

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Số: **349**/CBTT-HPX **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh

- Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
 - Mã chứng khoán: **HPX**
 - Địa chỉ: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
 - Điện thoại: (024) 32.080.666 Fax: (024) 32.080.566
 - Email: info@haiphat.com.vn
- Nội dung thông tin công bố:
 - Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024, Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024 và Công văn số 346/HP-TCKT ngày 28/08/2024 về việc giải trình chênh lệch lợi nhuận Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét, chênh lệch lợi nhuận 6 tháng đầu năm 2024 so với cùng kỳ năm 2023.
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/08/2024 tại đường dẫn: <http://www.haiphat.com.vn>.

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

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024, Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024;
- Công văn số 346/HP-TCKT về việc giải trình chênh lệch lợi nhuận Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét, chênh lệch lợi nhuận 6 tháng đầu năm 2024 so với cùng kỳ năm 2023.

NGƯỜI ĐƯỢC UQ
CÔNG BỐ THÔNG TIN
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ
HẢI PHÁT
M.S.D.N: 0500447004-C.T.Đ
Q. HÀ ĐÔNG - TP. HÀ NỘI
PHẦN THỊ XUYẾN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	2 - 4
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 52

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban điều hành Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát trình bày Báo cáo của Ban điều hành cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 đã được soát xét.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng - Du lịch Hải Phát, là một Công ty Cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh 0500447004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây cấp ngày 15/12/2003, Theo giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 5 được cấp ngày 14/12/2008, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp thay đổi các lần và thay đổi lần gần nhất là lần thứ 17 (mười bảy) ngày 23/9/2021.

Vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0500447004 thay đổi lần thứ 17 (mười bảy) ngày 23/9/2021 của Công ty là 3.041.685.810.000 đồng (*Bằng chữ: Ba nghìn không trăm bốn mươi một tỷ, sáu trăm tám mươi lăm triệu, tám trăm mười nghìn đồng*).

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) với mã chứng khoán là HPX kể từ ngày 24/7/2018 theo Quyết định số 234/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 02/7/2018. Cổ phiếu của Công ty bị đưa vào diện cảnh báo từ ngày 11/7/2023 theo Quyết định số 320/QĐ-SGDHCM ngày 04/7/2023 và bị đình chỉ giao dịch theo Quyết định số 546/QĐ-SGDHCM ngày 11/9/2023 của Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Cổ phiếu của Công ty đã được đưa ra khỏi diện cảnh báo theo Quyết định số 666/QĐ-SGDHCM ngày 01/11/2023 và giao dịch trở lại vào ngày 20/3/2024 theo Quyết định số 123/QĐ-SGDHCM ngày 18/3/2024.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: HAI PHAT INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Đỗ Quý Hải	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Phương	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Dũng	Phó Chủ tịch
Ông Lã Quốc Đạt	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 26/4/2024)
Ông Vũ Hồng Sơn	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 26/4/2024)
Ông Lê Thanh Hải	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 26/4/2024)
Ông Lê Quang Vinh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 26/4/2024)

Ban Kiểm soát

Ông Lê Mạnh Hùng	Trưởng ban (Bổ nhiệm ngày 26/4/2024)
Ông Bùi Đức Tuế	Trưởng ban (Miễn nhiệm ngày 26/4/2024)
Ông Chu Việt Hùng	Thành viên
Ông Đỗ Mạnh Quân	Thành viên

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Văn Phương	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 03/5/2024)
Ông Đoàn Hòa Thuận	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 03/5/2024)
Ông Đỗ Quý Thành	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 27/3/2024)
Ông Nguyễn Ngọc Thám	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Mạnh Tiến	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 27/3/2024, miễn nhiệm ngày 16/8/2024)

Ông Nguyễn Văn Phương được đại diện Công ty ký Báo cáo tài chính theo Giấy ủy quyền số 21/UQ-HP ngày 03/5/2024 của Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty (người đại diện theo pháp luật của Công ty).

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban điều hành, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban điều hành Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30/6/2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban điều hành 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 phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ để Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT


Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Ban điều hành cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban điều hành xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện Ban điều hành, 



Nguyễn Văn Phương

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2024

Số: 338/2024/BCSXHN-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát**

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát được lập ngày 28/8/2024, từ trang 06 đến trang 52, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/6/2024, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty.

Trách nhiệm của Ban điều hành

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban điều hành Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty 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 kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30/6/2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**Nguyễn Thị Mai Hoa****Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 08/2024/UQ/CPA VIETNAM ngày 02/01/2024 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024

	MS	TM	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN				
A - (100=110+120+130+140+150)	100		6.454.234.755.611	6.451.205.557.598
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	13.285.955.363	24.771.534.645
1. Tiền	111		10.635.955.363	24.771.534.645
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.650.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		6.460.760.327	6.392.979.198
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	6.460.760.327	6.392.979.198
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.635.097.339.092	3.341.887.153.160
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	133.733.933.578	135.785.228.553
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	1.112.866.030.012	1.099.039.417.253
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	303.797.275.000	13.434.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	2.124.263.051.497	2.133.191.458.349
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(39.562.950.995)	(39.562.950.995)
IV. Hàng tồn kho	140	5.8	2.756.279.484.701	2.980.336.550.168
1. Hàng tồn kho	141		2.756.279.484.701	2.980.336.550.168
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		43.111.216.128	97.817.340.427
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	35.409.757.474	52.234.226.093
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.701.387.947	45.583.043.627
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.17	70.707	70.707
B - (200=210+220+230+240+250+260)	200		2.005.447.002.280	1.845.743.662.518
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		833.570.818.549	647.811.000.000
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.5	300.665.818.549	159.906.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	532.905.000.000	487.905.000.000
II. Tài sản cố định	220		56.093.531.533	57.353.091.843
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	55.715.420.191	56.909.729.733
- Nguyên giá	222		83.252.794.369	83.252.794.369
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(27.537.374.178)	(26.343.064.636)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	378.111.342	443.362.110
- Nguyên giá	228		985.007.500	985.007.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(606.896.158)	(541.645.390)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.12	579.867.227.590	588.226.258.788
1. Nguyên giá	231		701.462.540.043	701.462.540.043
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(121.595.312.453)	(113.236.281.255)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	5.13	5.946.404.545	23.425.553.943
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		5.946.404.545	23.425.553.943
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.14	517.689.066.926	517.689.066.926
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		55.946.786.097	55.946.786.097
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		461.742.280.829	461.742.280.829
VI. Tài sản dài hạn khác	260		12.279.953.137	11.238.691.018
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	9.810.366.117	6.962.690.966
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		2.469.587.020	4.276.000.052
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		8.459.681.757.891	8.296.949.220.116

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024

	MS	TM	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		4.836.929.540.153	4.709.181.848.137
I. Nợ ngắn hạn	310		3.963.852.325.423	3.889.332.435.452
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	188.104.967.478	314.235.515.035
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	1.101.819.105.902	573.887.732.487
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	96.165.462.187	101.596.632.942
4. Phải trả người lao động	314		4.630.360.943	8.929.106.736
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	226.948.027.205	175.722.041.177
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.19	2.676.816.896	8.518.733.205
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	636.657.656.465	818.953.068.895
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21	1.646.652.261.348	1.828.353.991.442
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		60.197.666.999	59.135.613.533
II. Nợ dài hạn	330		873.077.214.730	819.849.412.685
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.19	3.256.994.364	3.474.127.320
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.20	221.677.176.013	179.376.061.013
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.21	648.143.044.353	636.999.224.352
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		3.622.752.217.738	3.587.767.371.979
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.22	3.622.752.217.738	3.587.767.371.979
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		60.986.800.000	60.986.800.000
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		600.378.845	412.760.810
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.086.479.930	1.086.479.930
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		321.267.164.238	277.850.744.435
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		276.274.613.199	153.183.462.123
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		44.992.551.039	124.667.282.312
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	5.23	197.125.584.725	205.744.776.804
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		8.459.681.757.891	8.296.949.220.116

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2024
 Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Phương

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
			ngày 30/6/2024	ngày 30/6/2023
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	655.186.260.471	895.852.178.170
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		655.186.260.471	895.852.178.170
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	491.523.159.007	714.072.736.153
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		163.663.101.464	181.779.442.017
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	15.333.577.150	2.605.638.041
7. Chi phí tài chính	22	6.4	59.972.904.538	64.047.946.551
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		58.230.597.137	60.391.006.911
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	36.764.222.184	17.418.011.668
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	25.062.085.305	31.669.404.960
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		57.197.466.587	71.249.716.879
12. Thu nhập khác	31	6.6	13.662.888.665	8.847.731.112
13. Chi phí khác	32	6.6	3.127.253.204	2.239.265.555
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	10.535.635.461	6.608.465.557
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		67.733.102.048	77.858.182.436
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	18.744.856.932	22.731.028.930
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.8	1.806.413.032	(2.034.863.492)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		47.181.832.084	57.162.016.998
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ	61		45.871.402.201	52.922.067.044
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1.310.429.883	4.239.949.954
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	148	170
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.10	74	170

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2024
Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Phương

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 (Theo phương pháp gián tiếp)
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
			kết thúc ngày 30/6/2024 VND	kết thúc ngày 30/6/2023 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		67.733.102.048	77.858.182.436
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		9.618.591.508	10.441.363.647
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(15.333.577.150)	(2.625.621.604)
- Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		59.972.904.538	64.047.946.551
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		121.991.020.944	149.721.871.030
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		5.350.617.319	(12.882.320.649)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		241.536.214.865	454.735.156.713
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		241.003.243.458	(155.954.767.774)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		13.976.793.468	17.139.447.463
- Tiền lãi vay đã trả	14		(28.039.026.049)	(38.076.205.546)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(4.989.465.393)	(4.496.544.754)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(648.003.333)	(350.434.309)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		590.181.395.279	409.836.202.174
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(4.308.602.978)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	1.454.545.455
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(583.541.304.246)	(28.334.065.729)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		152.350.429.568	10.000.000.000
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	121.110.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.824.117.611	1.166.536.649
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(429.366.757.067)	101.088.413.397
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		177.614.060.258	169.296.722.158
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(349.914.277.752)	(736.699.241.070)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(172.300.217.494)	(567.402.518.912)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(11.485.579.282)	(56.477.903.341)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	24.771.534.645	146.034.786.156
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	13.285.955.363	89.556.882.815

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2024
 Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Phương

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng- Du lịch Hải Phát, là một Công ty Cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh 0500447004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây cấp ngày 15/12/2003, Theo giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 5 được cấp ngày 14/12/2008, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp thay đổi các lần và thay đổi lần gần nhất là lần thứ 17 (mười bảy) ngày 23/9/2021.

Vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0500447004 thay đổi lần thứ 17 (mười bảy) ngày 23/9/2021 của Công ty là 3.041.685.810.000 đồng (*Bằng chữ: Ba nghìn không trăm bốn mươi một tỷ, sáu trăm tám mươi lăm triệu, tám trăm mười nghìn đồng*).

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã chứng khoán là HPX kể từ ngày 24/7/2018 theo Quyết định số 234/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 02/7/2018. Cổ phiếu của Công ty bị đưa vào diện cảnh báo từ ngày 11/7/2023 theo Quyết định số 320/QĐ-SGDHCM ngày 04/7/2023 và bị đình chỉ giao dịch theo Quyết định số 546/QĐ-SGDHCM ngày 11/9/2023 của Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Cổ phiếu của Công ty đã được đưa ra khỏi diện cảnh báo theo Quyết định số 666/QĐ-SGDHCM ngày 01/11/2023 và giao dịch trở lại vào ngày 20/3/2024 theo Quyết định số 123/QĐ-SGDHCM ngày 18/3/2024.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: HAI PHAT INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

Tổng số lao động của Công ty tại ngày 30/6/2024 là 97 người (tại ngày 31/12/2023 là 103 người).

1.1 Ngành nghề hoạt động kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh: Xây dựng các loại nhà, Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ, Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, lắp đặt hệ thống điện, Thoát nước và xử lý nước thải, Phá dỡ, Chuẩn bị mặt bằng, Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác, Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí, Lắp đặt hệ thống xây dựng khác, Hoàn thiện công trình xây dựng, Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, Bán buôn tổng hợp, Bán lẻ hình thức khác chưa được phân vào đâu, Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu, 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, Vận tải hành khách đường thủy nội địa, Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa, Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, Hoạt động tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật và tài chính), Hoạt động tư vấn quản lý dự án, các dịch vụ ủy thác giám sát trên cơ sở phí và hợp đồng (Mã CPC 8660), Sản xuất đồ gỗ xây dựng, Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rom, rạ và vật liệu tết bện, Sản xuất mô tơ, máy phát, biến thế điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện; Sản xuất thiết bị dây dẫn điện các loại; Sản xuất thiết bị điện chiếu sáng, Sản xuất đồ điện dân dụng, Sản xuất đồ kim hoàn và chi tiết liên quan.

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

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁTTầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B09a - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/6/2024, Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết như sau:

Stt	Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
I Công ty con						
1	Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận	Bình Thuận	Đầu tư kinh doanh bất động sản; Dịch vụ cho thuê	100%	100%	100%
2	Công ty TNHH MTV Địa ốc Heritage Việt Nam	Thừa Thiên Huế	Kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%
3	Công ty TNHH MTV Địa ốc Ruby	Hà Nội	Kinh doanh phát triển các dự án Bất động sản	100%	100%	100%
4	Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire	Hà Nội	Hỗ trợ dịch vụ tài chính	100%	100%	100%
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam	Hà Nội	Hoạt động tư vấn kiến trúc, Tư vấn quản lý dự án	100%	100%	100%
6	Công ty TNNN MTV Diamond IC	Hà Nội	Hoạt động tư vấn đầu tư	100%	100%	100%
7	Công ty TNHH Maipha PENINSULA	Lạng Sơn	Đầu tư kinh doanh bất động sản	70%	70%	70%
8	Công ty Cổ phần Hải Phát Retail (Công ty con gián tiếp)	Hà Nội	Đầu tư kinh doanh bất động sản	81,59%	81,59%	81,59%
9	Công ty Cổ phần Dịch vụ đô thị PSP (Công ty con gián tiếp)	Hà Nội	Quản lý sau đầu tư	96,53%	96,53%	96,53%
II Công ty Liên doanh, liên kết						
1	Công ty TNHH BT Hà Đông	Hà Nội	Xây dựng, hoàn thiện công trình xây dựng	50%	50%	50%

1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là có thể so sánh được.

2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**2.1 Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban điều hành Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được lập phù hợp với Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và Báo cáo tài chính giữa niên độ của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 30 tháng 6 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 kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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 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.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và các Công ty con.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ yêu cầu Ban điều hành 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 giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

Nguyên tắc kế toán 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 gốc trên 3 tháng.

Các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết

Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào Công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của Công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Công ty trong khoản lỗ của Công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là bằng không.

Các khoản đầu tư khác:

Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác: việc trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào giá trị hợp lý của khoản đầu tư tại thời điểm trích lập, trong trường hợp không xác định được giá trị hợp lý việc lập dự phòng căn cứ vào khoản lỗ của doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư.

Khoản lỗ của doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư làm căn cứ để trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính hợp nhất, nếu doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư là Công ty Mẹ. Nếu doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư là doanh nghiệp độc lập không có Công ty con, căn cứ để trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính giữa niên độ của doanh nghiệp được đầu tư đó.

Nguyên tắc kế toán 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 nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán 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.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó 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. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	40 - 50
Máy móc, thiết bị	03 - 15
Phương tiện vận tải truyền dẫn	05 - 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 06

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong kỳ.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị phần mềm máy tính và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Tại thời điểm ngày 30/6/2024, tài sản cố định vô hình của Công ty khấu hao theo đường thẳng trong thời gian 3 năm.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 30/6/2024 bao gồm phần diện tích sàn thương mại thuộc các dự án bất động sản của Công ty do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa và vật kiến trúc	40 - 50
Quyền sử dụng đất	40 - 50
Máy móc, thiết bị	15

Thanh lý: Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan.

Nguyên tắc 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 03 năm.

Chi phí môi giới bán bất động sản

Chi phí môi giới bán bất động sản được phân bổ theo tỷ lệ doanh thu ghi nhận.

Chi phí sửa chữa lớn và các chi phí chờ phân bổ khác

Chi phí sửa chữa phát sinh một lần có giá trị lớn, chi phí chờ phân bổ khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 6 -36 tháng.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc ghi nhận vay

Bao gồm các khoản tiền vay, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu oặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ kế toán giữa niên độ kết thúc ngày 30/6/2024 là 12,36%/năm (trong kỳ kế toán giữa niên độ kết thúc ngày 30/6/2023 là 11,75%/năm). Trong kỳ, có 95,76 tỷ VND chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào tài sản dở dang của Công ty (trong kỳ kế toán giữa niên độ kết thúc ngày 30/6/2023 là 123,1 tỷ VND).

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

- Chi phí lãi vay trích trước: Trích trước theo hợp đồng vay
- Chi phí khác: trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản. Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian thuê tài sản.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi có Thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty Và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán và cho thuê bất động sản, doanh thu cung cấp dịch vụ.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp 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.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn của bất động sản, sản phẩm, dịch vụ được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong kỳ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính:

- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.
- Chi phí lãi vay trái phiếu phân bổ: Phân bổ theo thời gian chi trả;

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp: Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong kỳ; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế, ngoại trừ hoạt động kinh doanh thuộc dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lâm được hưởng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ưu đãi là 10% cho việc thực hiện dự án đầu tư kinh doanh nhà ở xã hội.

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.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông (sau khi đã trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi cho kỳ kế toán báo cáo) chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

Các 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban điều hành cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản, kinh doanh dịch vụ môi giới, kinh doanh cho thuê bất động sản và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Do đó, Công ty trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
Tiền mặt	530.959.413	514.314.710
Tiền gửi ngân hàng	10.104.995.950	24.257.219.935
Các khoản tương đương tiền	2.650.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	2.650.000.000	-
Tổng	13.285.955.363	24.771.534.645

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	6.460.760.327	6.460.760.327	6.392.979.198	6.392.979.198
Tiền gửi có kỳ hạn	6.460.760.327	6.460.760.327	6.392.979.198	6.392.979.198
Tổng	6.460.760.327	6.460.760.327	6.392.979.198	6.392.979.198

Số dư tại ngày 30/6/2024 là khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng có kỳ hạn 6 tháng với lãi suất từ 4,4%/năm đến 6,7%/năm (tại ngày 01/01/2024 lãi suất là 4,4%/năm đến 6,7%/năm).

Tại thời điểm ngày 30/6/2024, khoản tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 4,8 tỷ VND (tại ngày 01/01/2024 là 4,8 tỷ VND) đang được sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay của người mua nhà ở xã hội thuộc dự án The Vesta, phường Phú Lãm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội theo thỏa thuận giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Thành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

5.3 Phải thu khách hàng

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn	133.733.933.578	135.785.228.553
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần	30.000.000.000	30.000.000.000
<i>Doanh nghiệp tư nhân Xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên</i>	<i>30.000.000.000</i>	<i>30.000.000.000</i>
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	103.733.933.578	105.785.228.553
Tổng	133.733.933.578	135.785.228.553
<i>Trong đó phải thu các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>-</i>	<i>774.493.323</i>

5.4 Trả trước cho người bán

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn	1.112.866.030.012	1.099.039.417.253
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và thương mại Thành Nhân	150.000.000.000	150.000.000.000
Công ty cổ phần ECLIPSE Việt Nam	347.274.962.200	347.274.962.200
Công ty Cổ phần xây dựng HP Thăng Long	342.227.515.801	340.034.210.082
Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	243.569.199.982	238.625.959.991
Các khoản trả trước khác	29.794.352.029	23.104.284.980
Tổng	1.112.866.030.012	1.099.039.417.253

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁTTầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội**Mẫu số B09a - DN/HN**

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

5.5 Phải thu về cho vay

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn	303.797.275.000	13.434.000.000
Cho vay cá nhân (1)	24.300.000.000	13.200.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư An Thịnh (2)	218.000.000.000	-
Công ty cổ phần kinh doanh Bất động sản HP Land (3)	17.162.000.000	-
Cho vay ngắn hạn khác (3)	44.335.275.000	234.000.000
Dài hạn	300.665.818.549	159.906.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân (4)	108.133.297.038	57.140.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư An Thịnh (5)	95.854.750.000	50.696.000.000
Công ty Cổ phần kinh doanh Địa ốc Hải Phát (6)	47.419.570.432	52.070.000.000
Phải thu về cho vay dài hạn khác	49.258.201.079	-
Tổng	604.463.093.549	173.340.000.000

(1): Số dư bao gồm 2 hợp đồng:

- Khoản cho vay 13,6 tỷ VND với một cá nhân có thời hạn đến hết ngày 31/12/2024; Sau thời hạn này, nếu hai bên có nhu cầu tiếp tục gia hạn hợp đồng thì sẽ thỏa thuận bằng văn bản hoặc phụ lục hợp đồng; Lãi suất cho vay: 6,0%/năm; Khoản vay không có tài sản bảo đảm.
- Khoản phải thu cho vay một cá nhân với số tiền 10,7 tỷ VND, không có tài sản đảm bảo, kỳ hạn 3 tháng với lãi suất 8,4%/năm và Phụ lục gia hạn thanh toán.

(2): Hợp đồng vay vốn số 02/2024/HĐVV/HRE ngày 31/01/2024 giữa Công ty Cổ phần Hải Phát Retail và Công ty Cổ phần Đầu tư An Thịnh; Số tiền vay: 348 tỷ VND; Mục đích: Phục vụ nhu cầu sử dụng vốn của bên vay; Thời hạn: đến hết ngày 31/01/2025; Lãi suất: 4,8%/năm; Tài sản đảm bảo: toàn bộ phần vốn góp có giá trị là 600 tỷ VND chiếm 100% vốn điều lệ Công ty và các quyền, lợi ích phát sinh từ tài sản này thuộc sở hữu của các cổ đông tại Công ty cổ phần Đầu tư An Thịnh. Số dư tại 30/6/2024: 218 tỷ VND.

(3): Các khoản cho vay theo các hợp đồng vay vốn với các đối tác có mục đích phục vụ nhu cầu sử dụng vốn, thời hạn vay vốn đến ngày 31/12/2024, lãi suất cho vay là 13%/năm. Không có tài sản đảm bảo.

(4): Bao gồm số dư của 2 hợp đồng:

Hợp đồng vay vốn số 0112/2023/HĐVV/HPX-TN ngày 01/12/2023 ký với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thành Nhân. Số tiền vay: 57.140.000.000 VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2025. Lãi suất vay: 6%/năm. Không có tài sản đảm bảo.

Hợp đồng vay vốn số 04/2024/HĐVV/HPX-TN ngày 20/01/2024 ký với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thành Nhân. Số tiền vay: 60.000.000.000 VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2026. Lãi suất vay: 6%/năm. Không có tài sản đảm bảo.

(5): Bao gồm số dư của 2 hợp đồng:

Hợp đồng vay vốn số 0112/2023/HĐVV/HPX-AT ngày 01/12/2023 ký với Công ty Cổ phần Đầu tư An Thịnh. Số tiền vay: 50.696.000.000 VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2025. Lãi suất vay: 6%/năm. Không có tài sản đảm bảo.

Hợp đồng vay vốn số 05/2024/HĐVV/HPX-AT ngày 20/01/2024 ký với Công ty Cổ phần Đầu tư An Thịnh. Số tiền vay: 60.000.000.000 VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2026. Lãi suất vay: 6%/năm. Không có tài sản đảm bảo.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

5.5 Phải thu về cho vay (Tiếp theo)

- (6): Hợp đồng vay vốn số 0612/2023/HĐVV/HRE ngày 06/12/2023 giữa Công ty Cổ phần Hải Phát Retail và Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Hải Phát; Số tiền vay: 52,07 tỷ VND; Mục đích: Phục vụ nhu cầu sử dụng vốn của bên vay; Thời hạn cho vay: đến hết ngày 31/12/2025; Lãi suất cho vay: 6,0%/năm; Khoản vay không có tài sản bảo đảm. Số dư tại 30/6/2024: 47,4 tỷ VND.

5.6 Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	2.124.263.051.497	-	2.133.191.458.349	-
Ông Chu Thế Cường (1)	54.900.000.000	-	54.900.000.000	-
Công ty Cổ phần GL Group	1.740.640.000	-	1.740.640.000	-
Đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng (2)	11.971.274.000	-	95.495.639.991	-
Phải thu theo hợp đồng hợp tác và các biên bản thỏa thuận (3)	679.256.241.875	-	709.256.241.875	-
Phải thu theo biên bản thanh lý thỏa thuận hợp đồng hợp tác đầu tư (4)	445.000.000.000	-	450.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Hải Phát (tiền cổ tức)	9.301.007.285	-	9.301.007.285	-
Tạm ứng	396.690.965.299	-	305.860.188.784	-
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	435.801.040.000	-	435.813.040.000	-
Phải thu khác	89.601.883.038	-	70.824.700.414	-
Dài hạn	532.905.000.000	-	487.905.000.000	-
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (5)	149.248.000.000	-	104.248.000.000	-
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư với cá nhân (6)	367.980.000.000	-	367.980.000.000	-
Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận (Ký quỹ thực hiện dự án)	15.672.000.000	-	15.672.000.000	-
Phải thu dài hạn khác	5.000.000	-	5.000.000	-
Tổng	2.657.168.051.497	-	2.621.096.458.349	-
<i>Trong đó phải thu các bên liên quan</i>	<i>367.604.901.853</i>	-	<i>365.299.969.075</i>	-
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>				

- (1): Số dư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2022/HĐUTĐT/HPX ngày 17/10/2022 giữa Ông Chu Thế Cường (bên B) và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (Bên A) để tìm kiếm các sản phẩm bất động sản phù hợp với nhu cầu của bên A. Số tiền ủy thác là 194,9 tỷ VND.

Tại thời điểm Báo cáo, hai bên đã chấm dứt hợp đồng ủy thác đầu tư và đối tác đã thanh toán cho Công ty số tiền là 140 tỷ VND.

- (2): Số dư tại ngày 30/6/2024 bao gồm:

- Khoản đặt cọc 11,97 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty và một đối tác là doanh nghiệp cho mục đích nhận chuyển nhượng một phần Dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư tại tỉnh Điện Biên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

5.6 Phải thu khác (Tiếp theo)

(3): Số dư tại ngày 30/6/2024 bao gồm:

- Khoản đặt cọc 212,3 tỷ VND cho một đối tác là doanh nghiệp với mục đích đầu tư, xây dựng, quản lý, khai thác và kinh doanh Dự án Trung tâm du lịch Hàm Tiến - Mũi Né tại phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Theo phương án cơ cấu tài chính của Công ty tại Nghị quyết số 14A/NQ-HĐQT ngày 29/8/2023 và Thông báo số 06 ngày 26/02/2024 của Chủ tịch HĐQT Công ty sẽ thu hồi trong năm 2024.
- Khoản đặt cọc 167 tỷ VND cho một bên liên quan với mục đích đầu tư, góp vốn đầu tư, xây dựng và triển khai thực hiện dự án Khu đô thị mới Mỹ Hưng - Cienco 5, xã Mỹ Hưng, Tam Hưng, Cự Khê và Bình Minh, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội. Hai bên đã thanh lý khoản đầu tư theo Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 01/7/2024.
- Khoản góp vốn 300 tỷ VND theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ký với một bên liên quan cho mục đích góp vốn tham gia đầu tư, xây dựng, triển khai, khai thác kinh doanh và vận hành Dự án Khu nhà ở tại lô đất ký hiệu 3, phía đông đường Hùng Vương, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên. Theo biên bản làm việc ngày 15/12/2023, hai bên thống nhất chủ trương chấm dứt hợp đồng hợp tác đầu tư tại dự án Phú Yên, hoàn thành việc thanh lý chậm nhất là quý III/2024.

(4): Số dư tại ngày 30/6/2024 là khoản phải thu của một đối tác là doanh nghiệp do hai bên đã ký biên bản thanh lý để chấm dứt thỏa thuận hợp tác đầu tư liên quan tới dự án bất động sản tiềm năng tại tỉnh Điện Biên, hai bên đã thống nhất sẽ thanh toán toàn bộ số tiền trước ngày 31/12/2024 theo Văn bản số 391/2023/CV-HPX ngày 15/10/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.

(5): Số dư tại ngày 30/6/2024 bao gồm:

- Khoản góp vốn 104,2 tỷ VND ký với một đối tác là doanh nghiệp theo hợp đồng hợp tác kinh doanh cho mục đích góp vốn tham gia đầu tư, xây dựng, triển khai, khai thác kinh doanh và vận hành các dự án bất động sản tiềm năng tại Hải Phòng.
- Khoản phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2024/PT- HRE ngày 01/02/2024 của Công ty với Công ty cổ phần Bê tông Xây dựng và Thương mại Phúc Thành. Vốn đầu tư ban đầu 45 tỷ VND.

(6): Khoản phải thu của các cá nhân với mục đích tìm kiếm các sản phẩm bất động sản phù hợp với nhu cầu thông qua các hình thức hợp tác đầu tư, nhận chuyển nhượng bất động sản và các hình thức khác phù hợp quy định pháp luật. Thời hạn ủy thác theo hợp đồng trên 1 năm.

5.7 Nợ xấu

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	39.562.950.995	-	39.562.950.995	-
<i>Trong đó:</i>				
	Quá hạn trên 6 tháng	Quá hạn 1-2 năm	Quá hạn 2-3 năm	Quá hạn trên 3 năm
Xí nghiệp Xây dựng tư nhân số 1 tỉnh Điện Biên	-	-	-	30.000.000.000
Các đối tượng khác	-	-	-	9.562.950.995
Tổng	-	-	-	39.562.950.995

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁTTầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B09a - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

5.8 Hàng tồn kho

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.195.902.956.645	-	2.346.546.936.665	-
Dự án Tuy Hòa, Phú Yên (1.4 ha)	200.940.367.375	-	200.725.487.686	-
Dự án Khu ĐT mới Đê Thám Cao Bằng	309.474.194.607	-	344.590.421.024	-
Dự án Khu ĐT Phía Nam, TP Bắc Giang	394.023.354.102	-	558.231.024.162	-
Dự án Phú Hải, Bình Thuận	370.628.910.142	-	365.151.885.806	-
Dự án Nhà ở TM, TP. Lào Cai	787.706.109.611	-	732.020.221.796	-
Các dự án khác	133.130.020.808	-	145.827.896.191	-
Thành phẩm	558.285.528.056	-	633.789.613.503	-
Dự án Phú Lãm	266.261.752.255	-	272.986.656.507	-
DA ĐT km3,4 Hải Yên, Móng Cái, Quảng Ninh	292.023.775.801	-	360.802.956.996	-
Hàng hóa	2.091.000.000	-	-	-
Tổng	2.756.279.484.701	-	2.980.336.550.168	-

Tại ngày 30/6/2024, các dự án là hàng tồn kho của Dự án Tuy Hòa - Phú Yên, tỉnh Phú Yên; Dự án Đê Thám - Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Dự án nhà ở TM, TP Lào Cai; Dự án Hải Yên, Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh và Dự án Khu đô thị phía Nam, TP Bắc Giang đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng thương mại và trái phiếu của Công ty (Thuyết minh số 5.21).

Tại ngày 30/6/2024, quyền sử dụng đất của Dự án Phú Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận; đang được Nhóm Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của một Công ty là bên liên quan.

5.9 Chi phí trả trước

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	35.409.757.474	52.234.226.093
Chi phí môi giới liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	30.162.041.191	48.032.061.488
Chi phí khác chờ phân bổ	5.247.716.283	4.202.164.605
Dài hạn	9.810.366.117	6.962.690.966
Chi phí sửa chữa lớn	4.064.638.358	3.177.663.103
Chi phí thuê mặt bằng, văn phòng	2.866.518.832	2.909.090.896
Chi phí công cụ, dụng cụ	2.801.215.573	448.206.439
Chi phí khác	77.993.354	427.730.528
Tổng	45.220.123.591	59.196.917.059

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	<i>Đơn vị tính: VND</i>				
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2024	59.031.023.459	9.619.672.669	12.187.950.909	2.414.147.332	83.252.794.369
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/6/2024	<u>59.031.023.459</u>	<u>9.619.672.669</u>	<u>12.187.950.909</u>	<u>2.414.147.332</u>	<u>83.252.794.369</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2024	8.564.739.727	4.018.819.967	11.512.188.338	2.247.316.604	26.343.064.636
Tăng trong kỳ	738.530.992	311.158.482	98.555.910	46.064.158	1.194.309.542
Khấu hao trong kỳ	738.530.992	311.158.482	98.555.910	46.064.158	1.194.309.542
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/6/2024	<u>9.303.270.719</u>	<u>4.329.978.449</u>	<u>11.610.744.248</u>	<u>2.293.380.762</u>	<u>27.537.374.178</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2024	<u>50.466.283.732</u>	<u>5.600.852.702</u>	<u>675.762.571</u>	<u>166.830.728</u>	<u>56.909.729.733</u>
Tại 30/6/2024	<u>49.727.752.740</u>	<u>5.289.694.220</u>	<u>577.206.661</u>	<u>120.766.570</u>	<u>55.715.420.191</u>

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2024 là: 13.426.006.967 VND (tại ngày 01/01/2024 là 13.346.446.967 VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm máy tính	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2024	985.007.500	985.007.500
Tăng trong kỳ	-	-
Giảm trong kỳ	-	-
Số dư tại 30/6/2024	<u>985.007.500</u>	<u>985.007.500</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2024	541.645.390	541.645.390
Tăng trong kỳ	65.250.768	65.250.768
Khấu hao trong kỳ	65.250.768	65.250.768
Giảm trong kỳ	-	-
Số dư tại 30/6/2024	<u>606.896.158</u>	<u>606.896.158</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2024	<u>443.362.110</u>	<u>443.362.110</u>
Tại 30/6/2024	<u>378.111.342</u>	<u>378.111.342</u>

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2024 là 141.500.000 VND (tại ngày 01/01/2024 là 30.000.000 VND).

5.12 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Quyền sử dụng đất	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2024	592.539.291.579	59.517.230.974	49.406.017.490	701.462.540.043
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 30/6/2024	<u>592.539.291.579</u>	<u>59.517.230.974</u>	<u>49.406.017.490</u>	<u>701.462.540.043</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2024	83.414.847.612	25.463.654.237	4.357.779.406	113.236.281.255
Tăng trong kỳ	6.032.597.108	1.808.973.078	517.461.012	8.359.031.198
Khấu hao trong kỳ	6.032.597.108	1.808.973.078	517.461.012	8.359.031.198
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 30/6/2024	<u>89.447.444.720</u>	<u>27.272.627.315</u>	<u>4.875.240.418</u>	<u>121.595.312.453</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2024	<u>509.124.443.967</u>	<u>34.053.576.737</u>	<u>45.048.238.084</u>	<u>588.226.258.788</u>
Tại 30/6/2024	<u>503.091.846.859</u>	<u>32.244.603.659</u>	<u>44.530.777.072</u>	<u>579.867.227.590</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

5.12 Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 30/6/2024 bao gồm phần diện tích sản thương mại thuộc các dự án bất động sản của Công ty, phần diện tích sản văn phòng kinh doanh cho thuê thương mại tại Dự án The Pride, khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông; Dự án Roman Plaza, Hà Nội và Dự án Tân Tây Đô, xã Tân Lập, huyện Đan Phượng, Hà Nội. Trong đó, một số bất động sản đầu tư với giá trị còn lại là 252.238.532.096 VND (tại ngày 01/01/2024 là 480.767.038.966 VND) đang được làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của một số đối tác doanh nghiệp tại ngân hàng, các khoản vay và trái phiếu của Công ty tại một số ngân hàng và Công ty chứng khoán (Chi tiết tại Thuyết minh 5.21).

Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước tại ngày 30/6/2024 có giá trị là 34.926.981.747 VND (tại ngày 01/01/2024 có giá trị là 34.926.981.747 VND).

Doanh thu trong kỳ từ hoạt động cho thuê bất động sản cho thuê là 10.746.631.609 VND, giá vốn tương ứng là 8.142.804.837 VND.

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 30/6/2024 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	5.946.404.545	5.946.404.545	23.425.553.943	23.425.553.943
Dự án Hải Phát Plaza	-	-	17.479.149.398	17.479.149.398
Dự án Phú Hải, TP Phan Thiết, Bình Thuận	5.946.404.545	5.946.404.545	5.946.404.545	5.946.404.545
Tổng	5.946.404.545	5.946.404.545	23.425.553.943	23.425.553.943

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

5.14 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Tên Công ty	30/6/2024				01/01/2024			
	Tỷ lệ Vốn năm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý Dự phòng	Tỷ lệ Vốn năm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			55.946.786.097	-			55.946.786.097	-
Công ty TNHH BT Hà Đông	50%	50%	55.946.786.097	-	50%	50%	55.946.786.097	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			461.742.280.829	-			461.742.280.829	-
Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô (1)	19,01%	19,01%	190.080.000.000	-	19,01%	19,01%	190.080.000.000	-
Tổng Công ty Xây dựng Công trình giao thông 5 - CTCP (1)	15,50%	15,50%	113.545.000.000	-	15,50%	15,50%	113.545.000.000	-
Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát	18,00%	18,00%	127.800.000.000	-	18,00%	18,00%	127.800.000.000	-
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	4,50%	4,50%	30.317.280.829	-	4,50%	4,50%	30.317.280.829	-
Tổng			517.689.066.926	(*)			517.689.066.926	(*)

(1): Ngày 30/5/2024, Hội đồng Quản trị Công ty ban hành Nghị quyết số 14/NQ-HĐQT về việc thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ 19.008.000 cổ phần tại Công ty cổ phần đầu tư Hải Phát Thủ Đô và toàn bộ 8.345.500 cổ phần tại Tổng Công ty xây dựng Công trình giao thông 5 - CTCP. Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần tại 02 Công ty này với các đối tác. Tại thời điểm Báo cáo, các bên đã hoàn thành việc chuyển nhượng cổ phần tại Tổng Công ty xây dựng Công trình giao thông 5 - CTCP và chưa hoàn thành, thanh lý hợp đồng việc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần đầu tư Hải Phát Thủ Đô.

(*): Tại ngày lập Báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn cụ thể về việc sử dụng các kỹ thuật định giá trong việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

Các giao dịch trọng yếu Công ty liên doanh, liên kết trong kỳ được trình bày tại Thuyết minh số 7.1 - Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

5.15 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	188.104.967.478	188.104.967.478	314.235.515.035	314.235.515.035
Công ty CP Xây dựng số 1 Sông Hồng	23.493.115.910	23.493.115.910	23.493.115.910	23.493.115.910
Phải trả người bán ngắn hạn khác	164.611.851.568	164.611.851.568	290.742.399.125	290.742.399.125
Tổng	188.104.967.478	188.104.967.478	314.235.515.035	314.235.515.035
<i>Trong đó phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>3.490.294.239</i>	<i>3.490.294.239</i>	<i>5.682.191.799</i>	<i>5.682.191.799</i>

5.16 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	1.101.819.105.902	573.887.732.487
Người mua trả tiền trước các dự án bất động sản (*)	1.089.854.784.937	572.670.512.790
Các đối tượng khác	11.964.320.965	1.217.219.697
Tổng	1.101.819.105.902	573.887.732.487

(*): Đây là số tiền người mua trả tiền trước tại các dự án bất động sản của Công ty đang đầu tư và kinh doanh chủ yếu tại Dự án nhà ở khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lãm; Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại số 1 thuộc phố đi bộ Bắc Giang; Dự án Hải Yên; Dự án Đề Thám - Cao Bằng.

5.17 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/6/2024
	Phải nộp	101.596.632.942	73.644.386.308	79.075.557.063
Thuế giá trị gia tăng	42.398.489.490	49.067.729.620	65.036.270.266	26.429.948.844
Thuế thu nhập doanh nghiệp	53.475.289.621	18.760.703.731	4.989.465.393	67.246.527.959
Thuế thu nhập cá nhân	5.673.621.491	1.898.565.339	5.134.006.453	2.438.180.377
Tiền đất phải nộp nhà nước	49.232.340	1.298.948.367	1.298.948.366	49.232.341
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	2.618.439.251	2.616.866.585	1.572.666
Phải thu	70.707	-	-	70.707
Thuế thu nhập doanh nghiệp	70.707	-	-	70.707

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

5.18 Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
Trích trước chi phí lãi vay	165.387.146.142	125.679.955.488
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất	6.547.723.581	8.034.957.432
Trích trước chi phí quảng cáo, hoa hồng môi giới	53.258.971.717	41.082.342.592
Các khoản khác	1.754.185.765	924.785.665
Tổng	226.948.027.205	175.722.041.177

5.19 Doanh thu chưa thực hiện

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn	2.676.816.896	8.518.733.205
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê	2.676.816.896	8.518.733.205
Dài hạn	3.256.994.364	3.474.127.320
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê	3.256.994.364	3.474.127.320
Tổng	5.933.811.260	11.992.860.525

5.20 Phải trả, phải nộp khác

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn	636.657.656.465	818.953.068.895
Kinh phí công đoàn	2.261.192.380	2.221.009.382
Bảo hiểm xã hội	273.209.300	396.179.929
Bảo hiểm y tế	39.744.851	230.351.094
Bảo hiểm thất nghiệp	17.332.450	98.581.578
Quỹ bảo trì căn hộ (i)	77.623.772.500	78.323.772.500
Phải trả theo dòng tiền quản lý vốn tập trung	-	535.098.147
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	476.113.678.500	659.154.812.800
Các khoản thu chi hộ	-	7.230.167.916
Các khoản phải trả, phải nộp khác	80.328.726.484	70.763.095.549
Dài hạn	221.677.176.013	179.376.061.013
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê dài hạn (ii)	177.038.554.701	177.038.554.701
Phải dài hạn khác	44.638.621.312	2.337.506.312
Tổng	858.334.832.478	998.329.129.908
<i>Trong đó phải trả khác là các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>2.575.927.604</i>	<i>4.760.053.221</i>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B09a - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

5.20 Phải trả, phải nộp khác (Tiếp theo)

- (i) Đây là kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Nhóm Công ty. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà khi Ban Quản trị Tòa nhà được thành lập.
- (ii) Số dư tại ngày 30/6/2024 bao gồm các khoản nhận đặt cọc dài hạn từ khách hàng theo các Hợp đồng thuê nhà ở xã hội thuộc Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lãm, phường Phú Lãm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội và theo các hợp đồng cho thuê mặt bằng sản thương mại tòa nhà The Pride, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

1019
3TY
1H
OÁN
TNAM
31-V

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

5.21 Vay và nợ thuê tài chính

	30/6/2024		Phát sinh trong kỳ		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	1.646.652.261.348	1.646.652.261.348	163.551.735.736	345.253.465.830	1.828.353.991.442	1.828.353.991.442
Vay ngân hàng (1)	375.498.489.430	375.498.489.430	40.369.625.278	169.137.877.753	504.266.741.905	504.266.741.905
Vay ngân hàng ngắn hạn	239.278.780.529	239.278.780.529	33.391.010.258	156.787.877.752	362.675.648.023	362.675.648.023
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	136.219.708.901	136.219.708.901	6.978.615.020	12.350.000.001	141.591.093.882	141.591.093.882
Trái phiếu ngắn hạn (2)	248.808.000.000	248.808.000.000			248.808.000.000	248.808.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (2)	680.000.000.000	680.000.000.000	1.119.872.381	65.000.000.000	743.880.127.619	743.880.127.619
Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (3)	222.420.821.918	222.420.821.918	-	-	222.420.821.918	222.420.821.918
Vay cá nhân (4)	119.924.950.000	119.924.950.000	122.062.238.077	111.115.588.077	108.978.300.000	108.978.300.000
Vay dài hạn	648.143.044.353	648.143.044.353	18.122.435.020	6.978.615.019	636.999.224.352	636.999.224.352
Vay ngân hàng (1)	134.904.193.464	134.904.193.464	13.500.000.000	6.978.615.019	128.382.808.483	128.382.808.483
Trái phiếu (2)	498.638.850.889	498.638.850.889	622.435.020		498.016.415.869	498.016.415.869
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông BOD (Tên cũ là Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Quốc tế Superior) (5)	10.600.000.000	10.600.000.000	2.000.000.000	-	8.600.000.000	8.600.000.000
Công ty TNHH Công nghệ và Giải trí We tube (6)	4.000.000.000	4.000.000.000	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000
Tổng	2.294.795.305.701	2.294.795.305.701	181.674.170.756	352.232.080.849	2.465.353.215.794	2.465.353.215.794

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B09a - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**(1): Vay ngân hàng**

	30/6/2024		Phát sinh trong kỳ		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn ngân hàng	375.498.489.430	375.498.489.430	40.369.625.278	169.137.877.753	504.266.741.905	504.266.741.905
Vay ngắn hạn	239.278.780.529	239.278.780.529	33.391.010.258	156.787.877.752	362.675.648.023	362.675.648.023
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đò Thành	-	-	1.746.100.054	13.839.188.077	12.093.088.023	12.093.088.023
Ngân Hàng TMCP Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh (Hdbank - PGD Phan Đình Phùng (1.1))	11.280.943.848	11.280.943.848	12.829.633.523	12.948.689.675	11.400.000.000	11.400.000.000
Ngân hàng Bảo Việt - CN Hà Nội (1.2)	227.997.836.681	227.997.836.681	18.815.276.681	130.000.000.000	339.182.560.000	339.182.560.000
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	136.219.708.901	136.219.708.901	6.978.615.020	12.350.000.001	141.591.093.882	141.591.093.882
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Hà Nội I (1.3)	73.700.263.795	73.700.263.795	4.874.729.881	8.645.000.001	77.470.533.915	77.470.533.915
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN (1.3)	31.519.445.106	31.519.445.106	2.103.885.139	3.705.000.000	33.120.559.967	33.120.559.967
Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Hoàng Mai Hà Nội (1.4)	31.000.000.000	31.000.000.000	-	-	31.000.000.000	31.000.000.000
Vay dài hạn	134.904.193.464	134.904.193.464	13.500.000.000	6.978.615.019	128.382.808.483	128.382.808.483
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Hà Nội I (1.3)	19.600.861.110	19.600.861.110	-	4.874.729.881	24.475.590.991	24.475.590.991
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Cao Bằng (1.3)	8.385.653.859	8.385.653.859	-	2.103.885.138	10.489.538.997	10.489.538.997
Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Hoàng Mai Hà Nội (1.4)	93.417.678.495	93.417.678.495	-	-	93.417.678.495	93.417.678.495
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội (SHB) - CN Nam Định (1.5)	13.500.000.000	13.500.000.000	13.500.000.000	-	-	-
Tổng	510.402.682.894	510.402.682.894	53.869.625.278	176.116.492.772	632.649.550.388	632.649.550.388

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B09a - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**(1): Vay ngân hàng (Tiếp theo)**

(1.1): Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 13256/23MB/HĐTĐPL01 ngày 3/11/2023 giữa bên cho vay ngân hàng TMCP Phát triển Tp.Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hoàn Kiếm và bên vay Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền 11.400.000.000 đồng. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động thanh toán chi lương tại HDBank. Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng. Lãi suất theo từng khung ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo: Một số diện tích thương mại dịch vụ thuộc toà The Pride, Khu đô thị mới An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Hà Nội..

(1.2): Hợp đồng tín dụng số 0569-2023-HĐTĐ1-BVB002 ngày 20/12/2023 giữa bên cho vay: Ngân hàng TMCP Bảo Việt -Chi nhánh Hà Nội và bên vay: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền cho vay: 339.182.560.000 đồng. Mục đích vay: Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng theo hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng một phần dự án số 1045/2021/HĐNTCN ngày 06/12/2021 và số 1150/2021/HĐNTCN ngày 31/12/2021 ký giữa Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX) và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Thời hạn cho vay: 31/12/2024. Lãi suất cho vay được quy định theo từng khung ước nhận nợ.

(1.3): Hợp đồng tín dụng số 1012.2020/HĐTĐ/HNI-CB-HPI ngày 10/12/2020 giữa bên cho vay: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội I (Chi nhánh đầu mối), ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Cao Bằng (Chi nhánh thành viên) và Bên vay: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Mục đích vay: Thanh toán tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất của dự án đầu tư phát triển đô thị số 5A, Phường Đề Thám, Thành phố Cao Bằng. Số tiền cho vay tối đa: 450 tỷ VND. Thời hạn cho vay 60 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay theo giấy nhận nợ từng lần.

(1.4): Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/14100525/HĐTĐ ký ngày 23/06/2021 giữa bên cho vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoàng mai Hà Nội và Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận. Hạn mức cấp tín dụng: 980.000.000.000 đồng; Mục đích sử dụng: Thanh toán các chi phí hợp lý đầu tư Dự án khu nhà ở Phú Hải (bao gồm chi phí lãi tiền vay phát sinh trong quá trình thi công xây dựng công trình, trong thời gian ân hạn của Dự án), cấp bảo lãnh trong bán, cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai; Thời hạn cấp hạn mức: 48 tháng; Gốc vay bắt đầu trả sau 24 tháng kể từ ngày giải ngân các khoản vay; Lãi suất: Các khoản vay được áp dụng lãi suất cho vay thỏa thuận thả nổi, điều chỉnh định kỳ 06 tháng/01 lần kể từ ngày Giải ngân đầu tiên; Biện pháp bảo đảm: Quyền sử dụng đất, toàn bộ tài sản gắn liền trên đất, quyền và lợi ích hợp pháp phát sinh từ dự án The Seahara Hotel & Resort Phan Thiết và toàn bộ phần vốn góp của của Công ty Hải Phát trong Công ty.

(1.5): Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 0067/2024/HĐTĐTDH-PN/SHB.115000 ngày 21/6/2024 giữa bên cho vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - Chi nhánh Nam Định và bên vay Công ty Cổ phần Hải Phát Retail; Số tiền vay: tối đa không quá 13.500.000.000 đồng; Mục đích vay: bù đắp chi phí mua 04 căn nhà thấp tầng tại dự án khu Dịch vụ thương mại công cộng và nhà ở tại Phường Cẩm Bình, Thành phố Cẩm Phả, Tỉnh Quảng Ninh; Thời hạn vay: 36 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn lần đầu tiên; Lãi suất: 11,6%/năm. Tài sản đảm bảo: Bất động sản tại dự án khu Dịch vụ thương mại công cộng và nhà ở tại tổ 4, Khu Diêm Thủy, Phường Cẩm Bình, Thành phố Cẩm Phả, Tỉnh Quảng Ninh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(2) Trái phiếu

Trái phiếu ngắn hạn

30/06/2024

Đơn vị tư vấn phát hành	Giá trị VND	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần chứng khoán Dầu khí	248.808.000.000	Lãi suất tham chiếu + 4,0%	Trả gốc một lần vào ngày đáo hạn 28/10/2024. Lãi được thanh toán định kỳ 3 tháng một lần	(i)
Tổng trái phiếu ngắn hạn	248.808.000.000			

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

30/06/2024

Đơn vị tư vấn phát hành	Giá trị VND	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần chứng khoán MB	130.000.000.000	Lãi suất tham chiếu + 3,2%	Gốc được trả theo lịch trả nợ với lần trả nợ cuối cùng vào ngày 5 tháng 11 năm 2024. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest	300.000.000.000	Lãi suất tham chiếu +3,5%	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 31 tháng 12 năm 2024. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	(iii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt	250.000.000.000	Lãi suất tham chiếu + 4%	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 25 tháng 11 năm 2024. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	(iv)
Tổng trái phiếu dài hạn đến hạn trả	680.000.000.000			

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(2) Trái phiếu

Trái phiếu dài hạn

30/06/2024

Đơn vị tư vấn phát hành	Giá trị VND	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest	498.638.850.889	Lãi suất tham chiếu + 4,5%	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 25 tháng 8 năm 2025. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	(v)
Tổng trái phiếu dài hạn	498.638.850.889			

Trong đó:

Trái phiếu ngắn hạn	928.808.000.000
Trái phiếu dài hạn	498.638.850.889
Gốc trái phiếu	1.428.808.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.361.149.111)

(i) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của các cá nhân tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Hoa lợi, lợi tức, khoản phải thu, khoản phí thu được từ phát triển Phần diện tích đất đã giải phóng mặt bằng thuộc dự án Mai Pha. Tái lưu ký tại VSDC.

(ii) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là tài sản phát sinh từ dự án công trình TMDV thuộc dự án Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang thuộc quyền sở hữu của Công ty; Cổ phiếu của các cá nhân tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.

(iii) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này là một số căn biệt thự của Dự án Hải Phát Plaza, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội của các cá nhân và một số sàn thương mại của tòa nhà The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội của một công ty con gián tiếp..

(iv) Tài sản đảm bảo: Chứng khoán lưu ký tại Công ty Cổ phần chứng khoán Bảo Việt và tái lưu ký tại VSDC, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên đảm bảo (Cổ phần của các cá nhân tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát); Khu nhà biệt thự vườn đồi và du lịch sinh thái Goldern Beach Villa tại thành phố Nha Trang tỉnh Khánh Hoà; Cổ phần của các cá nhân, tổ chức tại công ty Địa Ốc Bình Minh.

(v) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với một số căn kiot và sàn thương mại của Dự án Hải Phát Plaza, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của một công ty con gián tiếp và quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 14.177,3 m2 tại phường Phú Đông, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(2) Trái phiếu (Tiếp theo)

- (3):** Hợp đồng vay số 1986/HĐVV/VCG-HPX ngày 14/11/2023, Bên cho vay: Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam với Bên Vay: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền cho vay: 222.420.821.918 VND. Mục đích vay: Phục vụ hoạt động kinh doanh, giải ngân tiền vay theo hình thức đối trừ công nợ. Lãi suất : 16%/ năm. Thời hạn vay: Đến ngày 3/03/2024. Tài sản đảm bảo: 150 lô đất thuộc dự án Khu dân cư đô thị tại Km3, Km4 Phường Hải Yên, Thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh và toàn bộ 5.000.000 cổ phần của công ty Đầu tư phát triển Xanh Kỳ Sơn.
- (4): Vay cá nhân:** Bao gồm các khoản vay cá nhân và các đối tượng khác ngắn hạn có kỳ hạn 6-12 tháng, với lãi suất từ 0-16%/năm và không có tài sản đảm bảo. Gốc và lãi vay trả vào ngày đáo hạn
- (5): Gồm 02 hợp đồng vay vốn:**
- Hợp đồng vay vốn số 2211/2023/HĐVV/HRE ngày 22/11/2023 giữa bên cho vay Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Quốc tế Superior và Công ty Cổ phần Hải Phát Retail; Số tiền vay 6.600.000.000 đồng; Mục đích vay: Phục vụ nhu cầu sử dụng vốn của bên vay; Thời hạn vay: Kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/12/2025; Lãi suất: 5%/năm. Bên cho vay có quyền mua diện tích 01 lô tại sân Thương mại dịch vụ tòa nhà The Pride. Đến thời điểm ngày 30/6/2024, số tiền vay được giải ngân theo điều khoản giải ngân của hợp đồng là 6.600.000.000 đồng. Ngày 23/11/2023, Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Quốc tế Superior được đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông BOD theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0108624821 thay đổi lần thứ 2.
 - Hợp đồng vay vốn số 401/2023/HĐVV/HRE ngày 13/12/2023 giữa bên cho vay Tổng Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông BOD và Công ty Cổ phần Hải Phát Retail; Số tiền vay 6.200.000.000 đồng; Mục đích vay: Phục vụ nhu cầu sử dụng vốn của bên vay; Thời hạn vay: Kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/12/2025; Lãi suất: 5%/năm. Bên cho vay có quyền mua diện tích 01 lô tại sân Thương mại dịch vụ tòa nhà The Pride. Đến thời điểm ngày 30/6/2024, số tiền vay được giải ngân theo điều khoản giải ngân của hợp đồng là 4.000.000.000 đồng.
- (6):** Hợp đồng vay vốn số 402/2023/HĐVV/HRE ngày 13/12/2023 giữa Công ty TNHH Công nghệ và Giải trí We tube và Công ty Cổ phần Hải Phát Retail; Số tiền vay 6.500.000.000 đồng; Mục đích vay: Phục vụ nhu cầu sử dụng vốn của bên vay; Thời hạn vay: Kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/12/2025; Lãi suất: 5%/năm. Bên cho vay có quyền mua diện tích 01 lô tại sân Thương mại dịch vụ tòa nhà The Pride. Đến thời điểm ngày 30/6/2024, số tiền vay được giải ngân theo điều khoản giải ngân của hợp đồng là 4.000.000.000 đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

5.22 Vốn chủ sở hữu

a. Chi tiết tăng, giảm vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2023	3.041.685.810.000	60.986.800.000	1.086.479.930	-	154.288.514.166	199.547.932.197	3.457.595.536.293
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	127.349.323.049	7.588.461.090	134.937.784.139
Chi Khen thưởng phúc lợi, thù lao HDQT tại Công ty con	-	-	-	-	(1.414.331.970)	(382.134.134)	(1.796.466.104)
Chia trả cổ tức tại Công ty con	-	-	-	-	-	(1.009.482.349)	(1.009.482.349)
Thù lao HDQT, các Ủy ban trực thuộc HDQT	-	-	-	-	(1.960.000.000)	-	(1.960.000.000)
Trích Quỹ tại Công ty con	-	-	-	412.760.810	(412.760.810)	-	-
Số dư tại 31/12/2023	3.041.685.810.000	60.986.800.000	1.086.479.930	412.760.810	277.850.744.435	205.744.776.804	3.587.767.371.979
Số dư tại 01/01/2024	3.041.685.810.000	60.986.800.000	1.086.479.930	412.760.810	277.850.744.435	205.744.776.804	3.587.767.371.979
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	45.871.402.201	1.310.429.883	47.181.832.084
Tăng do tăng tỷ lệ sở hữu tại Công ty con	-	-	-	-	-	(708.836.453)	(708.836.453)
Chi trả cổ tức tại con	-	-	-	-	-	(8.842.493.074)	(8.842.493.074)
Trích quỹ KTPL tại Công ty con	-	-	-	-	(1.388.513.201)	(321.543.597)	(1.710.056.798)
Thù lao HDQT tại Công ty mẹ	-	-	-	-	(660.000.000)	-	(660.000.000)
Thù lao HDQT tại Công ty con	-	-	-	-	(218.851.162)	(56.748.838)	(275.600.000)
Trích quỹ Đầu tư phát triển tại Công ty con	-	-	-	187.618.035	(187.618.035)	-	-
Số dư tại 30/6/2024	3.041.685.810.000	60.986.800.000	1.086.479.930	600.378.845	321.267.164.238	197.125.584.725	3.622.752.217.738

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

5.22 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

a. Chi tiết tăng, giảm vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2024, Công ty chia cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 5% vốn điều lệ, tương đương 15.208.429 cổ phiếu, trị giá 152.084.290.000 VND. Tại thời điểm Báo cáo, Công ty chưa chốt thời điểm phát hành cổ phiếu từ cổ tức.

Cũng theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2024, Công ty thông qua phương án phát hành 152.084.291 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá chào bán 10.000 VND/cổ phiếu; 140.000.000 cổ phiếu chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, giá chào bán 10.000 VND/cổ phiếu. Tại thời điểm Báo cáo, Công ty chưa chốt thời điểm phát hành cổ phiếu.

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
Vốn góp của các cổ đông	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
Tổng	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000

c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp tại ngày 30 tháng 6	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000

d. Cổ phiếu

	30/6/2024 Cổ phiếu	01/01/2024 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	304.168.581	304.168.581
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	304.168.581	304.168.581
Cổ phiếu phổ thông	304.168.581	304.168.581
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	304.168.581	304.168.581
Cổ phiếu phổ thông	304.168.581	304.168.581
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

5.23 Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
<i>Số đầu kỳ</i>	205.744.776.804	197.887.821.255
Trích quỹ và thù lao HĐQT, BKS	(378.292.435)	(82.000.724)
Chi trả cổ tức tại công ty con	(8.842.493.074)	-
Tăng do tăng tỷ lệ sở hữu công ty con	(708.836.453)	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	1.310.429.883	1.080.634.452
Số cuối kỳ	197.125.584.725	198.886.454.983

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	578.046.484.658	817.395.854.581
Doanh thu từ hoạt động cho thuê bất động sản và các hoạt động liên quan	17.165.658.929	37.795.400.794
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành tòa nhà	59.974.116.884	40.660.922.795
Tổng	655.186.260.471	895.852.178.170
<i>Trong đó, doanh thu với các bên liên quan</i>	1.097.200.670	13.501.800.194
<i>Công ty Hải Phát Thủ Đức</i>	1.084.655.215	2.411.648.057
<i>Công ty Địa ốc Hải Phát</i>	-	84.711.922
<i>Công ty An Land</i>	-	1.121.240.214
<i>Công ty Đại Đông Á</i>	-	60.145.455
<i>Công ty Cienco 5</i>	12.545.455	12.145.455
<i>Ông Đỗ Quý Thành</i>	-	9.811.909.091

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

6.2 Giá vốn hàng bán

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	430.045.480.645	647.667.432.574
Giá vốn từ hoạt động cho thuê bất động sản và các hoạt động liên quan	14.730.677.989	31.246.063.134
Giá vốn từ cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành tòa nhà	46.747.000.373	35.159.240.445
Tổng	491.523.159.007	714.072.736.153

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	15.333.577.150	2.605.638.041
Tổng	15.333.577.150	2.605.638.041

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Lãi tiền vay	58.230.597.137	60.391.006.911
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	1.742.307.401	3.656.939.640
Tổng	59.972.904.538	64.047.946.551

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁTTầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B09a - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

6.5 Chi phí bán hàng và Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Chi phí bán hàng	36.764.222.184	17.418.011.668
Chi phí hoa hồng môi giới	-	955.067.853
Chi phí nhân viên	582.635.635	1.840.753.599
Chi phí quảng cáo, khuyến mãi	36.072.649.989	14.415.348.096
Chi phí bán hàng khác	108.936.560	206.842.120
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25.062.085.305	31.669.404.960
Chi phí nhân viên quản lý	13.037.159.771	18.373.969.510
Chi phí vật liệu quản lý	398.392.989	41.827.543
Chi phí đồ dùng văn phòng	193.813.952	450.781.616
Chi phí khấu hao	394.014.382	381.901.926
Thuế, phí, lệ phí	1.447.664.835	55.936.259
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.485.480.616	5.923.197.250
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	5.105.558.760	6.441.790.856
Tổng	61.826.307.489	49.087.416.628

6.6 Thu nhập khác/chi phí khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Thu nhập khác		
Thu từ thanh lý tài sản cố định	-	1.454.545.455
Thu nhập tạm thời từ cho thuê căn hộ	6.792.832.578	6.793.698.557
Tiền được bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng	6.777.109.560	72.369.497
Thu nhập khác	92.946.527	527.117.603
Tổng	13.662.888.665	8.847.731.112
Chi phí khác		
Giá trị còn lại, chi phí thanh lý	-	1.434.561.892
Chi phí nộp phạt thuế và phạt vi phạm hành chính	3.025.879.712	442.876.784
Chi phí khác	101.373.492	361.826.879
Tổng	3.127.253.204	2.239.265.555
Lợi nhuận khác	10.535.635.461	6.608.465.557

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	18.744.856.932	22.731.028.930
Tổng	18.744.856.932	22.731.028.930

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	1.806.413.032	(2.034.863.492)
Tổng	1.806.413.032	(2.034.863.492)

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	45.871.402.201	52.922.067.044
Các khoản điều chỉnh giảm	(878.851.162)	(1.275.638.794)
Trích thù lao HĐQT và Ban kiểm soát	(878.851.162)	(581.382.193)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	(694.256.601)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	44.992.551.039	51.646.428.251
Cổ phiếu phổ thông bình quân để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (Cổ phiếu)	304.168.581	304.168.581
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	148	170

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

(*): Lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho giai đoạn kết thúc kỳ kế toán được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi; Thù lao Hội đồng Quản trị từ lợi nhuận của năm 2023 và năm 2024 của các Công ty căn cứ các Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông/Hội đồng Quản trị của các Công ty con trong Nhóm Công ty. Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 được trình bày lại như sau:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Tiếp theo)

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 (Trình bày lại) VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 (Đã trình bày) VND	Chênh lệch
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	52.922.067.044	52.922.067.044	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(1.275.638.794)	(581.382.193)	694.256.601
Trích thù lao HĐQT và Ban kiểm soát	(581.382.193)	(581.382.193)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(694.256.601)	-	694.256.601
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	51.646.428.251	52.340.684.851	694.256.601
Cổ phiếu phổ thông bình quân để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (Cổ phiếu)	304.168.581	304.168.581	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	170	172	2

6.10 Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	45.871.402.201	52.922.067.044
Các khoản điều chỉnh giảm	(878.851.162)	(1.275.638.794)
Trích thù lao HĐQT và Ban kiểm soát	(878.851.162)	(581.382.193)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(694.256.601)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	44.992.551.039	51.646.428.251
Cổ phiếu phổ thông bình quân đang lưu hành trong kỳ (Cổ phiếu)	304.168.581	304.168.581
Cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành tăng thêm (Cổ phiếu) (*)	307.292.720	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	74	170

(*): Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2024, Công ty có kế hoạch phát hành thêm 307.292.720 cổ phiếu để tăng vốn điều lệ. Trong đó bao gồm 15.208.429 cổ phiếu phát hành để trả cổ tức; 152.084.291 cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu, 140.000.000 cổ phiếu chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

6.11 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Chi phí phát triển bất động sản	99.577.572.846	146.985.099.399
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	19.100.136.818	15.844.312.544
Chi phí nhân công	10.056.715.032	36.200.399.514
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.618.591.508	20.112.411.293
Chi phí dịch vụ mua ngoài	85.967.303.196	68.203.461.509
Chi phí khác bằng tiền	20.637.616.260	8.331.799.769
Tổng	244.957.935.660	295.677.484.028

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tên viết tắt
Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty liên danh	Công ty BT Hà Đông
Tổng Công ty Xây dựng Công trình giao thông 5 - CTCP	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Cienco 5
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty cùng thành viên HĐQT	Công ty Hải Phát Thủ Đô
Công ty Cổ phần Bê tông Xây dựng và Thương mại Phúc Thành	Công ty có liên quan của thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Phúc Thành
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty HPH Nha Trang
Công ty Cổ phần Hải Phát Kinh Bắc	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Kinh Bắc
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Bình Minh	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Bình Minh
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Ủy Ban kiểm toán và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

7.1 Thông tin về các bên liên quan (tiếp theo)

Trong kỳ, Công ty có các giao dịch sau với các bên liên quan:

a. Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng giám đốc

<u>Bên liên quan</u>	<u>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND</u>	<u>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND</u>
Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và người quản lý khác	2.259.030.678	5.581.006.252
Tổng	2.259.030.678	5.581.006.252

Chi tiết như sau:

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức danh</u>	<u>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND</u>	<u>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND</u>
Đỗ Quý Hải	Chủ tịch HĐQT	100.000.000	1.200.000.000
Nguyễn Văn Phương	Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc	261.022.222	300.000.000
Nguyễn Văn Dũng	Thành viên HĐQT	-	-
Phạm Minh Tuấn	Nguyên Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban chiến lược	-	720.000.000
Lê Việt Dũng	Nguyên Thành viên HĐQT	-	420.000.000
Đỗ Danh Trí	Nguyên Thành viên HĐQT độc lập	-	180.000.000
Trần Vũ Thái Hoà	Nguyên Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	-	270.000.000
Nguyễn Văn Dũng	Phó chủ tịch HĐQT	140.000.000	-
Lê Thanh Hải	Thành viên HĐQT	40.000.000	-
Lê Quang Vinh	Thành viên HĐQT	40.000.000	-
Bùi Đức Tuế	Trưởng BKS (Miễn nhiệm ngày 26/4/2024)	80.000.000	-
Lê Mạnh Hùng	Trưởng BKS	20.000.000	-
Đỗ Mạnh Quân	Thành viên BKS	80.000.000	-
Chu Việt Hùng	Thành viên BKS	60.000.000	-
Đoàn Hoà Thuận	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 03/5/2024)	603.409.294	1.096.485.333
Lê Thanh Hải	Phó TGD	437.050.751	270.106.738
Nguyễn Ngọc Thám	Phó TGD	66.237.447	-
Nguyễn Mạnh Tiến	Phó TGD	180.840.433	-
Đình Thê Quỳnh	Nguyên Phó TGD	-	93.003.636
Đỗ Quý Thành	Nguyên Phó TGD	150.470.531	369.541.867
Phạm Huy Thông	Nguyên Phó TGD	-	103.134.091
Ngô Quốc Huân	Nguyên Phó TGD	-	370.889.467
Nguyễn Trọng Thiết	Nguyên Phó TGD	-	187.845.120
Tổng		2.259.030.678	5.581.006.252

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

b. Số dư với các bên liên quan

Biên liên quan	Tính chất giao dịch	30/6/2024	01/01/2024
		VND	VND
1. Phải thu khách hàng		-	774.493.323
Công ty Hải Phát Thủ Đức	Phải thu phí dịch vụ quản lý tòa nhà	-	254.596.075
Công ty Hải Phát Kinh Bắc	Phải thu cho thuê mặt bằng	-	240.135.300
Công ty An Land (*)	Phải thu phí quản lý vận hành	-	220.404.569
Ông Tô Việt An	Phải thu phí dịch vụ	-	59.357.379
3. Phải thu khác		367.604.901.853	365.299.969.075
a. Ngắn hạn		169.624.901.853	167.319.969.075
Công ty HPH Nha Trang	Phải thu khác	2.624.901.853	-
Công ty Cienco 5	Phải thu khác	167.000.000.000	167.000.000.000
Công ty An Land (*)	Phải thu khác	-	319.969.075
b. Dài hạn		197.980.000.000	197.980.000.000
Vũ Mạnh Tuấn	Phải thu theo biên bản thỏa thuận hợp tác đầu tư	197.980.000.000	197.980.000.000
4. Phải trả người bán		3.490.294.239	5.682.191.799
Công ty Cienco 5	Phải trả tiền mua hàng	2.500.432.247	2.500.432.247
Công ty Phúc Thành	Phải trả tiền xây lắp	989.861.992	1.289.861.992
Công ty ANTV (*)	Phải thu phí dịch vụ bảo vệ	-	1.891.897.560
5. Phải trả khác		2.575.927.604	4.760.053.221
a. Ngắn hạn		2.575.927.604	4.760.053.221
Công ty Hải Phát Thủ Đức	Thu hộ, chi hộ phí dịch vụ	2.575.927.604	4.224.955.074
Công ty HPH Nha Trang	Phải trả tiền quản lý tập trung	-	535.098.147

(*): Tại ngày 31/12/2023, Công ty nêu trên là bên liên quan với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Tuy nhiên tại ngày 30/6/2024, Công ty này không còn là bên liên quan với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, do đó chúng tôi không trình bày số dư và giao dịch trong kỳ với Công ty này.

c. Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
		ngày 30/6/2024	ngày 30/6/2023
		VND	VND
Công ty Đại Đông Á (*)	Phải thu phí dịch vụ	-	60.145.455
Công ty HPH Nha Trang	Phải thu khác	2.625.000.000	-
Công ty ANTV (*)	Phí dịch vụ phải trả	-	9.931.953.000
Công ty An Land (*)	Chi phí tiền điện, phí dịch vụ phải trả	-	657.603.846
	Doanh thu quản lý vận hành	-	1.121.240.214
Công ty Cienco 5	Doanh thu phí gửi xe	12.545.455	12.145.455
Công ty Hải Phát Thủ Đức	Phải thu phí dịch vụ và quản lý	1.084.655.215	2.411.648.057
Công ty Địa ốc Hải Phát	Doanh thu phí gửi xe	-	84.711.922
Ông Đỗ Quý Thành	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	9.811.909.091

(*): Tại ngày 31/12/2023, Công ty nêu trên là bên liên quan với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Tuy nhiên tại ngày 30/6/2024, Công ty này không còn là bên liên quan với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, do đó chúng tôi không trình bày số dư và giao dịch trong kỳ với Công ty này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

7.2 Các cam kết và các khoản nợ tiềm tàng

a. Các cam kết về đầu tư vốn

Công ty có các khoản cam kết về đầu tư góp vốn tại thời điểm kết thúc năm tài chính như sau:

Đơn vị tính: VND

Stt	Tên đơn vị nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư	Cam kết góp vốn của Công ty		
			Số tiền	Tỷ lệ	
				Cam kết góp vốn tại 30/6/2024	
1	Công ty TNHH BT Hà Đông	350.000.000.000	175.000.000.000	50%	119.053.213.903
2	Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đức	1.000.000.000.000	39.800.000.000	19,90%	9.800.000.000
	Tổng		214.800.000.000		128.853.213.903

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30/6/2024 ước tính là 1.541,8 tỷ VND.

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

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

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
Dưới 1 năm	7.440.000.000	8.160.000.000
Từ 1 - 5 năm	24.960.000.000	2.304.000.000
Trên 5 năm	27.951.780.822	28.800.000.000
Tổng	60.351.780.822	39.264.000.000

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

Công ty, là bên cho thuê, đã ký kết một số hợp đồng cho thuê mặt bằng, căn hộ và sàn thương mại theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê được trình bày như sau:

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
Dưới 1 năm	19.096.052.649	32.676.540.117
Từ 1 - 5 năm	38.040.220.867	44.892.523.718
Trên 5 năm	6.837.865.792	12.737.548.508
Tổng	63.974.139.308	90.306.612.343

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

7.3 Báo cáo bộ phận

Nhóm Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp. Các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm và dịch vụ khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

- Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản: bao gồm hoạt động chuyển nhượng các hạng mục xây dựng để bán tại các dự án bất động sản của Nhóm Công ty cũng như các hoạt động đầu tư bất động sản khác.
- Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, trung tâm thương mại và cung cấp các dịch vụ liên quan tại các bất động sản đầu tư của Nhóm Công ty.

Báo cáo kết quả bộ phận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh cho thuê BĐS, dịch vụ quản lý BĐS và hoạt động liên quan khác	Loại trừ	Tổng
DOANH THU, GIÁ VỐN				
Tổng doanh thu	578.046.484.658	77.139.775.813	-	655.186.260.471
Tổng giá vốn	430.045.480.645	61.477.678.362	-	491.523.159.007
Lợi nhuận gộp	148.001.004.013	15.662.097.451		163.663.101.464
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
<i>Kết quả bộ phận</i>	<i>148.001.004.013</i>	<i>15.662.097.451</i>	-	<i>163.663.101.464</i>
<i>Thu nhập/chi phí không phân bổ (*)</i>				<i>(95.929.999.416)</i>
Lợi nhuận thuần trước thuế				67.733.102.048
Thuế thu nhập doanh nghiệp				(20.551.269.964)
Lợi nhuận trong kỳ				47.181.832.084

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

7.3 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Báo cáo kết quả bộ phận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh cho thuê BĐS, dịch vụ quản lý BĐS và hoạt động liên quan khác	Loại trừ	Tổng
DOANH THU, GIÁ VỐN				
Tổng doanh thu	817.395.854.581	78.456.323.589	-	895.852.178.170
Tổng giá vốn	647.667.432.574	66.405.303.579	-	714.072.736.153
Lợi nhuận gộp	169.728.422.007	12.051.020.010	-	181.779.442.017
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
<i>Kết quả bộ phận</i>	169.728.422.007	12.051.020.010	-	181.779.442.017
<i>Thu nhập/chi phí không phân bổ (*)</i>	-	-	-	(103.921.259.581)
Lợi nhuận thuần trước thuế	-	-	-	77.858.182.436
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	(20.696.165.438)
Lợi nhuận trong kỳ				57.162.016.998

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 30/6/2024 như sau:

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh cho thuê BĐS, dịch vụ quản lý BĐS và hoạt động liên quan khác	Tổng
TÀI SẢN			
Tài sản bộ phận	5.018.316.376.375	865.624.377.077	5.883.940.753.452
Tài sản không thể phân bổ (**)	-	-	2.575.741.004.439
Tổng tài sản			8.459.681.757.891
NỢ PHẢI TRẢ			
Các khoản phải trả	2.169.307.163.827	56.332.893.093	2.225.640.056.920
Nợ phải trả không thể phân bổ (***)	-	-	2.611.289.483.233
Tổng nợ phải trả			4.836.929.540.153

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

7.3 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 31/12/2023 như sau:

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh cho thuê BĐS, dịch vụ quản lý BĐS và hoạt động liên quan khác	Tổng
TÀI SẢN			
Tài sản bộ phận	4.769.154.072.779	1.347.456.763.241	6.116.610.836.020
Tài sản không thể phân bổ (**)	-	-	2.180.338.384.096
Tổng tài sản			8.296.949.220.116
NỢ PHẢI TRẢ			
Công nợ bộ phận	1.227.452.566.491	27.761.643.746	1.255.214.210.237
Nợ phải trả không thể phân bổ (***)	-	-	3.453.967.637.900
Tổng nợ phải trả			4.709.181.848.137

(*) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu hoạt động tài chính, chi phí tài chính và chi phí khác.

(**) Tài sản không phân bổ bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, đầu tư tài chính ngắn hạn, các khoản phải thu khác, tài sản cố định vô hình, tài sản cố định hữu hình, các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn và tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

(***) Công nợ không phân bổ bao gồm thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, phải trả công nhân viên, các quỹ khen thưởng phúc lợi, thuế hoãn lại phải trả, một số khoản phải trả khác, một số khoản chi phí lãi vay trích trước và các khoản vay.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

7.4 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Thông tin so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2024
Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Phương

