2.747.440.630.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.214.481.530.000	2.747.440.630.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.976.351.645	139.338.931.645
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		19.572.915.034	19.572.915.034
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		627.967.000.063	725.292.256.950
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		395.197.396.290	441.132.603.846
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		232.769.603.773	284.159.653.104
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		78.045.243.393	74.459.812.788
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>4.265.257.318.196</b>	<b>3.928.805.053.431</b>




Phạm Hồng Dung  
Người lập biểu  
Hải Phòng, ngày 10 tháng 03 năm 2022



Hồ Thị Xuân Hòa  
Kế toán trưởng



  
Nguyễn Thế Hùng  
Giám đốc

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021*

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		516.362.984.812	607.591.097.470
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	2.109.090.909
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>	<b>24</b>	<b>516.362.984.812</b>	<b>605.482.006.561</b>
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	25	447.151.787.757	526.951.618.750
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>69.211.197.055</b>	<b>78.530.387.811</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	20.031.519.466	75.240.057.974
7. Chi phí tài chính	22		1.885.949.714	10.651.096
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.053.313.687	-
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	5	169.334.550.451	163.205.804.763
9. Chi phí bán hàng	25		5.749.197.362	5.461.994.033
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		8.359.530.014	8.173.924.789
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)}</b>	<b>30</b>		<b>242.582.589.882</b>	<b>303.329.680.630</b>
12. Thu nhập khác	31		5.274.377.718	2.494.494.505
13. Chi phí khác	32		14.300.000	35.024.677
<b>14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>5.260.077.718</b>	<b>2.459.469.828</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>247.842.667.600</b>	<b>305.789.150.458</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	11.502.299.789	19.971.402.445
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(60.062.689)	(533.956.508)
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)</b>	<b>60</b>		<b>236.400.430.500</b>	<b>286.351.704.521</b>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		232.769.603.773	284.156.103.105
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		3.630.826.727	2.195.601.416
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	29	724	906



Phạm Hồng Dung  
Người lập biểu  
Hải Phòng, ngày 10 tháng 03 năm 2022



Hồ Thị Xuân Hòa  
Kế toán trưởng




Nguyễn Thế Hùng  
Giám đốc



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	247.842.667.600	305.789.150.458
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02	10.830.817.985	12.214.707.886
Các khoản dự phòng	03	(14.220.997.671)	2.828.531.189
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(863.693.811)	(24.623.015)
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(187.902.151.319)	(230.956.657.116)
Chi phí lãi vay	06	1.053.313.687	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	56.739.956.471	89.851.109.402
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	5.449.809.543	596.041.266.908
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(127.213.885.447)	131.307.565.522
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(3.746.024.805)	17.222.063.543
Tăng/giảm chi phí trả trước	12	580.892.577	1.048.773.982
Tiền lãi vay đã trả	14	(1.053.313.687)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(12.425.841.961)	(27.824.208.761)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(81.668.407.309)	807.646.570.596
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21	-	(8.848.985.374)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22	681.818.181	1.318.181.818
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(465.366.000.000)	(629.808.271.426)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	358.895.000.000	2.173.597.707.267
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(2.872.950.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	423.800.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	15.750.134.409	106.185.061.589
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(90.039.047.410)	(806.706.306.126)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền mua lại cổ phiếu đã phát hành	32	-	134.749.964.200
2. Tiền thu từ đi vay	33	158.938.446.200	-
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(49.693.519.000)	-
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(110.196.875.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	109.244.927.200	24.553.089.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	(62.462.527.519)	25.493.353.470
Tiền đầu năm	60	143.098.383.082	117.605.117.577
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(4.874.558)	(87.965)
Tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)	70	80.630.981.005	143.098.383.082



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ HOÀNG HUY**  
ĐIỀU CHỈNH - TP. HẢI PHÒNG

Phạm Hồng Dung  
Người lập biểu  
Hải Phòng, ngày 10 tháng 03 năm 2022

Hồ Thị Xuân Hòa  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thế Hùng  
Giám đốc

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy là Doanh nghiệp cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0200815578 đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 5 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp và thay đổi lần thứ 14 ngày 18 tháng 01 năm 2022.

Vốn Điều lệ theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 14 là: 3.214.481.530.000 VND.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên sàn chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là HHS.

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Ngành nghề kinh doanh của Công ty: Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác; Sản xuất đồ gỗ xây dựng; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Bán buôn kim loại và quặng kim loại; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác; Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình; Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy; Bảo dưỡng và sửa chữa mô tô, xe máy; Bán ô tô, xe máy; Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác; Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt); Vận tải hành khách đường bộ khác; Vận tải hàng hóa bằng đường bộ; Sản xuất phương tiện và thiết bị vận tải khác chưa được phân vào đâu; Sản xuất mô tô, xe máy.

Hoạt động chính của Công ty là: Kinh doanh ô tô con, ô tô tải.

**Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất**

Theo Nghị quyết số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 7 năm 2021 của Đại hội đồng cổ đông thường niên và Nghị quyết số 12/2021/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (Công ty liên kết) thông qua việc nhận chuyển nhượng 106.478.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vương từ Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) - Công ty mẹ tối cao với giá chuyển nhượng 1.270.385.437.231 VND.

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

**Cấu trúc doanh nghiệp:**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có các công ty con và công ty liên kết như sau:

*Các Công ty con:*

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ %	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Km9 quốc lộ 5, xã Nam Sơn, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng	99,78	99,78	Kinh doanh ô tô
Công ty TNHH Prukسا Việt Nam	Phòng 8A, tầng 8, toà nhà 116 Nguyễn Đức Cảnh, Lê Chân, Hải Phòng	90,17	90,17	Xây dựng, kinh doanh nhà ở xã hội và nhà ở thương mại

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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (TIẾP THEO)**

**Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo):**

*Và Công ty liên kết như sau:*

Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết %	Tỷ lệ lợi ích của Cổ đông công ty mẹ %	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Tập đoàn BĐS CRV	Tầng 12, tòa tháp GOLD TOWER, số 275 đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội	43,58	43,56	Xây dựng, kinh doanh bất động sản

Tỷ lệ sở hữu trực tiếp của Công ty và gián tiếp qua Công ty Cổ phần Dịch vụ Phát triển Hoàng Giang - công ty con lần lượt là 35,17% và 8,41%. Tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty và gián tiếp qua Công ty Cổ phần Dịch vụ Phát triển Hoàng Giang - công ty con lần lượt là 35,17% và 8,39%.

**2. NĂM TÀI CHÍNH, CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

**Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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

**Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

#### **3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

##### **Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý**

Theo quy định tại Điều 28 - Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý của Luật Kế toán số 88/2015/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 20 tháng 11 năm 2015 có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2017, tài sản và công nợ được đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý tại thời điểm cuối năm tài chính. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành báo cáo này, chưa có văn bản hướng dẫn trong việc áp dụng đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý; theo đó, Giám đốc đã xem xét và áp dụng giá trị hợp lý theo chính sách kế toán như sau:

- Công cụ tài chính được ghi nhận và đánh giá lại theo giá trị hợp lý trên cơ sở giá gốc trừ đi các khoản dự phòng cần trích lập (nếu có) theo quy định hiện hành;*
- Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá theo tỷ giá giao dịch thực tế;*
- Hàng tồn kho được ghi nhận và đánh giá lại theo giá trị hợp lý trên cơ sở giá gốc trừ đi các khoản dự phòng cần trích lập (nếu có) theo quy định hiện hành;*
- Bất động sản đầu tư xác định theo giá gốc;*
- Đối với tài sản và nợ phải trả (ngoài các mục a, b, c, và d trên đây), Công ty không có cơ sở để xác định được giá trị một cách đáng tin cậy, do đó, Công ty đang ghi nhận theo giá gốc.*

##### **Công cụ tài chính**

###### **Ghi nhận ban đầu**

*Tài sản tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, đầu tư tài chính dài hạn.

*Công nợ tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, doanh thu chưa thực hiện, các khoản vay, và các khoản công nợ tài chính khác

###### **Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu**

Hiện tại, Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

##### **Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (Tiếp theo)**

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

**Hợp nhất kinh doanh**

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

**Tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn.

**Các khoản đầu tư tài chính**

***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**Đầu tư vào công ty liên kết**

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

#### **3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

##### **Đầu tư vào công ty liên kết (Tiếp theo)**

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập theo quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về việc Hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định kế toán hiện hành.

##### **Nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

##### **Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Phương pháp tính giá hàng tồn kho: Bình quân gia quyền. Hạch toán hàng tồn kho theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

##### **Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ: Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 24 tháng.

Tiền thuê đất trả trước: Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Công ty đang sử dụng 7.090,2 m<sup>2</sup> đất xây dựng nhà điều hành, nhà trẻ, mẫu giáo dự án Nhà ở xã hội tại Xã An Đông, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê (546 tháng kể từ tháng 7 năm 2018).

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

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

#### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

##### Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Số năm khấu hao
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 45
Phương tiện vận tải	06 - 08
Máy móc, thiết bị	03 - 05
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

##### Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư phản ánh vật kiến trúc do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 26 năm.

Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá.

##### Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.



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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

**Các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

**Vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu: Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần: Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

**Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

**Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu bán bất động sản Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.



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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

**Ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)**

Đối với các bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư; khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng thì Công ty được ghi nhận doanh thu khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng khi đáp ứng tất cả năm (5) điều kiện tương tự như trên.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

**Ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho chủ sở hữu.

**Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

**Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

**Thuế (Tiếp theo)**

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**Bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

**4. TIỀN**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Tiền mặt	1.433.715.715	2.233.233.485
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	79.197.265.290	140.865.149.597
<b>Cộng</b>	<b>80.630.981.005</b>	<b>143.098.383.082</b>

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>
	VND	VND	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>	<i>367.976.000.000</i>	<i>367.976.000.000</i>	<i>261.505.000.000</i>	<i>261.505.000.000</i>
Tiền gửi có kỳ hạn	367.976.000.000	367.976.000.000	261.505.000.000	261.505.000.000
<b>Cộng</b>	<b>367.976.000.000</b>	<b>367.976.000.000</b>	<b>261.505.000.000</b>	<b>261.505.000.000</b>

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn phản ánh khoản tiền gửi có thời gian đáo hạn từ 06 tháng đến 01 năm tại các ngân hàng thương mại cổ phần và hưởng lãi suất từ 5,3%/năm đến 5,4%/năm.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, các khoản tiền gửi có kỳ hạn của Công ty và Công ty TNHH Pruksa Việt Nam - công ty con được đem đi thế chấp để đảm bảo cho các khoản tiền vay (như trình bày tại Thuyết minh số 20) là:

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Hoàng Huy: 36.000.000.000 VND;
- Công ty TNHH Pruksa Việt Nam: 113.390.000.000 VND.

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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

*Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết*

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Số đầu năm	3.035.801.167.729	430.770.082.966
Khoản chi đầu tư vào công ty liên kết	-	2.872.950.000.000
Giảm khoản đầu tư công ty liên kết	-	(431.124.720.000)
Lãi phát sinh từ Giao dịch mua rẻ khoản đầu tư vào công ty liên kết	-	162.851.167.729
Phần lợi nhuận trong kết quả kinh doanh của công ty liên doanh, liên kết	169.334.550.451	354.637.034
<b>Số cuối năm</b>	<b>3.205.135.718.180</b>	<b>3.035.801.167.729</b>

*Công ty liên doanh, liên kết:*

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn	2.872.950.000.000	3.205.135.718.180	2.872.950.000.000	3.035.801.167.729
Bất động sản CRV				
<b>Cộng</b>	<b>2.872.950.000.000</b>	<b>3.205.135.718.180</b>	<b>2.872.950.000.000</b>	<b>3.035.801.167.729</b>

Do công ty liên kết mà Công ty đầu tư chưa thực hiện niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán, đồng thời, hiện chưa có hướng dẫn xác định giá trị hợp lý đối với các khoản đầu tư vào cổ phiếu chưa niêm yết, nên Công ty trình bày giá trị hợp lý của khoản đầu tư này bằng với phần sở hữu trong tài sản thuần theo giá trị sổ sách của các công ty liên kết.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp Vốn chủ sở hữu với giá trị hợp lý được xác định bằng phương pháp nêu trên.

Giao dịch và số dư với Công ty liên kết được trình bày chi tiết ở Thuyết minh số 32.

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>	<i>43.065.177.378</i>	<i>62.036.439.265</i>
Phải thu các khách hàng mua nhà	20.959.595.696	25.135.657.583
Phải thu các khách hàng mua ô tô	22.105.581.682	36.900.781.682
<b>Cộng</b>	<b>43.065.177.378</b>	<b>62.036.439.265</b>

**Phải thu khách hàng là các bên liên quan**

*(Chi tiết tại Thuyết minh số 32)*

**7. PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>	<i>9.177.315.501</i>	<i>6.358.149.530</i>
Lãi tiền gửi phải thu tạm tính	8.485.109.740	6.349.461.462
Phải thu khác	692.205.761	8.688.068
<b>Cộng</b>	<b>9.177.315.501</b>	<b>6.358.149.530</b>

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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**8. HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối năm		Số đầu năm (Trình bày lại)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	100.599.864.011	1.752.532.103	40.088.989.929	12.840.571.656
Chi phí SXKD dở dang	-	-	485.414.893	-
Thành phẩm	18.952.294.365	-	5.720.331.955	-
Hàng hóa	55.340.223.924	-	26.276.958.644	-
Hàng gửi bán	68.243.916.957	-	44.449.962.194	-
<b>Cộng</b>	<b>243.136.299.257</b>	<b>1.752.532.103</b>	<b>117.021.657.615</b>	<b>12.840.571.656</b>

Trong năm 2021, Công ty đã trích lập dự phòng giảm giá nguyên vật liệu chậm luân chuyển với số tiền là 239.481.892 VND (năm 2020 là 2.728.557.994 VND) và hoàn nhập dự phòng giảm giá nguyên vật liệu với số tiền là 5.864.108.851 VND do đã bán được nguyên vật liệu đã trích lập dự phòng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, giá trị nguyên vật liệu chậm luân chuyển là 12.971.281.689 VND (trong đó, giá trị nguyên vật liệu chậm luân chuyển được thanh lý sau ngày kết thúc niên độ kế toán là 10.491.229.731 VND đã được hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho với số tiền là 5.463.412.594 VND). Giám đốc đã đánh giá một cách thận trọng về việc trích lập dự phòng giảm giá nguyên vật liệu và có kế hoạch sử dụng số nguyên vật liệu chậm luân chuyển còn lại này trong thời gian tới.

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>	<i>15.646.660</i>	<i>32.520.794</i>
Công cụ dụng cụ và các chi phí khác	15.646.660	32.520.794
<i>Dài hạn</i>	<i>9.901.511.752</i>	<i>10.465.530.195</i>
Công cụ dụng cụ xuất dùng	7.473.931	330.174.378
Tiền thuê đất (*)	9.894.037.821	10.135.355.817
<b>Cộng</b>	<b>9.917.158.412</b>	<b>10.498.050.989</b>

Ghi chú:

- (\*) Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất 7.090,2 m<sup>2</sup> Công ty TNHH Pruksa Việt Nam (Công ty con) đang sử dụng để xây dựng nhà điều hành, nhà trẻ, mẫu giáo dự án Nhà ở xã hội tại Xã An Đồng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng theo hình thức thuê trả tiền một lần cho toàn bộ thời gian thuê. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê (546 tháng kể từ tháng 7 năm 2018).

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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số đầu năm (Trình bày lại)	16.237.368.244	1.633.829.496	19.056.478.417	651.176.071	37.578.852.228
Thanh lý nhượng bán	-	-	(5.804.863.088)	-	(5.804.863.088)
<b>Số cuối năm</b>	<b>16.237.368.244</b>	<b>1.633.829.496</b>	<b>13.251.615.329</b>	<b>651.176.071</b>	<b>31.773.989.140</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số đầu năm (Trình bày lại)	1.803.714.199	944.945.732	9.724.757.870	596.129.111	13.069.546.912
Khấu hao trong năm	470.802.432	406.501.456	1.627.285.061	42.132.468	2.546.721.417
Thanh lý nhượng bán	-	-	(5.804.863.088)	-	(5.804.863.088)
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.274.516.631</b>	<b>1.351.447.188</b>	<b>5.547.179.843</b>	<b>638.261.579</b>	<b>9.811.405.241</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Số đầu năm (Trình bày lại)	14.433.654.045	688.883.764	9.331.720.547	55.046.960	24.509.305.316
<b>Số cuối năm</b>	<b>13.962.851.613</b>	<b>282.382.308</b>	<b>7.704.435.486</b>	<b>12.914.492</b>	<b>21.962.583.899</b>

Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 2.275.220.472 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là: 6.317.728.271 VND).

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Căn hộ cho thuê VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số đầu năm (Trình bày lại)	228.635.696.469	228.635.696.469
Tăng trong năm	637.307.023	637.307.023
<b>Số cuối năm</b>	<b>229.273.003.492</b>	<b>229.273.003.492</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số đầu năm (Trình bày lại)	13.390.879.685	13.390.879.685
Khấu hao trong năm	8.284.096.568	8.284.096.568
<b>Số cuối năm</b>	<b>21.674.976.253</b>	<b>21.674.976.253</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Số đầu năm (Trình bày lại)	215.244.816.784	215.244.816.784
<b>Số cuối năm</b>	<b>207.598.027.239</b>	<b>207.598.027.239</b>

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

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (TIẾP THEO)**

**Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư**

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được Công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

Tiền thuê Công ty thu được từ việc cho thuê bất động sản đầu tư (toàn bộ bất động sản đầu tư được cho thuê theo hình thức thuê hoạt động) là 17.264.759.733 VND (năm 2020: 16.726.153.818 VND).

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

	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>	<i>14.940.982.947</i>	<i>14.940.982.947</i>
Các hạng mục công cộng tại Công ty TNHH Pruksa Việt Nam (*)	12.812.573.856	12.812.573.856
Dây truyền lắp ráp Ô tô	2.128.409.091	2.128.409.091
<b>Cộng</b>	<b>14.940.982.947</b>	<b>14.940.982.947</b>

Ghi chú:

(\*) Phản ánh các chi phí cho khoản mục công cộng của dự án nhà ở xã hội tại xã An Đồng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng thanh toán	Giá trị	Số có khả năng thanh toán
	VND	VND	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>				
DongFeng Commercial Vehicle Co., Ltd	53.443.710.001	53.443.710.001	15.628.712.000	15.628.712.000
Công ty CP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	4.046.375.900	4.046.375.900	4.444.958.910	4.444.958.910
Shiyan Pingyun Industrial and Trade Co., Ltd	1.118.839.800	1.118.839.800	1.118.839.800	1.118.839.800
Các đối tượng khác	6.171.781.610	6.171.781.610	2.412.347.620	2.412.347.620
<b>Cộng</b>	<b>64.780.707.311</b>	<b>64.780.707.311</b>	<b>23.604.858.330</b>	<b>23.604.858.330</b>

Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)

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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>	<i>12.495.079.988</i>	<i>30.695.189.079</i>
Khách hàng trả trước tiền mua ô tô	10.495.079.988	30.695.189.079
Khách hàng trả trước tiền mua nhà	<u>2.000.000.000</u>	<u>-</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>12.495.079.988</u></b>	<b><u>30.695.189.079</u></b>

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

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải thu/nợ</u>	<u>Số đã thực thu/nợ</u>	<u>Số cuối năm</u>
	(Trình bày lại)	trong năm	trong năm	VND
	VND	VND	VND	VND
<i>Phải thu</i>				-
Thuế GTGT	233.856.158	-	-	233.856.158
Thuế TNDN	-	34.390.170	-	34.390.170
<b>Cộng</b>	<b><u>233.856.158</u></b>	<b><u>34.390.170</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>268.246.328</u></b>
<i>Phải nộp</i>				-
Thuế GTGT	38.345.457	50.629.139.526	50.590.794.069	-
Thuế NK	-	87.456.605.148	87.456.605.148	-
Thuế TNDN	2.022.657.536	11.502.299.789	12.391.451.791	1.133.505.534
Thuế TNCN	78.333.950	312.147.650	339.766.650	50.714.950
Các loại thuế khác	-	1.321.300.252	1.321.300.252	-
<b>Cộng</b>	<b><u>2.139.336.943</u></b>	<b><u>151.221.492.365</u></b>	<b><u>152.099.917.910</u></b>	<b><u>1.184.220.484</u></b>

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	(Trình bày lại)
	VND	VND
Chi phí trích trước cho dự án nhà ở xã hội tại Công ty TNHH Prukxa	3.593.112.215	13.767.534.762
Chi phí phải trả khác	<u>1.538.564.099</u>	<u>1.266.335.431</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>5.131.676.314</u></b>	<b><u>15.033.870.193</u></b>

**17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>	<i>17.220.071.998</i>	<i>18.159.309.584</i>
- Doanh thu chưa thực hiện từ hoạt động kinh doanh BĐS	17.220.071.998	18.159.309.584
<i>Dài hạn</i>	<i>27.119.337.251</i>	<i>44.186.963.350</i>
- Doanh thu chưa thực hiện từ hoạt động kinh doanh BĐS	27.119.337.251	44.186.963.350
<b>Cộng</b>	<b><u>44.339.409.249</u></b>	<b><u>62.346.272.934</u></b>

Doanh thu chưa thực hiện là khoản tiền thuê nhà trả trước cho cả thời gian thuê (5 năm) theo hợp đồng thuê căn hộ chung cư thuộc dự án Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp (Prukxa Town).

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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>	<b>72.180.174.764</b>	<b>71.829.875.977</b>
Công ty TNHH Prukca International (*)	51.822.120.000	52.541.118.000
Quỹ bảo trì (**)	17.322.469.373	17.187.785.006
Phí chung cư	-	1.601.218.930
Công ty CP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	2.600.438.439	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	435.146.952	499.754.041
<b>Cộng</b>	<b>72.180.174.764</b>	<b>71.829.875.977</b>

*Phải trả khác là các bên liên quan  
(Chi tiết tại Thuyết minh số 32)*

Ghi chú:

(\*) Công ty TNHH Prukca International đã ứng trước 2.261.000 USD cho Công ty để triển khai dự án nhà ở dành cho người có thu nhập thấp tại An Đồng, An Dương, Hải Phòng, Việt Nam.

(\*\*) Quỹ bảo trì đã thu theo hợp đồng bán nhà tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2021.

**19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>	<b>2.010.346.780</b>	<b>99.085.789</b>
- Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa	179.237.864	99.085.789
- Dự phòng bảo hành với sản phẩm BĐS đã bán (*)	1.831.108.916	-
<i>Dài hạn</i>	<b>5.389.432.689</b>	<b>10.433.651.798</b>
- Dự phòng bảo hành với sản phẩm BĐS đã bán (*)	5.389.432.689	10.433.651.798
<b>Cộng</b>	<b>7.399.779.469</b>	<b>10.532.737.587</b>

Ghi chú:

(\*) Công ty đang trích dự phòng chi phí bảo hành đối với sản phẩm bất động sản đã bán theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014 như sau:

Đối với nhà chung cư, thời gian bảo hành là 60 tháng, tỷ lệ trích lập là 1% doanh thu bán nhà chung cư. Đối với nhà ở riêng lẻ (nhà liền kề), thời gian bảo hành là 24 tháng với tỷ lệ trích lập là 0,5% doanh thu bán nhà liền kề.



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

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<i>Vay ngắn hạn</i>	<b>109.244.927.200</b>	<b>109.244.927.200</b>	<b>158.938.446.200</b>	<b>49.693.519.000</b>	-	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thăng Long (i)	38.200.765.000	38.200.765.000	87.894.284.000	49.693.519.000	-	-
Ngân hàng Techcombank - CN Hải Phòng (ii)	71.044.162.200	71.044.162.200	71.044.162.200	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>109.244.927.200</b>	<b>109.244.927.200</b>	<b>158.938.446.200</b>	<b>49.693.519.000</b>	-	-

**Ghi chú:**

- (i) Vay của Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long theo các hợp đồng phát hành thu tín dụng theo hình thức L/C UPAS, với thời hạn 6 tháng từ ngày 07 tháng 12 năm 2021 đến ngày 31 tháng 5 năm 2022, mức phí 2,1%/năm và được bảo đảm bằng các khoản tiền gửi có kỳ hạn của Công ty và Công ty TNHH Prukca Việt Nam (Công ty con) tại Ngân hàng với số tiền lần lượt là 21.000.000.000 VND và 52.000.000.000 VND.
- (ii) Vay của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng theo các thoả thuận cam kết sử dụng dịch vụ UPAS LC tại Techcombank, với thời hạn 6 tháng, mức phí 2,2%/năm và được bảo đảm bằng các khoản tiền gửi có kỳ hạn của Công ty và Công ty TNHH Prukca Việt Nam (Công ty con) tại Ngân hàng với số tiền lần lượt là 15.000.000.000 VND và 61.390.000.000 VND.

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

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

*Thay đổi trong vốn chủ sở hữu*

	Vốn đầu tư	Thặng dư	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư	LNST	Lợi ích Cổ đông	Tổng
	của chủ sở hữu	vốn cổ phần		phát triển	chưa phân phối	không kiểm soát	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	2.747.440.630.000	139.270.925.591	(134.681.958.146)	19.572.915.034	551.846.672.038	72.652.053.393	3.396.101.237.910
(Trình bày lại)							
Chia cổ tức	-	-	-	-	(109.897.625.200)	(299.250.000)	(110.196.875.200)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	284.156.103.105	2.195.601.416	286.351.704.521
Ảnh hưởng ghi nhận biến động giá trị hợp lý trong năm	-	-	-	-	(812.892.993)	(88.592.021)	(901.485.014)
Giảm cổ phiếu quỹ	-	68.006.054	134.681.958.146	-	-	-	134.749.964.200
Số dư đầu năm nay	2.747.440.630.000	139.338.931.645	-	19.572.915.034	725.292.256.950	74.459.812.788	3.706.104.546.417
(Trình bày lại)							
Tăng vốn trong năm (*)	137.362.580.000	(137.362.580.000)	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	232.769.603.773	3.630.826.727	236.400.430.500
Ảnh hưởng ghi nhận biến động giá trị hợp lý trong năm	-	-	-	-	(416.540.660)	(45.396.122)	(461.936.782)
Chia cổ tức (*)	329.678.320.000	-	-	-	(329.678.320.000)	-	-
Số dư cuối năm nay	3.214.481.530.000	1.976.351.645	-	19.572.915.034	627.967.000.063	78.045.243.393	3.942.043.040.135

Ghi chú:

(\*) Chi tiết phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ:

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 10 năm 2021, Đại hội đồng cổ đông đã phê chuẩn thực hiện phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2020 và phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 10/NQ-HĐQT ngày 30 tháng 12 năm 2021, Hội đồng Quản trị đã thông qua kết quả phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2020 và phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ vốn chủ sở hữu, cụ thể:

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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)**

Ghi chú (Tiếp theo):

- Số lượng cổ phiếu phát hành để trả cổ tức năm 2020 thực tế: 32.967.832 cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ thặng dư vốn cổ phần: 13.736.258 cổ phiếu.
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành thực tế: 46.704.090 cổ phiếu.

Mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VND.

**Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

Theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp, vốn Điều lệ của Công ty là 3.214.481.530.000 VND.

Danh sách cổ đông lớn tại thời điểm cuối năm như sau:

	Vốn cổ phần cuối năm		Vốn cổ phần đầu năm	
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	1.641.385.200.000	51,06	1.254.893.340.000	45,67
Ông Đỗ Hữu Hạ	-	0,00	148.000.000.000	5,39
Cổ đông khác	1.573.096.330.000	48,94	1.344.547.290.000	48,94
<b>Cộng</b>	<b>3.214.481.530.000</b>	<b>100</b>	<b>2.747.440.630.000</b>	<b>100</b>

Trong năm, Công ty CP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy đã mua lại 14.800.000 cổ phiếu của Công ty từ Ông Đỗ Hữu Hạ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty CP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy đang sở hữu 164.138.520 cổ phần Công ty, tương đương tổng mệnh giá 1.641.385.200.000 VND, tương đương tỷ lệ 51,06% cổ phần.

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	-	-
- Vốn góp đầu năm	2.747.440.630.000	2.747.440.630.000
- Tăng vốn trong năm từ nguồn vốn Chủ sở hữu	137.362.580.000	-
- Phát hành Cổ phiếu tăng vốn để trả cổ tức	329.678.320.000	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	3.214.481.530.000	2.747.440.630.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	329.678.320.000	109.897.625.200

**Cổ phiếu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	321.448.153	274.744.063
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	321.448.153	274.744.063
- Cổ phiếu phổ thông	321.448.153	274.744.063
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	321.448.153	274.744.063
- Cổ phiếu phổ thông	321.448.153	274.744.063
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ (USD)	26.768,76	754,81

**23. BÁO CÁO THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ**

Công ty và các công ty con có trụ sở hoạt động tại thành phố Hải Phòng, Công ty và các công ty con thực hiện hoạt động kinh doanh ô tô tải và đầu kéo cho khách hàng thuộc 3 miền bao gồm miền Bắc, miền Trung, miền Nam. Hoạt động kinh doanh bất động sản chỉ thực hiện tại miền Bắc, Báo cáo bộ phận được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau:

*Năm nay:*

Chỉ tiêu	Miền Bắc	Miền Trung	Miền Nam	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>1. Doanh thu thuần</b>	251.033.638.477	9.782.269.092	255.547.077.243	516.362.984.812
- Kinh doanh ô tô tải và đầu kéo	228.301.426.364	9.782.269.092	255.547.077.243	493.630.772.699
- Kinh doanh BĐS	22.732.212.113	-	-	22.732.212.113
- Doanh thu khác	-	-	-	-
<b>2. Giá vốn</b>	203.322.478.858	9.242.023.653	234.587.285.246	447.151.787.757
- Kinh doanh ô tô tải và đầu kéo	190.644.635.154	9.242.023.653	234.587.285.246	434.473.944.053
- Kinh doanh BĐS	12.677.843.704	-	-	12.677.843.704
<b>3. Lợi nhuận gộp</b>	47.711.159.619	540.245.439	20.959.791.997	69.211.197.055
- Kinh doanh ô tô tải và đầu kéo	37.656.791.210	540.245.439	20.959.791.997	59.156.828.646
- Kinh doanh BĐS	10.054.368.409	-	-	10.054.368.409
- Hoạt động khác	-	-	-	-
<b>4. Lợi nhuận trước thuế</b>	219.757.181.971	1.035.466.984	27.050.018.646	247.842.667.600
- Kinh doanh ô tô tải và đầu kéo	24.166.028.063	1.035.466.984	27.050.018.646	52.251.513.692
- Kinh doanh BĐS	20.996.525.739	-	-	20.996.525.739
- Hoạt động khác	-	-	-	-
- LN khác	174.594.628.169	-	-	174.594.628.169

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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**23. BÁO CÁO THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ (TIẾP THEO)**

*Năm trước:*

Chỉ tiêu	Miền Bắc	Miền Trung	Miền Nam	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>1. Doanh thu thuần</b>	<b>219.840.718.543</b>	<b>4.204.545.455</b>	<b>381.436.742.563</b>	<b>605.482.006.561</b>
- Kinh doanh ô tô tải và đầu kéo	147.676.425.657	4.204.545.455	381.436.742.563	533.317.713.675
- Kinh doanh BĐS	26.318.147.147	-	-	26.318.147.147
- Doanh thu khác	45.846.145.739	-	-	45.846.145.739
<b>2. Giá vốn</b>	<b>155.513.108.038</b>	<b>3.742.536.454</b>	<b>367.695.974.258</b>	<b>526.951.618.750</b>
- Kinh doanh ô tô tải và đầu kéo	137.655.211.249	3.742.536.454	367.695.974.258	509.093.721.961
- Kinh doanh BĐS	17.857.896.789	-	-	17.857.896.789
<b>3. Lợi nhuận gộp</b>	<b>64.327.610.505</b>	<b>462.009.001</b>	<b>13.740.768.305</b>	<b>78.530.387.811</b>
- Kinh doanh ô tô tải và đầu kéo	10.021.214.408	462.009.001	13.740.768.305	24.223.991.714
- Kinh doanh BĐS	8.460.250.358	-	-	8.460.250.358
- Hoạt động khác	45.846.145.739	-	-	45.846.145.739
<b>4. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>255.011.512.626</b>	<b>553.615.220</b>	<b>50.224.022.612</b>	<b>305.789.150.458</b>
- Kinh doanh ô tô tải và đầu kéo	19.408.526.795	553.615.220	50.224.022.612	70.186.164.627
- Kinh doanh BĐS	24.091.565.501	-	-	24.091.565.501
- Hoạt động khác	45.846.145.739	-	-	45.846.145.739
- LN khác	165.665.274.591	-	-	165.665.274.591

**24. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
<i>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>	<i>516.362.984.812</i>	<i>607.591.097.470</i>
Doanh thu hoạt động thương mại	493.630.772.699	535.426.804.584
Doanh thu kinh doanh bất động sản	22.732.212.113	26.318.147.147
Doanh thu khác	-	45.846.145.739
<i>Các khoản giảm trừ</i>	<i>-</i>	<i>2.109.090.909</i>
Hàng bán trả lại	-	2.109.090.909
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>516.362.984.812</b>	<b>605.482.006.561</b>

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	(Trình bày lại) VND
Giá vốn hoạt động thương mại	445.561.983.606	506.365.163.967
Giá vốn kinh doanh bất động sản	12.677.843.704	17.857.896.789
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(11.088.039.553)	2.728.557.994
<b>Cộng</b>	<b>447.151.787.757</b>	<b>526.951.618.750</b>

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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**26. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Chi phí nhân công	4.626.886.490	3.545.234.505
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.830.817.985	12.214.707.886
Trích lập/(hoàn nhập)Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(11.088.039.553)	2.728.557.994
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng bảo hành sản phẩm	(3.132.958.118)	78.095.133
Chi phí dịch vụ mua ngoài, bằng tiền khác	9.697.217.841	17.908.921.694
<b>Cộng</b>	<b><u>10.933.924.645</u></b>	<b><u>36.475.517.212</u></b>

**27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	17.885.782.687	75.042.812.436
Lãi chênh lệch tỷ giá	2.145.736.779	197.245.538
<b>Cộng</b>	<b><u>20.031.519.466</u></b>	<b><u>75.240.057.974</u></b>

**28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	(Trình bày lại) VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
- Phát sinh tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	6.402.731.973	9.245.442.657
- Phát sinh tại Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	293.794.832	6.280.863.169
- Phát sinh tại Công ty TNHH Prukca Việt Nam	4.805.772.984	4.445.096.619
<b>Cộng</b>	<b><u>11.502.299.789</u></b>	<b><u>19.971.402.445</u></b>

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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

**Số lượng cổ phiếu**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>Cổ phiếu</u>	<u>Cổ phiếu</u>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>321.448.153</b>	<b>274.744.063</b>
+ Cổ phiếu phổ thông	321.448.153	274.744.063
<b>Số lượng cổ phiếu lưu hành</b>	<b>321.448.153</b>	<b>274.744.063</b>
+ Cổ phiếu phổ thông	321.448.153	274.744.063
+ Cổ phiếu quỹ	-	-

**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<u>VND</u>	<u>(Trình bày lại)</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế</b>	<b>232.769.603.773</b>	<b>284.156.103.105</b>
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	232.769.603.773	284.156.103.105
<b>Cổ phiếu phổ thông bình quân trong năm</b>	<b>321.448.153</b>	<b>321.448.153</b>
- CP quỹ bình quân trong năm	-	7.786.885
- CP phổ thông lưu hành bình quân trong năm	<u>321.448.153</u>	<u>313.661.268</u>
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b><u>724</u></b>	<b><u>906</u></b>

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước được trình bày lại do ảnh hưởng của việc điều chỉnh số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân từ các nghiệp vụ tăng vốn chủ sở hữu trong năm và ảnh hưởng bởi các bút toán điều chỉnh hồi tố như trình bày tại Thuyết minh số 35.

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

**30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 20 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của các cổ đông.

*Hệ số đòn bẩy tài chính*

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>(Trình bày lại)</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Các khoản vay	109.244.927.200	-
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	80.630.981.005	143.098.383.082
Nợ thuần	28.613.946.195	-
Vốn chủ sở hữu	3.942.043.040.135	3.706.104.546.417
<b>Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu</b>	<b><u>0,01</u></b>	<b><u>-</u></b>

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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 3.

**Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	(Trình bày lại) VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	80.630.981.005	143.098.383.082
Phải thu khách hàng, phải thu khác	52.242.492.879	68.394.588.795
Đầu tư tài chính ngắn hạn	367.976.000.000	261.505.000.000
Đầu tư tài chính dài hạn	3.205.135.718.180	3.035.801.167.729
<b>Cộng</b>	<b>3.705.985.192.064</b>	<b>3.508.799.139.606</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	109.244.927.200	-
Phải trả người bán và phải trả khác	136.960.882.075	95.434.734.307
Chi phí phải trả	5.131.676.314	15.033.870.193
<b>Cộng</b>	<b>251.337.485.589</b>	<b>110.468.604.500</b>

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

**Rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ có thể chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái, lãi suất và giá. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này sau khi Giám đốc đánh giá chi phí để thực hiện phòng ngừa rủi ro tỷ giá hay rủi ro lãi suất có thể cao hơn chi phí phát sinh do rủi ro thị trường khi có sự thay đổi về giá của các công cụ tài chính này trong tương lai.

**Quản lý rủi ro tỷ giá**

Công ty thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá.



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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

***Rủi ro thị trường (Tiếp theo)***

***Quản lý rủi ro lãi suất***

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

***Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu***

Các cổ phiếu do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư, v.v... Công ty đánh giá rủi ro về giá cổ phiếu là không đáng kể.

***Quản lý rủi ro về giá hàng hóa***

Công ty mua nguyên vật liệu, hàng hóa từ các nhà cung cấp trong và ngoài nước để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Do vậy, Công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu, hàng hóa.

***Rủi ro tín dụng***

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

***Quản lý rủi ro thanh khoản***

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các cổ đông cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

*Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)*

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
<b>Số cuối năm</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	80.630.981.005	-	80.630.981.005
Phải thu khách hàng và phải thu khác	52.242.492.879	-	52.242.492.879
Đầu tư tài chính ngắn hạn	367.976.000.000	-	367.976.000.000
Đầu tư tài chính dài hạn	-	3.205.135.718.180	3.205.135.718.180
<b>Cộng</b>	<b>500.849.473.884</b>	<b>3.205.135.718.180</b>	<b>3.705.985.192.064</b>
<b>Số cuối năm</b>			
Các khoản vay	109.244.927.200	-	109.244.927.200
Phải trả người bán và phải trả khác	136.960.882.075	-	136.960.882.075
Chi phí phải trả	5.131.676.314	-	5.131.676.314
<b>Cộng</b>	<b>251.337.485.589</b>	<b>-</b>	<b>251.337.485.589</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>249.511.988.295</b>	<b>3.205.135.718.180</b>	<b>3.454.647.706.475</b>
	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
<b>Số đầu năm</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	143.098.383.082	-	143.098.383.082
Phải thu khách hàng và phải thu khác	68.394.588.795	-	68.394.588.795
Đầu tư tài chính ngắn hạn	261.505.000.000	-	261.505.000.000
Đầu tư tài chính dài hạn	-	3.035.801.167.729	3.035.801.167.729
<b>Cộng</b>	<b>472.997.971.877</b>	<b>3.035.801.167.729</b>	<b>3.508.799.139.606</b>
<b>Số đầu năm</b>			
Phải trả người bán và phải trả khác	95.434.734.307	-	95.434.734.307
Chi phí phải trả	15.033.870.193	-	15.033.870.193
<b>Cộng</b>	<b>110.468.604.500</b>	<b>-</b>	<b>110.468.604.500</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>362.529.367.377</b>	<b>3.035.801.167.729</b>	<b>3.398.330.535.106</b>

Giám đốc đánh giá rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

**31. THÔNG TIN VỀ CÁC DỰ ÁN CỦA CÔNG TY**

*Dự án của Công ty TNHH Pruksa Việt Nam*

Theo Quyết định số 9021/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân huyện An Dương về quy hoạch chi tiết Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp tại xã An Đồng, huyện An Dương do Công ty làm chủ đầu tư như sau:

*Khu nhà ở xã hội:*

- Nhà ở xã hội chung cư 03 tầng, tổng diện tích là 59.749,2 m<sup>2</sup>, tổng số căn hộ được thiết kế là 1.908 căn hộ.
- Nhà ở xã hội chung cư 05 tầng, tổng diện tích là 3.410,1 m<sup>2</sup>, tổng số căn hộ được thiết kế là 90 căn hộ.

*Khu tái định cư:* Tổng diện tích 1.265,5 m<sup>2</sup>, tổng số căn hộ thiết kế là 11 căn hộ.

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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**31. THÔNG TIN VỀ CÁC DỰ ÁN CỦA CÔNG TY (TIẾP THEO)**

*Khu nhà ở thương mại dịch vụ liền kề: Tổng diện tích 16.160,4 m<sup>2</sup>, tổng số căn hộ thiết kế là 242 căn hộ.*

*Các công trình phụ trợ: Khu đất trường mẫu giáo; khu nhà điều hành; khu nhà văn hóa, công viên cây xanh, thể dục thể thao; khu bãi đỗ xe; các công trình đấu nối kỹ thuật; đất giao thông chung.*

Đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2021, Công ty TNHH Pruksa Việt Nam đã hoàn thành, bàn giao toàn bộ các sản phẩm của dự án bao gồm Khu nhà ở xã hội, khu tái định cư, khu nhà ở thương mại dịch vụ liền kề. Các hạng mục phụ trợ cũng đã cơ bản hoàn thành, một số hạng mục còn triển khai trong thời gian tới bao gồm: khu đất trường mẫu giáo, khu nhà điều hành Ban Quản lý.

***Các dự án của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV***

- Tên dự án: Trung tâm Thương mại - Dịch vụ, Nhà ở Golden - Land Building;
  - Địa điểm thực hiện dự án: Số 275 Đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội;
  - Mục đích xây dựng : xây dựng công trình hỗn hợp cao tầng đầu tư Trung tâm Thương mại - Dịch vụ, Nhà ở Golden - Land Building
  - Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV;
  - Nguồn vốn đầu tư: Đầu tư từ nguồn vốn tự có và nguồn vốn vay;
  - Quy mô đầu tư dự án và thực trạng dự án:
- + Tòa nhà N01: Gồm 03 công trình, trong đó có hai công trình cao 25 tầng và một công trình cao 27 tầng. Đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2021, dự án đã hoàn thành, đã bán và bàn giao gần hết các căn hộ và sản phẩm văn phòng, gian hàng cho thuê.
- + Tòa nhà N02: Xây dựng khu nhà ở cao tầng bàn giao cho thành phố Hà Nội theo chủ trương đầu tư. Đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2021, dự án đang chuẩn bị các thủ tục để chuẩn bị đầu tư.
- + Tòa nhà Gold Tower: Diện tích xây dựng khoảng 2.352m<sup>2</sup>, cao 33 tầng (chưa kể tầng tum) và 03 tầng kỹ thuật và để xe. Đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2021, dự án cơ bản hoàn thành bàn giao và đưa vào sử dụng.

***Các dự án đang khác đang đầu tư và dự kiến đầu tư của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV***

- Dự án “Hoang Huy Commerce” đất ở chung cư, kết hợp thương mại dịch vụ tại Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng.
- Dự án “Hoàng Huy - Sỡ Dầu” (“Hoàng Huy Grand Tower”) đất ở liền kề, đất ở kết hợp chung cư, thương mại dịch vụ tại Quận Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng.
- Dự án “Hoàng Huy New City” đất ở liền kề, đất ở liền kề sân vườn, đất nhà ở xã hội, đất ở chung cư, đất hỗn hợp, thương mại dịch vụ tại Huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng.
- Dự án “Hoàng Huy Green River” đất ở liền kề, đất ở liền kề sân vườn, đất nhà ở xã hội, đất ở chung cư, đất hỗn hợp, thương mại dịch vụ tại Huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng.

Đây là các dự án hiện cho Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy làm chủ đầu tư. Các dự án trên sẽ phân giao/chuyển giao/Thực hiện bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV theo chủ trương và kế hoạch phát triển dự án được Hội đồng Quản trị và Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV, Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy thông qua. Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV hiện là công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (thông qua sở hữu trực tiếp và gián tiếp).

Như trình bày tại phần Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất - Thông tin khái quát: Trong năm, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV đã nhận chuyển nhượng 106.478.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng từ Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy. Sau giao dịch trên, tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV đang sở hữu 106.478.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng, tỷ lệ 99,99%. Các công ty đang xúc tiến các thủ tục để chuyển nhượng các dự án tiếp theo. Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng là công ty đang triển khai toàn bộ Dự án Hoàng Huy - Sỡ Dầu.

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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**32. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI BÊN LIÊN QUAN**

*Danh sách các bên liên quan:*

	<b>Bản chất bên liên quan</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty mẹ
Công ty TNHH Prukxa Việt Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Công ty con
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	Công ty con của Công ty Cổ phần Bất động sản CRV (Công ty liên kết) kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2021
Hội đồng Quản trị, Giám đốc	Lãnh đạo chủ chốt

*Trong năm, Công ty có giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:*

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy</b>		
Mua hàng hóa, dịch vụ	93.322.021.603	327.004.874.760
Thanh toán tiền hàng	93.720.604.613	304.647.358.072
Thu hồi vốn của hoạt động hợp tác kinh doanh	-	499.706.000.000
Thu lợi nhuận từ hoạt động hợp tác kinh doanh	-	45.846.145.739
<b>Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV</b>		
Góp vốn	-	2.872.950.000.000

*Số dư với các bên liên quan:*

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy</b>		
Phải trả thương mại	4.046.375.900	4.444.958.910
<b>Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV</b>		
Vốn góp theo giá gốc	2.872.950.000.000	2.872.950.000.000

*Giao dịch chủ yếu trong năm phát sinh tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (Công ty liên kết):*

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy</b>		
Cho vay	46.680.000.000	3.241.800.000.000
Doanh thu tài chính từ lãi tiền cho vay	137.667.374.320	112.197.865.179
Thu hồi khoản cho vay bằng tiền	1.493.750.000.000	-
Thu hồi khoản cho vay bằng hình thức bù trừ khoản mua công ty con	1.270.385.437.231	-
Nhận góp vốn	-	1.510.866.000.000

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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**32. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)**

*Số dư vốn góp của các thành viên Hội đồng Quản trị, Giám đốc và các cán bộ quản lý tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (Công ty liên kết):*

Họ và tên	Chức vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT	50.000.000	50.000.000
Phùng Thị Thu Hương	Trưởng Ban Kiểm soát	32.000.000	32.000.000
Nguyễn Trọng Cường	Thành viên Ban Kiểm soát	20.000.000	20.000.000
Bùi Thị Trà	Thành viên Ban Kiểm soát	23.000.000	23.000.000
Nguyễn Thế Hùng	Giám đốc	30.000.000	30.000.000

*Thu nhập Giám đốc, Hội đồng Quản trị và các bộ phận quản lý khác:*

Họ và tên	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
		VND	(Trình bày lại) VND
<b>Thu nhập của các Thành viên HĐQT</b>			
Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT	36.000.000	36.000.000
Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT	24.000.000	24.000.000
Nguyễn Thị Hà	Thành viên HĐQT	24.000.000	24.000.000
Nguyễn Thị Thu Trang	Thành viên HĐQT	24.000.000	24.000.000
Trần Mạnh Luân	Thành viên HĐQT	24.000.000	24.000.000
<b>Thu nhập của Ban Kiểm soát</b>			
Phùng Thị Thu Hương	Trưởng Ban Kiểm soát	24.000.000	24.000.000
Nguyễn Trọng Cường	Thành viên Ban Kiểm soát	12.000.000	12.000.000
Bùi Thị Trà	Thành viên Ban Kiểm soát	12.000.000	12.000.000
<b>Thu nhập của Ban Điều hành</b>			
Nguyễn Thế Hùng	Giám đốc	219.085.000	201.135.000

**33. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Khoản mục “Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia” trong năm không bao gồm số lãi dự thu chưa thu được của năm nay là 4.118.484.061 VND, đồng thời đã bao gồm số lãi dự thu của năm trước thu được trong năm nay với số tiền là 11.982.835.783 VND, do đó, một khoản tiền tương ứng được điều chỉnh trên mục “Tăng, (giảm) các khoản phải thu”.

**34. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN**

Ngày 28 tháng 01 năm 2022, Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh đã có Quyết định số 78/QĐ-SGDHCM về việc thay đổi đăng ký niêm yết; Ngày 08 tháng 02 năm 2022, Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh đã có Thông báo số 158/TB-SGDHCM về việc niêm yết và giao dịch chứng khoán thay đổi niêm yết. Theo đó: số lượng chứng khoán thay đổi niêm yết là 46.704.090 cổ phiếu; số lượng chứng khoán trước khi thanh đổi niêm yết là 274.744.063 cổ phiếu; số lượng chứng khoán sau khi thanh toán niêm yết là 321.448.153 cổ phiếu; giá trị chứng khoán niêm yết sau khi thay đổi niêm yết là 3.214.481.530.000 VND; lý do thay đổi niêm yết: phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu; ngày thay đổi niêm yết có hiệu lực là ngày 08 tháng 02 năm 2022; ngày giao dịch của chứng khoán thay đổi niêm yết là ngày 16 tháng 02 năm 2022.

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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**34. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Ngày 03 tháng 3 năm 2022, theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 02/NQ- HĐQT đã quyết nghị góp vốn bổ sung vào công ty con - Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang dưới hình thức thực hiện mua thêm cổ phần chào bán tối đa 2.000.000 cổ phần, giá mua: 10.000 VND/cổ phần; số vốn góp bổ sung vốn tối đa 20.000.000.000 VND tính theo mệnh giá; đảm bảo tỷ lệ sở hữu không thấp hơn tỷ lệ sở hữu hiện tại.

Đến ngày phát hành báo cáo này, Công ty đã thanh lý một phần nguyên vật liệu chậm luân chuyển như trình bày tại Thuyết minh số 8 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

**35. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh được thu thập từ báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được kiểm toán. Ngoài chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu được trình bày lại tại Thuyết minh số 29 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, một số chỉ tiêu được điều chỉnh lại như sau:

Do ảnh hưởng từ việc tính lại giá thành các sản phẩm và các công trình xây dựng cơ bản dở dang tại Công ty TNHH Pruksa Việt Nam (Công ty con trong Tập đoàn) tới báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021, Giám đốc đã thực hiện điều chỉnh hồi tố lại các khoản mục và số dư tại ngày đầu năm, cũng như các số liệu so sánh tương ứng trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty với số liệu chi tiết như sau:

Khoản mục	Mã số	Ngày 31/12/2020	Số điều chỉnh	Ngày 31/12/2020
		trước điều chỉnh		trình bày lại
		VND	VND	VND
<b>Các chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất</b>				
Hàng tồn kho (1)	141	146.229.132.873	(29.207.475.258)	117.021.657.615
Tài sản cố định hữu hình (2)	221	22.697.358.141	1.811.947.175	24.509.305.316
- Nguyên giá	222	35.766.905.053	1.811.947.175	37.578.852.228
- Giá trị hao mòn lũy kế	223	(13.069.546.912)	-	(13.069.546.912)
Bất động sản đầu tư (3)	230	218.519.542.508	(3.274.725.724)	215.244.816.784
- Nguyên giá	231	232.099.699.345	(3.464.002.876)	228.635.696.469
- Giá trị hao mòn lũy kế	232	(13.580.156.837)	189.277.152	(13.390.879.685)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (4)	242	2.128.409.091	12.812.573.856	14.940.982.947
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (8)	313	3.232.756.543	(1.093.419.600)	2.139.336.943
Chi phí phải trả ngắn hạn (5)	315	1.266.335.431	13.767.534.762	15.033.870.193
Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (8)	319	66.362.777.977	5.467.098.000	71.829.875.977
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (6)	421	758.183.231.833	(32.890.974.883)	725.292.256.950
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a	473.991.005.038	(32.858.401.192)	441.132.603.846
- LNST chưa phân phối năm nay	421b	284.192.226.795	(32.573.691)	284.159.653.104
Lợi ích cổ đông không kiểm soát (6)	429	77.567.731.018	(3.107.918.230)	74.459.812.788

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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**35. SỐ LIỆU SO SÁNH (TIẾP THEO)**

Khoản mục	Mã số	Số liệu năm trước trước điều chỉnh	Số điều chỉnh	Số liệu năm trước trình bày lại
<b>Các chỉ tiêu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>				
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp (7)	11	526.915.495.060	36.123.690	526.951.618.750
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>	<b>305.825.274.148</b>	<b>(36.123.690)</b>	<b>305.789.150.458</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>	<b>286.387.828.211</b>	<b>(36.123.690)</b>	<b>286.351.704.521</b>
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	284.192.226.795	(36.123.690)	284.156.103.105
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	2.195.601.416	-	2.195.601.416
<b>Các chỉ tiêu trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất</b>				
Lợi nhuận trước thuế	01	305.825.274.148	(36.123.690)	305.789.150.458
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	17.185.939.853	36.123.690	17.222.063.543

**Ghi chú:**

- (1) Điều chỉnh giảm chỉ tiêu “Hàng tồn kho” do kết chuyển Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang vào tính giá thành;
- (2) Điều chỉnh tăng chỉ tiêu “Tài sản cố định hữu hình” do tính lại giá trị của các tài sản cố định là nhà mẫu giáo và các hạng mục phụ trợ.
- (3) Điều chỉnh giảm chỉ tiêu “Bất động sản đầu tư” do tính lại giá trị các căn hộ thuê mua theo giá thành đơn vị mới trong giai đoạn năm 2019 - 2020. Điều chỉnh giảm số dư Giá trị hao mòn lũy kế của Bất động sản đầu tư tương ứng với nguyên giá giảm;
- (4) Điều chỉnh tăng chỉ tiêu “Chi phí xây dựng cơ bản dở dang” do kết chuyển chi phí hình thành tài sản cố định của doanh nghiệp sau này: nhà mẫu giáo, trường học...;
- (5) Điều chỉnh tăng chỉ tiêu “Chi phí phải trả ngắn hạn” do trích trước các chi phí liên quan đến giá thành dự án: chi phí xây dựng trạm xử lý nước thải 11.363.636.364 VND, chi phí xây dựng hệ thống điện chiếu sáng 418.193.636 VND, chi phí sử dụng đất thương mại 1.307.232.000 VND;
- (6) Điều chỉnh giảm chỉ tiêu “LNST chưa phân phối” và chỉ tiêu “Lợi ích của Cổ đông không kiểm soát” do ảnh hưởng của các bút toán ở trên;
- (7) Điều chỉnh giảm chỉ tiêu “Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp” theo đơn giá mới của các căn hộ đã bán, chi phí khấu hao của các căn hộ cho thuê.
- (8) Điều chỉnh đánh giá lại chênh lệch tỷ giá khoản phải trả khác của Công ty TNHH Pruksa International.

**Phạm Hồng Dung**  
Người lập biểu

Hải Phòng, ngày 10 tháng 03 năm 2022

**Hồ Thị Xuân Hòa**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Thế Hùng**  
Giám đốc