

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

MỤC LỤC

| NỘI DUNG | Trang |
|--|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH | 1 - 3 |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP | 4 - 5 |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN | |
| Bảng Cân đối kế toán riêng | 6 - 7 |
| Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 8 |
| Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng | 9 |
| Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng | 10 - 48 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, KĐT 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 này cùng với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

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 sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 17 (mười bảy) do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp 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*).

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

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.

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

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

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

Hội đồng Quản trị

| | |
|-----------------------|---|
| Ông Đỗ Quý Hải | Chủ tịch |
| Ông Nguyễn Văn Phương | Thành viên |
| Ông Nguyễn Văn Dũng | Thành viên (Bổ nhiệm ngày 21/10/2023) |
| Ông Lã Quốc Đạt | Thành viên độc lập (Bổ nhiệm ngày 21/10/2023) |
| Ông Vũ Hồng Sơn | Thành viên (Bổ nhiệm ngày 21/10/2023) |
| Ông Phạm Minh Tuấn | Phó Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 21/10/2023) |
| Ông Lê Việt Dũng | Thành viên (Miễn nhiệm ngày 21/10/2023) |
| Ông Trần Vũ Thái Hòa | Thành viên độc lập (Miễn nhiệm ngày 21/10/2023) |
| Ông Đỗ Danh Trí | Thành viên độc lập (Miễn nhiệm ngày 21/10/2023) |

Ban Kiểm soát

| | |
|-------------------|---------------------------------------|
| Ông Bùi Đức Tuế | Trưởng ban (Bổ nhiệm ngày 21/10/2023) |
| Ông Đỗ Mạnh Quân | Thành viên (Bổ nhiệm ngày 21/10/2023) |
| Ông Chu Việt Hùng | Thành viên (Bổ nhiệm ngày 21/10/2023) |

Ủy ban Kiểm toán

| | |
|----------------------|---|
| Ông Trần Vũ Thái Hòa | Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 21/10/2023) |
| Ông Phạm Minh Tuấn | Thành viên (Miễn nhiệm ngày 21/10/2023) |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc

| | |
|------------------------|--|
| Ông Đoàn Hòa Thuận | Tổng Giám đốc |
| Ông Đinh Thế Quỳnh | Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 02/02/2023) |
| Ông Đỗ Quý Thành | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Ngô Quốc Huân | Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/8/2023) |
| Ông Nguyễn Ngọc Thám | Phó Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 01/8/2023) |
| Ông Phạm Huy Thông | Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 02/02/2023) |
| Ông Lê Thanh Hải | Phó Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 09/3/2023) |
| Ông Nguyễn Trọng Thiết | Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 31/3/2023) |

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 riêng cho năm kết thúc ngày 31/12/2023.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 được kiểm toán 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 riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- 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 riêng để Báo cáo tài chính riêng không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, KĐT 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 riêng phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. 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 riêng.

Thay mặt và đại diện Ban điều hành, 



Đỗ Quý Hải

Chủ tịch HĐQT

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các Cổ đông**
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát được lập ngày 06/3/2024 từ trang 06 đến trang 48, bao gồm Bảng Cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2023, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban điều hành

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.



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 06 tháng 3 năm 2024

Vũ Xuân Hùng**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4015-2022-137-1

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 06 tháng 3 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

| TÀI SẢN | MS | TM | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | VND | VND |
| A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150) | 100 | | 5.098.502.844.139 | 4.307.841.748.785 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 5.1 | 21.270.671.329 | 137.237.192.438 |
| 1. Tiền | 111 | | 21.270.671.329 | 122.237.192.438 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | - | 15.000.000.000 |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | 6.391.958.287 | 20.613.032.005 |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | 5.2 | 6.391.958.287 | 20.613.032.005 |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 2.403.477.109.632 | 1.215.197.812.001 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 5.3 | 98.763.785.759 | 176.802.527.902 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 5.4 | 948.294.702.815 | 52.162.530.940 |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | 5.5 | 234.000.000 | - |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 5.6 | 1.394.679.301.059 | 1.024.727.433.160 |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | 5.7 | (38.494.680.001) | (38.494.680.001) |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | 5.8 | 2.578.171.441.153 | 2.896.751.201.021 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 2.578.171.441.153 | 2.896.751.201.021 |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 89.191.663.738 | 38.042.511.320 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 5.9 | 52.172.191.140 | 38.042.511.320 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 37.019.472.598 | - |
| B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+ 240+250+260) | 200 | | 4.106.285.245.491 | 5.311.264.869.258 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 227.756.000.000 | 616.920.000.000 |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | 5.5 | 107.836.000.000 | - |
| 6. Phải thu dài hạn khác | 216 | 5.6 | 119.920.000.000 | 616.920.000.000 |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 805.726.167 | 1.194.968.853 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 5.10 | 805.726.167 | 1.194.968.853 |
| - Nguyên giá | 222 | | 14.806.516.422 | 15.548.848.786 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (14.000.790.255) | (14.353.879.933) |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | 5.11 | - | - |
| - Nguyên giá | 228 | | 30.000.000 | 30.000.000 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (30.000.000) | (30.000.000) |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | 5.12 | 459.803.587.448 | 439.785.399.055 |
| 1. Nguyên giá | 231 | | 544.167.810.703 | 538.972.869.255 |
| 2. Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (84.364.223.255) | (99.187.470.200) |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 9.273.627.273 | 9.273.627.273 |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | 5.13 | 9.273.627.273 | 9.273.627.273 |
| V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | 5.14 | 3.407.644.066.926 | 3.902.826.320.467 |
| 1. Đầu tư vào Công ty con | 251 | | 3.003.500.000.000 | 3.528.999.534.370 |
| 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 | | 348.197.280.829 | 317.880.000.000 |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 1.002.237.677 | 341.264.553.610 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 5.9 | 1.002.237.677 | 7.264.553.610 |
| 4. Tài sản dài hạn khác | 268 | 5.15 | - | 334.000.000.000 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200) | 270 | | 9.204.788.089.630 | 9.619.106.618.043 |



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

| NGUỒN VỐN | MS | TM | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | VND | VND |
| C- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330) | 300 | | 5.869.811.190.953 | 6.343.326.412.501 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 4.965.841.029.604 | 4.155.052.374.778 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 5.16 | 312.466.525.940 | 204.942.837.994 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 5.17 | 368.240.342.090 | 892.669.134.918 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 5.18 | 86.090.703.580 | 80.433.123.510 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 4.571.061.519 | 2.351.932.573 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 5.19 | 169.044.986.331 | 57.183.996.872 |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | 5.20 | 6.712.096.638 | 11.885.190.083 |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 5.21 | 2.187.581.544.707 | 1.585.943.068.537 |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 5.22 | 1.776.660.903.419 | 1.264.891.682.911 |
| 12. Quỹ khen thưởng phúc lợi | 322 | | 54.472.865.380 | 54.751.407.380 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 903.970.161.349 | 2.188.274.037.723 |
| 7. Phải trả dài hạn khác | 337 | 5.21 | 370.988.615.492 | 293.208.826.883 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | 5.22 | 532.981.545.857 | 1.895.065.210.840 |
| D- VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 3.334.976.898.677 | 3.275.780.205.542 |
| (400 = 410) | | | | |
| I- Vốn chủ sở hữu | 410 | 5.23 | 3.334.976.898.677 | 3.275.780.205.542 |
| 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 |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 232.304.288.677 | 173.107.595.542 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | 173.107.595.542 | 169.262.583.267 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 59.196.693.135 | 3.845.012.275 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 9.204.788.089.630 | 9.619.106.618.043 |
| (440 = 300+400) | | | | |

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2024



Đỗ Quý Hải

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

| CHỈ TIÊU | MS | TM | Năm 2023 | Năm 2022 |
|--|----|-----|-------------------|-----------------|
| | | | VND | VND |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 6.1 | 1.155.084.358.480 | 723.131.509.525 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02) | 10 | | 1.155.084.358.480 | 723.131.509.525 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 6.2 | 926.759.302.034 | 510.244.828.126 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11) | 20 | | 228.325.056.446 | 212.886.681.399 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 6.3 | 223.849.778.472 | 232.043.335.173 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 6.4 | 175.769.266.852 | 346.837.970.098 |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | 23 | | 164.192.251.663 | 332.137.326.168 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | 6.5 | 133.948.960.503 | 5.117.055.479 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 6.5 | 43.843.419.728 | 60.101.567.828 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)} | 30 | | 98.613.187.835 | 32.873.423.167 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | 6.6 | 14.261.754.870 | 19.567.299.985 |
| 12. Chi phí khác | 32 | 6.6 | 8.343.405.632 | 7.162.433.870 |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32) | 40 | 6.6 | 5.918.349.238 | 12.404.866.115 |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45) | 50 | | 104.531.537.073 | 45.278.289.282 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 6.7 | 43.374.843.938 | 39.273.201.493 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | 6.7 | - | 2.160.075.514 |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52) | 60 | | 61.156.693.135 | 3.845.012.275 |

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2024



Đỗ Quý Hải

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

| CHỈ TIÊU | MS | TM | Năm 2023 | Năm 2022 |
|--|----|-----|----------------------------|----------------------------|
| | | | VND | VND |
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | | 104.531.537.073 | 45.278.289.282 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư | 02 | | 11.944.357.664 | 12.286.409.997 |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | (223.849.778.472) | (232.043.335.173) |
| - Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu | 06 | | 164.192.251.663 | 346.837.970.098 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | | 56.818.367.928 | 172.359.334.204 |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | (514.847.986.532) | (282.837.261.680) |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | 318.579.759.868 | (69.310.310.056) |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả | 11 | | 469.105.286.226 | 1.154.850.761.899 |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | | (7.867.363.887) | (40.323.740.360) |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (96.515.413.021) | (367.828.200.533) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | | (39.273.201.493) | (45.826.357.144) |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | 17 | | (278.542.000) | (3.832.054.300) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | 185.720.907.089 | 517.252.172.030 |
| 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 | | (114.384.000) | - |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | | 124.110.000 | - |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (109.148.778.911) | (15.262.191.200) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 15.299.852.629 | 323.658.343.741 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | - | (349.383.900.000) |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | 830.610.000.000 | 340.880.000.000 |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 9.205.248.316 | 114.383.580.657 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | 745.976.048.034 | 414.275.833.198 |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| 3. Tiền thu từ đi vay | 33 | | 577.358.047.416 | 1.199.427.459.704 |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | | (1.625.021.523.648) | (2.614.872.293.069) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | (1.047.663.476.232) | (1.415.444.833.365) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40) | 50 | | (115.966.521.109) | (483.916.828.137) |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | | 137.237.192.438 | 621.154.020.575 |
| 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 | 21.270.671.329 | 137.237.192.438 |

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2024

Chủ tịch HĐQT

Đỗ Quý Hải

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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 sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 17 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 23/9/2021.

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*).

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

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.

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

Tổng số lao động của Công ty tại ngày 31/12/2023 là 67 người (tại ngày 01/01/2023 là 92 người).

1.2 Ngành nghề hoạt động kinh doanh

Nghành 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 năm: 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2023, Công ty có các Công ty con, Công ty liên doanh, 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 | 93,87% | 93,87% | 93,87% |
| 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% |

Tại thời điểm ngày 01/01/2023, Công ty nắm giữ 78% vốn điều lệ tại Công ty con là Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang. Trong năm 2023, Công ty đã chuyển nhượng 73,5% phần vốn góp mà Công ty đang sở hữu tại Công ty con là Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 19/QĐ-HĐQT ngày 19/8/2023, tỷ lệ nắm giữ còn lại là 4,5% vốn điều lệ.

1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng

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 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính riêng là có thể so sánh được.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng 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 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành.

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 riêng này.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

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

Báo cáo tài chính riêng kèm theo là Báo cáo tài chính riêng của Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của các Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm.

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

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban điều hành phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

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 con, Công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

Các khoản đầu tư vào các Công ty con, Công ty liên doanh liên kết mà Công ty nắm quyền kiểm soát, các khoản đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính riêng.

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

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

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết được trình bày trong Bảng Cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

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 giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty con, góp vốn liên doanh, đầu tư vào Công ty liên kết và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

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 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 RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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> |
|--------------------------------|---------------|
| Máy móc, thiết bị | 03 - 05 |
| Phương tiện vận tải truyền dẫn | 06 |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 05 |

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 năm.

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 trong thời gian 03 năm. Tại thời điểm ngày 31/12/2023, tài sản cố định vô hình của Công ty đã khấu hao hết giá trị.

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

Bất động sản đầu tư của Công ty 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 | 48 - 50 |
| Quyền sử dụng đất | 48 - 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 riêng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

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.

Nguyên tắc ghi nhận vay

Bao gồm các khoản tiền vay, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc 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 năm 2023 là 12,32%/năm (năm 2022 là 9,72%/năm). Năm 2023, có 199,92 tỷ VND (năm 2022 là 150,38 tỷ VND) chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào tài sản dở dang của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

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 năm 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 năm 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.

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 dịch vụ.

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 năm 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)

Doanh thu bán 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 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.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, dịch vụ được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong năm.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

- Lỗ do góp vốn đầu tư ra bên ngoài: Được ghi nhận theo nguyên tắc thực tế phát sinh.
- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.
- Chi phí góp vốn liên doanh liên kết, chuyển nhượng chứng khoán: theo thực tế phát sinh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

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 năm 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 năm 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 năm; 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.

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.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|---|-----------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 193.290.687 | 67.252.024 |
| Tiền gửi ngân hàng | 21.077.380.642 | 122.169.940.414 |
| Các khoản tương đương tiền | - | 15.000.000.000 |
| <i>Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng</i> | - | <i>15.000.000.000</i> |
| Tổng | 21.270.671.329 | 137.237.192.438 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|--------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Giá gốc | Giá trị ghi sổ | Giá gốc | Giá trị ghi sổ |
| Ngắn hạn | 6.391.958.287 | 6.391.958.287 | 20.613.032.005 | 20.613.032.005 |
| Tiền gửi có kỳ hạn | 6.391.958.287 | 6.391.958.287 | 20.613.032.005 | 20.613.032.005 |
| Tổng | 6.391.958.287 | 6.391.958.287 | 20.613.032.005 | 20.613.032.005 |

Số dư tại 31/12/2023 là khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng có kỳ hạn 6 tháng với lãi suất 4,4%/năm đến 6,7% (tại ngày 31/12/2022 lãi suất từ 4,9%/năm đến 5,8%/năm).

Tại thời điểm ngày 31/12/2023, khoản tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 4,8 tỷ VND (tại ngày 31/12/2022 là 4,8 tỷ) 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.

5.3 Phải thu khách hàng

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|---|-----------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Ngắn hạn | 98.763.785.759 | 176.802.527.902 |
| Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần Ông Chu Thế Cường | 30.000.000.000 | 151.110.000.000 |
| Doanh nghiệp tư nhân Xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên | 30.000.000.000 | 30.000.000.000 |
| Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản | 67.823.020.809 | 24.751.574.936 |
| Phải thu từ hoạt động cho thuê và các hoạt động khác | 940.764.950 | 940.952.966 |
| Tổng | 98.763.785.759 | 176.802.527.902 |
| <i>Trong đó: Phải thu các bên liên quan (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.1)</i> | <i>3.193.139.276</i> | <i>722.319.276</i> |

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|--|------------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Công ty cổ phần ECLIPSE Việt Nam | 347.274.962.200 | 22.999.962.200 |
| Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam | 238.625.959.991 | 168.399.991 |
| Công ty Cổ phần xây dựng HP Thăng Long | 340.034.210.082 | - |
| Các đối tượng khác | 22.359.570.542 | 28.994.168.749 |
| Tổng | 948.294.702.815 | 52.162.530.940 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.5 Phải thu về cho vay

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|--|------------------------|------------|
| | VND | VND |
| Ngắn hạn | 234.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần kinh doanh Địa ốc Hải Phát | 234.000.000 | - |
| Dài hạn | 107.836.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân (1) | 57.140.000.000 | - |
| Công ty cổ phần Đầu tư An Thịnh (2) | 50.696.000.000 | - |
| Tổng | 108.070.000.000 | - |

- (1): 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.
- (2): 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.6 Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|--|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
| | Giá trị ghi sổ | Dự phòng | Giá trị ghi sổ | Dự phòng |
| Ngắn hạn | 1.394.679.301.059 | - | 1.024.727.433.160 | - |
| Ông Chu Thế Cường (1) | 54.900.000.000 | - | 194.900.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần GL Group | 1.740.640.000 | - | 1.740.640.000 | - |
| Đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng (2) | 95.495.639.991 | - | 95.495.639.991 | - |
| Phải thu theo hợp đồng hợp tác và các biên bản thỏa thuận (3) | 709.256.241.875 | - | 251.000.000.000 | - |
| Phải thu theo biên bản thanh lý thỏa thuận hợp đồng hợp tác đầu tư (4) | 450.000.000.000 | - | 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 | 60.948.134.251 | - | 11.232.092.888 | - |
| Phải thu khác | 13.037.637.657 | - | 11.058.052.996 | - |
| Dài hạn | 119.920.000.000 | - | 616.920.000.000 | - |
| Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (5) | 104.248.000.000 | - | 601.248.000.000 | - |
| Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận (Ký quỹ thực hiện dự án) | 15.672.000.000 | - | 15.672.000.000 | - |
| Tổng | 1.514.599.301.059 | - | 1.641.647.433.160 | - |
| <i>Trong đó phải thu các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i> | <i>167.036.600.000</i> | - | <i>757.301.007.285</i> | - |

(1): Số dư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2022/HDUTĐT/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. Số dư tại 31/12/2023 là 54,9 tỷ VND.

(2): Số dư tại ngày 31/12/2023 bao gồm:

- Khoản đặt cọc 84,8 tỷ theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác là doanh nghiệp cho mục đích nhận chuyển nhượng mặt bằng để đầu tư kinh doanh bất động sản.
- Khoản đặt cọc 10,7 tỷ 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 RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.6 Phải thu khác (Tiếp theo)

(3): Số dư tại ngày 31/12/2023 bao gồm:

- Khoản đặt cọc 242,3 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. Công ty có chủ trương chấm dứt hợp đồng hợp tác đầu tư chậm nhất vào quý 3/2024 theo Thông báo số 06 ngày 26/02/2024 của Chủ tịch HĐQT Công ty.
- 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 31/12/2023 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 31/12/2023 là 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.

5.7 Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|--|-----------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|
| | 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 | 38.494.680.001 | - | 38.494.680.001 | - |
| <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 | - | - | - | 8.494.680.001 |
| Tổng | - | - | - | 38.494.680.001 |

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 B09 - DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.8 Hàng tồn kho*Đơn vị tính: VND*

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|--|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 1.944.381.827.650 | - | 2.455.580.646.757 | - |
| <i>Dự án Tuy Hòa, Phú Yên (1.4 ha)</i> | <i>201.112.992.555</i> | <i>-</i> | <i>201.082.398.064</i> | <i>-</i> |
| <i>Dự án Khu ĐT mới Đề Thám Cao Bằng</i> | <i>347.974.974.983</i> | <i>-</i> | <i>422.624.447.767</i> | <i>-</i> |
| <i>Dự án Khu ĐT Phía Nam, TP Bắc Giang</i> | <i>561.731.559.484</i> | <i>-</i> | <i>1.084.280.587.159</i> | <i>-</i> |
| <i>Dự án Nhà ở TM, TP. Lào Cai</i> | <i>732.020.221.796</i> | <i>-</i> | <i>626.857.859.575</i> | <i>-</i> |
| <i>Các dự án khác</i> | <i>101.542.078.832</i> | <i>-</i> | <i>120.735.354.192</i> | <i>-</i> |
| Thành phẩm | 633.789.613.503 | - | 441.170.554.264 | - |
| <i>Dự án Phú Lãm</i> | <i>272.986.656.507</i> | <i>-</i> | <i>286.260.708.684</i> | <i>-</i> |
| <i>DA ĐT km3,4 Hải Yên, Móng Cái, Quảng Ninh</i> | <i>360.802.956.996</i> | <i>-</i> | <i>154.909.845.580</i> | <i>-</i> |
| Tổng | 2.578.171.441.153 | - | 2.896.751.201.021 | - |

Tại ngày 31/12/2023, các dự án là hàng tồn kho của Dự án Tuy Hòa, Phú Yên; Dự án Khu ĐT Phía Nam, TP Bắc Giang; Dự án Đề Thám - Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng và Dự án Hải Yên, Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay và trái phiếu của Công ty (Thuyết minh số 5.22).

5.9 Chi phí trả trước

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Ngắn hạn | 52.172.191.140 | 38.042.511.320 |
| Chi phí môi giới liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao | 48.032.061.488 | 36.530.462.638 |
| Chi phí khác | 4.140.129.652 | 1.512.048.682 |
| Dài hạn | 1.002.237.677 | 7.264.553.610 |
| Chi phí sửa chữa lớn | 747.919.783 | 914.124.179 |
| Chi phí bảo trì phần mềm trả trước | 213.942.174 | 486.902.410 |
| Công cụ, dụng cụ | 40.375.720 | 171.880.460 |
| Chi phí khác | - | 59.181.415 |
| Chi phí marketing | - | 5.632.465.146 |
| Tổng | 53.174.428.817 | 45.307.064.930 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

| | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Tổng |
|-------------------------------|----------------------|------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| NGUYÊN GIÁ | | | | |
| Số dư tại 01/01/2023 | 284.918.181 | 13.044.667.273 | 2.219.263.332 | 15.548.848.786 |
| Tăng trong năm | - | - | 114.384.000 | 114.384.000 |
| Mua trong năm | - | - | 114.384.000 | 114.384.000 |
| Giảm trong năm | - | 856.716.364 | - | 856.716.364 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | 856.716.364 | - | 856.716.364 |
| Số dư tại 31/12/2023 | 284.918.181 | 12.187.950.909 | 2.333.647.332 | 14.806.516.422 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | | |
| Số dư tại 01/01/2023 | 284.918.181 | 11.940.586.600 | 2.128.375.152 | 14.353.879.933 |
| Tăng trong năm | - | 304.208.102 | 75.308.584 | 379.516.686 |
| Khấu hao trong năm | - | 304.208.102 | 75.308.584 | 379.516.686 |
| Giảm trong năm | - | 732.606.364 | - | 732.606.364 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | 732.606.364 | - | 732.606.364 |
| Số dư tại 31/12/2023 | 284.918.181 | 11.512.188.338 | 2.203.683.736 | 14.000.790.255 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | |
| Tại 01/01/2023 | - | 1.104.080.673 | 90.888.180 | 1.194.968.853 |
| Tại 31/12/2023 | - | 675.762.571 | 129.963.596 | 805.726.167 |

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là 13.346.446.967 VND (tại ngày 01/01/2023 là 13.346.446.967 VND).

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

| | Phần mềm máy vi tính | Tổng |
|-------------------------------|----------------------|-------------------|
| NGUYÊN GIÁ | | |
| Số dư tại 01/01/2023 | 30.000.000 | 30.000.000 |
| Tăng trong năm | - | - |
| Giảm trong năm | - | - |
| Số dư tại 31/12/2023 | 30.000.000 | 30.000.000 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | |
| Số dư tại 01/01/2023 | 30.000.000 | 30.000.000 |
| Tăng trong năm | - | - |
| Giảm trong năm | - | - |
| Số dư tại 31/12/2023 | 30.000.000 | 30.000.000 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | |
| Tại 01/01/2023 | - | - |
| Tại 31/12/2023 | - | - |

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là 30.000.000 VND (tại ngày 01/01/2023 là 30.000.000 VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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 01/01/2023 | 457.288.500.991 | 39.581.086.257 | 42.103.282.007 | 538.972.869.255 |
| Tăng trong năm | 59.256.213.011 | 3.335.452.299 | 6.573.038.884 | 69.164.704.194 |
| Mua trong năm | 59.256.213.011 | 3.335.452.299 | 6.573.038.884 | 69.164.704.194 |
| Giảm trong năm | 52.865.920.134 | 5.451.168.239 | 5.652.674.373 | 63.969.762.746 |
| Phân loại theo mục đích sử dụng | 52.865.920.134 | 5.451.168.239 | 5.652.674.373 | 63.969.762.746 |
| Số dư tại 31/12/2023 | <u>463.678.793.868</u> | <u>37.465.370.317</u> | <u>43.023.646.518</u> | <u>544.167.810.703</u> |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | | |
| Số dư tại 01/01/2023 | 76.661.011.252 | 19.423.747.686 | 3.102.711.262 | 99.187.470.200 |
| Tăng trong năm | 8.629.054.365 | 2.071.460.001 | 864.326.612 | 11.564.840.978 |
| Khấu hao trong năm | 8.629.054.365 | 2.071.460.001 | 864.326.612 | 11.564.840.978 |
| Giảm trong năm | 21.028.791.322 | 4.801.374.803 | 557.921.798 | 26.388.087.923 |
| Phân loại theo mục đích sử dụng | 21.028.791.322 | 4.801.374.803 | 557.921.798 | 26.388.087.923 |
| Số dư tại 31/12/2023 | <u>64.261.274.295</u> | <u>16.693.832.884</u> | <u>3.409.116.076</u> | <u>84.364.223.255</u> |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | |
| Tại 01/01/2023 | <u>380.627.489.739</u> | <u>20.157.338.571</u> | <u>39.000.570.745</u> | <u>439.785.399.055</u> |
| Tại 31/12/2023 | <u>399.417.519.573</u> | <u>20.771.537.433</u> | <u>39.614.530.442</u> | <u>459.803.587.448</u> |

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2023 bao gồm phần diện tích sản thương mại thuộc các dự án bất động sản của Công ty. Tại ngày 31/12/2023, Công ty không có tài sản là bất động sản đầu tư cầm cố, thế chấp các khoản vay tại các ngân hàng (Tại 31/12/2022 giá trị còn lại bất động sản đầu tư thế chấp các khoản vay tại các ngân hàng thương mại là 36.854.089.462 VND)

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 31/12/2023 có giá trị là 34.926.981.747 VND (tại ngày 01/01/2023 có giá trị là 56.260.392.474 VND).

Doanh thu trong năm từ hoạt động cho thuê bất động sản cho thuê là 10.078.760.890 VND, giá vốn tương ứng là 11.564.840.978 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 31/12/2023 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 riêng.

5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|---|----------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 9.273.627.273 | 9.273.627.273 | 9.273.627.273 | 9.273.627.273 |
| Dự án Phú Hải, TP Phan Thiết, Bình Thuận | 9.273.627.273 | 9.273.627.273 | 9.273.627.273 | 9.273.627.273 |
| Tổng | <u>9.273.627.273</u> | <u>9.273.627.273</u> | <u>9.273.627.273</u> | <u>9.273.627.273</u> |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.14 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

| Tên Công ty | 31/12/2023 | | | | 01/01/2023 | | | |
|--|-------------------|------------------------|--------------------------|----------------|-------------------|------------------------|--------------------------|----------------|
| | Tỷ lệ Vốn nắm giữ | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Tỷ lệ Vốn nắm giữ | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Giá gốc | Giá trị hợp lý |
| Đầu tư vào Công ty con | | | 3.003.500.000.000 | - | | | 3.528.999.534.370 | - |
| Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang (1) | 100% | 100% | - | - | 78,00% | 78,00% | 525.499.534.370 | - |
| Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận (2) | 100% | 100% | 750.000.000.000 | - | 100% | 100% | 750.000.000.000 | - |
| Công ty TNHH MTV Địa ốc Heritage Việt Nam | 100% | 100% | 250.000.000.000 | - | 100% | 100% | 250.000.000.000 | - |
| Công ty TNHH MTV Địa ốc Ruby | 100% | 100% | 1.000.500.000.000 | - | 100% | 100% | 1.000.500.000.000 | - |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire | 100% | 100% | 795.000.000.000 | - | 100% | 100% | 795.000.000.000 | - |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam | 100% | 100% | 5.000.000.000 | - | 100% | 100% | 5.000.000.000 | - |
| Công ty TNHH MTV Diamond IC | 100% | 100% | 5.000.000.000 | - | 100% | 100% | 5.000.000.000 | - |
| Công ty TNHH Maipha PENINSULA (3) | 70% | 70% | 198.000.000.000 | - | 70% | 70% | 198.000.000.000 | - |
| 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 | | | 348.197.280.829 | - | | | 317.880.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô | 19,01% | 19,01% | 190.080.000.000 | - | 19,01% | 19,01% | 190.080.000.000 | - |
| 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 (1) | 4,50% | 4,50% | 30.317.280.829 | - | | | - | - |
| Tổng | | | 3.407.644.066.926 | (*) | | | 3.902.826.320.467 | (*) |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.14 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)

- (1): Tại thời điểm ngày 01/01/2023, Công ty nắm giữ 78% vốn điều lệ tại Công ty con là Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang. Trong năm 2023, Công ty đã chuyển nhượng 73,5% phần vốn góp mà Công ty đang sở hữu tại Công ty con là Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 19/QĐ-HĐQT ngày 19/8/2023, tỷ lệ nắm giữ còn lại là 4,5% vốn điều lệ.
 - (2): Toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại Công ty con này đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của một bên liên quan.
 - (3): Công ty góp 70% vốn điều lệ vào Công ty TNHH Mai Pha Peninsula theo Nghị quyết số 10/QĐ-HĐQT ngày 25/4/2022 của HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Vốn điều lệ Công ty là 510 tỷ VND, giá trị vốn cam kết góp là 357 tỷ VND, tương đương 70% vốn điều lệ. Giá trị vốn thực góp tại ngày 31/12/2023 là 198 tỷ VND.
- (*): 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 riêng 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 giữa doanh nghiệp và Công ty con, liên doanh, liên kết trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 7.1 - Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.15 Tài sản dài hạn khác

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|-----------------------------|------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Dài hạn | - | 334.000.000.000 |
| Đặt cọc cho mục đích đầu tư | - | 334.000.000.000 |
| Tổng | - | 334.000.000.000 |

5.16 Phải trả người bán

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị ghi sổ | Số có khả năng trả nợ | Giá trị ghi sổ | Số có khả năng trả nợ |
| Ngắn hạn | 312.466.525.940 | 312.466.525.940 | 204.942.837.994 | 204.942.837.994 |
| 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 |
| Công ty Cổ phần xây dựng HP Thăng Long | - | - | 16.646.083.948 | 16.646.083.948 |
| Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Đức Đạt | 25.279.551.585 | 25.279.551.585 | - | - |
| Công ty Cổ phần kinh doanh Địa ốc Hải Phát | 101.295.773.639 | 101.295.773.639 | 743.330.550 | 743.330.550 |
| Phải trả người bán ngắn hạn khác | 162.398.084.806 | 162.398.084.806 | 164.060.307.586 | 164.060.307.586 |
| Tổng | 312.466.525.940 | 312.466.525.940 | 204.942.837.994 | 204.942.837.994 |
| <i>Trong đó phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i> | <i>23.798.049.758</i> | <i>23.798.049.758</i> | <i>28.222.447.432</i> | <i>28.222.447.432</i> |

5.17 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|---|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Người mua trả tiền trước các dự án bất động sản (*) | 367.907.314.159 | 892.669.134.918 |
| Người mua trả tiền trước các hoạt động khác | 333.027.931 | - |
| Tổng | 368.240.342.090 | 892.669.134.918 |

(*): 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 Đề Thám, Cao Bằng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.18 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

| | 01/01/2023 | Số phải nộp trong năm | Số đã nộp trong năm | 31/12/2023 |
|---|-----------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|
| | Phải nộp | 80.433.123.510 | 98.779.558.440 | 93.121.978.370 |
| Thuế giá trị gia tăng | 34.122.743.305 | 40.897.277.576 | 41.779.229.011 | 33.240.791.870 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 43.758.174.005 | 43.374.843.938 | 39.273.201.493 | 47.859.816.450 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 2.552.206.200 | 6.216.692.266 | 3.778.803.206 | 4.990.095.260 |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | - | 170.571.511 | 170.571.511 | - |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | - | 8.120.173.149 | 8.120.173.149 | - |

5.19 Chi phí phải trả

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|-------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Ngắn hạn | 169.044.986.331 | 57.183.996.872 |
| Chi phí lãi vay | 119.927.686.307 | 46.533.056.139 |
| Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất | 8.034.957.432 | 10.650.940.733 |
| Chi phí phải trả khác | 41.082.342.592 | - |
| Tổng | 169.044.986.331 | 57.183.996.872 |

5.20 Doanh thu chưa thực hiện

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|--|----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Ngắn hạn | 6.712.096.638 | 11.885.190.083 |
| Doanh thu nhận trước tiền thuê dự án nhà ở xã hội Phú Lãm, phường Phú Lãm, quận Hà Đông, Hà Nội | 6.712.096.638 | 11.885.190.083 |
| Tổng | 6.712.096.638 | 11.885.190.083 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.21 Phải trả khác

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| Ngắn hạn | 2.187.581.544.707 | 1.585.943.068.537 |
| Kinh phí công đoàn | 2.186.392.082 | 1.743.360.288 |
| Bảo hiểm xã hội | 199.520.052 | 399.059.671 |
| Bảo hiểm y tế | 198.599.539 | 73.739.782 |
| Bảo hiểm thất nghiệp | 83.652.859 | 31.927.466 |
| Phải trả về quản lý tập trung (1) | 1.508.995.468.344 | 830.537.628.972 |
| Quỹ bảo trì căn hộ | 78.323.772.500 | 79.184.730.042 |
| Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản | 529.154.812.800 | 624.281.567.000 |
| Phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư | - | 18.874.745.670 |
| Phải trả, phải nộp khác | 68.439.326.531 | 30.816.309.646 |
| Dài hạn | 370.988.615.492 | 293.208.826.883 |
| Phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư (2) | 193.950.060.791 | 116.170.272.182 |
| Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê dài hạn (3) | 177.038.554.701 | 177.038.554.701 |
| Tổng | 2.558.570.160.199 | 1.879.151.895.420 |

*Trong đó, phải trả là các bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)*

1.702.945.529.135

946.737.901.154

- (1) Số dư tại ngày 31/12/2023 là các khoản phải trả về dòng tiền quản lý tập trung của Công ty với các Công ty con và Công ty đầu tư khác.
- (2) Số dư tại ngày 31/12/2023 là khoản phải trả về hợp đồng hợp tác đầu tư, xây dựng, triển khai khai thác kinh doanh và quản lý vận hành dự án Bất động sản của Công ty với Công ty con là Công ty Cổ phần Hải Phát Retail (tên cũ là Công ty Cổ phần Châu Sơn) theo Hợp đồng số 138/2020/HP-CS ngày 02/11/2020.
- (3) Số dư tại ngày 31/12/2023 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.

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 B09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.22 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

| | Phát sinh trong năm | | | | Số có khả năng trả nợ |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 31/12/2023 | Tăng | Giảm | Giá trị | |
| | Giá trị | | | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Vay ngắn hạn | 1.776.660.903.419 | 2.136.790.744.156 | 1.625.021.523.648 | 1.264.891.682.911 | 1.264.891.682.911 |
| Vay ngân hàng (1) | 461.173.653.882 | 753.468.159.813 | 464.770.714.232 | 172.476.208.301 | 172.476.208.301 |
| Vay ngân hàng ngắn hạn | 350.582.560.000 | 354.940.181.000 | 12.998.869.000 | 8.641.248.000 | 8.641.248.000 |
| Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả | 110.591.093.882 | 398.527.978.813 | 451.771.845.232 | 163.834.960.301 | 163.834.960.301 |
| Trái phiếu ngắn hạn (2) | 248.808.000.000 | 164.705.883 | 520.692.000.000 | 769.335.294.117 | 769.335.294.117 |
| Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (2) | 743.880.127.619 | 1.029.038.947.126 | 540.000.000.000 | 254.841.180.493 | 254.841.180.493 |
| Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (3) | 222.420.821.918 | 172.420.821.918 | - | 50.000.000.000 | 50.000.000.000 |
| Vay cá nhân (4) | 100.378.300.000 | 120.550.109.416 | 38.410.809.416 | 18.239.000.000 | 18.239.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân | - | 61.148.000.000 | 61.148.000.000 | - | - |
| Vay dài hạn | 532.981.545.857 | 68.035.095.299 | 1.430.118.760.282 | 1.895.065.210.840 | 1.895.065.210.840 |
| Vay ngân hàng (1) | 34.965.129.988 | 60.966.157.000 | 398.527.978.813 | 372.526.951.801 | 372.526.951.801 |
| Trái phiếu (2) | 498.016.415.869 | 7.068.938.299 | 1.031.590.781.469 | 1.522.538.259.039 | 1.522.538.259.039 |
| Tổng | 2.309.642.449.276 | 2.204.825.839.455 | 3.055.140.283.930 | 3.159.956.893.751 | 3.159.956.893.751 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(1) Vay Ngân hàng

| | Phát sinh trong năm | | | | | | Số có khả năng trả nợ |
|--|------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|
| | 31/12/2023 | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | |
| Vay ngắn hạn ngân hàng | 461.173.653.882 | 461.173.653.882 | 461.173.653.882 | 753.468.159.813 | 464.770.714.232 | 172.476.208.301 | 172.476.208.301 |
| Vay ngắn hạn | 350.582.560.000 | 350.582.560.000 | 350.582.560.000 | 354.940.181.000 | 12.998.869.000 | 8.641.248.000 | 8.641.248.000 |
| Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành | - | - | - | 4.357.621.000 | 12.998.869.000 | 8.641.248.000 | 8.641.248.000 |
| Ngân Hàng Thương mại cổ phần Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh (Hbbank) - PGD Phan Đình Phùng (1.1) | 11.400.000.000 | 11.400.000.000 | 11.400.000.000 | 11.400.000.000 | - | - | - |
| Ngân hàng Bảo Việt- chi nhánh Hà Nội (1.2) | 339.182.560.000 | 339.182.560.000 | 339.182.560.000 | 339.182.560.000 | - | - | - |
| Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả | 110.591.093.882 | 110.591.093.882 | 110.591.093.882 | 398.527.978.813 | 451.771.845.232 | 163.834.960.301 | 163.834.960.301 |
| Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội I (1.3) | 77.470.533.915 | 77.470.533.915 | 77.470.533.915 | 51.557.079.150 | 23.300.617.510 | 49.214.072.275 | 49.214.072.275 |
| Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cao Bằng (1.3) | 33.120.559.967 | 33.120.559.967 | 33.120.559.967 | 22.095.899.663 | 9.971.227.722 | 20.995.888.026 | 20.995.888.026 |
| Ngân Hàng Thương mại cổ phần Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh (Hbbank) - Chi nhánh Hoàn Kiếm | - | - | - | 324.875.000.000 | 418.500.000.000 | 93.625.000.000 | 93.625.000.000 |
| Vay dài hạn | 34.965.129.988 | 34.965.129.988 | 34.965.129.988 | 60.966.157.000 | 398.527.978.813 | 372.526.951.801 | 372.526.951.801 |
| Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội I (1.3) | 24.475.590.991 | 24.475.590.991 | 24.475.590.991 | 11.876.309.900 | 51.557.079.150 | 64.156.360.241 | 64.156.360.241 |
| Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cao Bằng (1.3) | 10.489.538.997 | 10.489.538.997 | 10.489.538.997 | 5.089.847.100 | 22.095.899.663 | 27.495.591.560 | 27.495.591.560 |
| Ngân Hàng Thương mại cổ phần Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh (Hbbank) - Chi nhánh Hoàn Kiếm | - | - | - | 44.000.000.000 | 324.875.000.000 | 280.875.000.000 | 280.875.000.000 |
| Tổng | 496.138.783.870 | 496.138.783.870 | 496.138.783.870 | 814.434.316.813 | 863.298.693.045 | 545.003.160.102 | 545.003.160.102 |

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.22 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/HHTDPL01 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 khế 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-HHTD1-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 tác quyền 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 khế ước nhận nợ.
- (1.3) Hợp đồng tín dụng số 1012.2020/HHTD/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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

| 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 | 31/12/2023 | | | |
| 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 | 193.880.127.619 | 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 | 743.880.127.619 | | | |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(2) Trái phiếu (Tiếp theo)

| Trái phiếu dài hạn | 31/12/2023 | | | Tài sản đảm bảo |
|--|------------------------|-------------------------------|---|--------------------|
| | Giá trị | Lãi suất | Kỳ hạn trả gốc và lãi | |
| Đơn vị tư vấn phát hành | VND | | | |
| Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest | 498.016.415.869 | 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 | 498.016.415.869 | | | |
| Trong đó: | | | | |
| Trái phiếu ngắn hạn | 992.688.127.619 | | | |
| Trái phiếu dài hạn | 498.016.415.869 | | | |
| Gốc trái phiếu | 1.493.808.000.000 | | | |
| Chi phí phát hành trái phiếu | (3.103.456.512) | | | |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

- 5.22 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)**
- (2) Trái phiếu (Tiếp theo)**
- (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 sản thương mại của tòa nhà The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội của một công ty con gián tiếp.
- (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 Hòa; 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 sản thương mại của Dự án Hải Phát Plaza, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của một công ty con gián tiếp và quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 14.177,3 m² tại phường Phú Đông, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.
- (3): Khoản vay theo các hợp đồng:**
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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.23 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

| | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Tổng |
|---|------------------------------|-------------------------|---|--------------------------|
| Số dư tại 01/01/2022 | 3.041.685.810.000 | 60.986.800.000 | 177.039.213.070 | 3.279.711.823.070 |
| Lãi trong năm trước | - | - | 3.845.012.275 | 3.845.012.275 |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | - | - | (7.776.629.803) | (7.776.629.803) |
| Số dư tại 31/12/2022 | 3.041.685.810.000 | 60.986.800.000 | 173.107.595.542 | 3.275.780.205.542 |
| Số dư tại 01/01/2023 | 3.041.685.810.000 | 60.986.800.000 | 173.107.595.542 | 3.275.780.205.542 |
| Lãi trong năm nay | - | - | 61.156.693.135 | 61.156.693.135 |
| Thù lao HĐQT, các Ủy ban trực thuộc HĐQT | - | - | (1.960.000.000) | (1.960.000.000) |
| Số dư tại 31/12/2023 | 3.041.685.810.000 | 60.986.800.000 | 232.304.288.677 | 3.334.976.898.677 |

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

| | 31/12/2023 VND | 01/01/2023 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 và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

| | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| Vốn góp tại đầu năm | 3.041.685.810.000 | 3.041.685.810.000 |
| Vốn góp tăng trong năm | - | - |
| Vốn góp giảm trong năm | - | - |
| Vốn góp tại cuối năm | 3.041.685.810.000 | 3.041.685.810.000 |
| Cổ tức đã chia | - | - |

d. Cổ phiếu

| | 31/12/2023 Cổ phiếu | 01/01/2023 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 được mua lại | - | - |
| 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 RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|---|--------------------------|------------------------|
| Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản | 1.142.608.527.904 | 695.025.794.451 |
| Doanh thu hoạt động cho thuê và các hoạt động khác | 12.475.830.576 | 28.105.715.074 |
| Tổng | 1.155.084.358.480 | 723.131.509.525 |
| <i>Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan</i> | <i>5.734.339.514</i> | <i>6.772.851.494</i> |
| <i>Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.1</i> | | |
| <i>Công ty cổ phần Hải Phát Retail</i> | <i>3.766.172.759</i> | <i>6.313.033.694</i> |
| <i>Công ty cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP</i> | <i>1.941.795.795</i> | <i>440.974.198</i> |
| <i>Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và phát triển TOPAZ PM Việt Nam</i> | <i>26.370.960</i> | <i>18.843.602</i> |

6.2 Giá vốn hàng bán

| | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|--|------------------------|------------------------|
| Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản | 911.465.821.377 | 475.390.770.209 |
| Giá vốn hoạt động cho thuê và các hoạt động khác | 15.293.480.657 | 34.854.057.917 |
| Tổng | 926.759.302.034 | 510.244.828.126 |

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

| | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|---|------------------------|------------------------|
| Lãi từ chuyển nhượng cổ phần | 214.317.746.459 | 109.250.000.000 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 7.812.990.301 | 79.301.007.285 |
| Lãi tiền gửi | 1.719.041.712 | 17.892.327.888 |
| Doanh thu tài chính khác | - | 25.600.000.000 |
| Tổng | 223.849.778.472 | 232.043.335.173 |
| <i>Trong đó: doanh thu với các bên liên quan</i> | <i>7.812.990.301</i> | <i>79.301.007.285</i> |
| <i>Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.1</i> | | |
| <i>Công ty CP Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Hải Phát</i> | <i>-</i> | <i>79.301.007.285</i> |
| <i>Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Địa Ốc Ruby</i> | <i>3.124.051.139</i> | <i>-</i> |
| <i>Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Sapphire</i> | <i>521.537.783</i> | <i>-</i> |
| <i>Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và phát triển TOPAZ PM Việt Nam</i> | <i>4.167.401.379</i> | <i>-</i> |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

6.4 Chi phí tài chính

| | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|--|------------------------|------------------------|
| Lãi tiền vay, lãi từ dòng tiền quản lý tập trung | 164.192.251.663 | 332.137.326.168 |
| Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ | 11.577.015.189 | 14.700.643.930 |
| Tổng | 175.769.266.852 | 346.837.970.098 |

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

| | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|-------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Chi phí bán hàng | 133.948.960.503 | 5.117.055.479 |
| Chi phí nhân viên | 2.678.237.352 | 3.421.228.146 |
| Chi phí quảng cáo, khuyến mại | 131.270.723.151 | 1.695.827.333 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 43.843.419.728 | 60.101.567.828 |
| Chi phí nhân viên quản lý | 23.262.659.185 | 27.786.448.723 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 9.576.348.895 | 12.855.934.947 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp khác | 11.004.411.648 | 19.459.184.158 |
| Tổng | 177.792.380.231 | 65.218.623.307 |

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

| | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Thu nhập khác | | |
| Thu từ cho thuê | 13.626.869.910 | 13.622.988.448 |
| Thu nhập từ bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng | - | 5.093.100.000 |
| Thu nhập khác | 634.884.960 | 851.211.537 |
| Tổng | 14.261.754.870 | 19.567.299.985 |
| Chi phí khác | | |
| Lãi chậm nộp, phạt thuế | 8.341.405.632 | 819.606.743 |
| Phạt thanh lý hợp đồng | - | 409.090.908 |
| Lãi chậm nộp tiền dự án Lào Cai | - | 5.921.982.093 |
| Chi phí khác | 2.000.000 | 11.754.126 |
| Tổng | 8.343.405.632 | 7.162.433.870 |
| Thu nhập khác/chi phí khác (thuần) | 5.918.349.238 | 12.404.866.115 |

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

a. Chi phí thuế TNDN

| | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành | 43.374.843.938 | 39.273.201.493 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | - | 2.160.075.514 |
| Tổng | 43.374.843.938 | 41.433.277.007 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (Tiếp theo)

b. Thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành

| | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|---|------------------------|------------------------|
| Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp | 104.531.537.073 | 45.278.289.282 |
| Các khoản điều chỉnh tăng | 120.155.672.920 | 230.388.725.468 |
| <i>Chi phí phát triển đất và xây dựng không được trừ</i> | <i>31.248.283.973</i> | <i>22.486.950.256</i> |
| <i>Chi phí lãi vay không được trừ</i> | <i>80.563.983.316</i> | <i>206.423.548.847</i> |
| <i>Các khoản chi phí không được trừ khác</i> | <i>8.343.405.631</i> | <i>1.478.226.365</i> |
| Các khoản điều chỉnh giảm | 7.812.990.301 | 79.301.007.285 |
| <i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i> | <i>7.812.990.301</i> | <i>79.301.007.285</i> |
| Lợi nhuận kế toán tính thuế thu nhập doanh nghiệp | 216.874.219.692 | 196.366.007.465 |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp | 20% | 20% |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 43.374.843.938 | 39.273.201.493 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 43.374.843.938 | 39.273.201.493 |

c. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

| | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|--|-----------------|----------------------|
| Chi phí lãi vay liên quan đến bất động sản chưa bàn giao | - | 1.858.356.164 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho bất động sản chuyển nhượng | - | 301.719.350 |
| Tổng | - | 2.160.075.514 |

6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

| | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí phát triển bất động sản | 357.648.478.186 | 369.001.649.978 |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 12.535.983.900 | 68.716.073.305 |
| Chi phí nhân công | 25.940.896.537 | 31.685.832.485 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 11.944.357.664 | 12.286.409.997 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 140.847.072.046 | 12.855.934.947 |
| Chi phí khác | 10.806.483.707 | 19.964.886.402 |
| Tổng | 559.723.272.040 | 514.510.787.114 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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 Cổ phần Hải Phát Retail | Công ty con gián tiếp | Công ty Hải Phát Retail |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP | Công ty con gián tiếp | Công ty PSP |
| Công ty TNHH MTV Địa ốc Heritage Việt Nam | Công ty con | Công ty Heritage |
| Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và phát triển TOPAZ PM Việt Nam | Công ty con | Công ty Topaz |
| Công ty TNHH Một thành Viên DIAMOND IC | Công ty con | Công ty Diamond IC |
| Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang | Công ty có chung thành viên HĐQT | Công ty HPH Nha Trang |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Địa ốc Ruby | Công ty con | Công ty Ruby |
| Công ty TNHH MTV Hải Phát – Bình Thuận | Công ty con | Công ty Hải Phát Bình Thuận |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire | Công ty con | Công ty Sapphire |
| Công ty TNHH Mai Pha Peninsula | Công ty con | Công ty Mai Pha |
| 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 thuộc sở hữu của thành viên quản lý chủ chốt | Công ty Phúc Thành |
| Công ty Cổ phần dịch vụ An ninh ANTV | Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt của Công ty con | Công ty ANTV |
| 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 RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

Trong năm, 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

Chi tiết như sau:

| Bên liên quan | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|--|----------------------|----------------------|
| Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Ủy Ban kiểm toán và người quản lý khác | 7.174.011.405 | 4.824.708.658 |
| Tổng | 7.174.011.405 | 4.824.708.658 |

| Họ và tên | Chức danh | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|--------------------|--|----------------------|----------------------|
| Đỗ Quý Hải | Chủ tịch HĐQT | 600.000.000 | - |
| Nguyễn Văn Phương | Thành viên | 340.000.000 | - |
| Phạm Minh Tuấn | Nguyên Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán | 300.000.000 | - |
| Lê Việt Dũng | Nguyên Thành viên HĐQT | 200.000.000 | - |
| Đỗ Danh Trí | Nguyên Thành viên HĐQT độc lập | 200.000.000 | - |
| Trần Vũ Thái Hoà | Nguyên Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán | 200.000.000 | - |
| Nguyễn Văn Dũng | Thành viên HĐQT | 40.000.000 | - |
| Bùi Đức Tuế | Trưởng Ban Kiểm soát | 40.000.000 | - |
| Đỗ Mạnh Quân | Thành viên Ban Kiểm soát | 20.000.000 | - |
| Chu Việt Hùng | Thành viên Ban Kiểm soát | 20.000.000 | - |
| Đoàn Hoà Thuận | Tổng Giám đốc | 1.966.150.150 | 234.168.000 |
| Lê Thanh Hải | Phó Tổng Giám đốc | 877.964.112 | - |
| Đình Thế Quỳnh | Nguyên Phó Tổng Giám đốc | 93.003.636 | 1.053.560.625 |
| Đỗ Quý Thành | Phó Tổng Giám đốc | 886.205.610 | 798.316.438 |
| Phạm Huy Thông | Nguyên Phó Tổng Giám đốc | 103.134.091 | 1.183.800.000 |
| Ngô Quốc Huân | Nguyên Phó Tổng Giám đốc | 419.058.999 | 793.800.458 |
| Nguyễn Trọng Thiết | Nguyên Phó Tổng Giám đốc | 187.845.120 | 761.063.137 |
| Nguyễn Ngọc Thâm | Phó Tổng Giám đốc | 680.649.687 | - |
| Tổng | | 7.174.011.405 | 4.824.708.658 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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 | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|---------------------------------|---|--------------------------|------------------------|
| | | VND | VND |
| 1. Phải thu khách hàng | | 3.193.139.276 | 722.319.276 |
| Công ty Heritage | Phải thu từ cung cấp dịch vụ | 722.319.276 | 722.319.276 |
| Công ty Hải Phát Retail | Phải thu doanh thu BĐS | 2.470.820.000 | - |
| 2. Phải trả người bán | | 23.798.049.758 | 28.222.447.432 |
| Công ty PSP | Phải trả phí dịch vụ | 8.847.482.545 | 9.389.590.544 |
| Công ty Hải Phát Retail | Phải trả phí dịch vụ | 8.158.185.814 | 6.018.115.007 |
| Công ty Hải Phát- Bình Thuận | Phải trả theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất | 298.141.420 | 397.613.050 |
| Công ty Hải Phát Land (*) | Phải trả phí dịch vụ môi giới | - | 1.616.755.280 |
| Công ty TOPAZ | Phải trả phí dịch vụ tư vấn | 1.261.156.915 | 1.167.185.774 |
| Công ty DIAMOND IC | Phải trả phí dịch vụ tư vấn | 3.777.587.952 | 6.038.869.015 |
| Công ty Phúc Thành | Phải trả tiền xây lắp | 1.289.861.992 | 2.850.988.212 |
| Công ty Địa Ốc Hải Phát (*) | Phải trả phí dịch vụ môi giới | - | 743.330.550 |
| Công ty ANTV | Phải trả phí dịch vụ | 165.633.120 | - |
| 3. Phải thu khác | | 167.036.600.000 | 757.301.007.285 |
| a. Ngắn hạn | | 36.600.000 | 260.301.007.285 |
| Công ty Hải Phát Land (*) | Cổ tức phải thu | - | 9.301.007.285 |
| | Phải thu theo biên bản thỏa thuận hợp tác đầu tư | - | 251.000.000.000 |
| Công ty Mai Pha | Phải thu khác | 36.600.000 | - |
| b. Dài hạn | | 167.000.000.000 | 497.000.000.000 |
| Công ty Hải Phát Land (*) | Phải thu theo biên bản thỏa thuận hợp tác đầu tư | - | 300.000.000.000 |
| Công ty Cienco 5 | Phải thu theo biên bản thỏa thuận hợp tác đầu tư | 167.000.000.000 | 197.000.000.000 |
| 4. Phải trả khác | | 1.702.945.529.135 | 946.737.901.154 |
| a. Ngắn hạn | | 1.508.995.468.344 | 830.567.628.972 |
| Công ty HPH Nha Trang | Phải trả tiền quản lý tập trung | 535.098.147 | 12.123.391.227 |
| Công ty Hải Phát Retail | Phải trả tiền quản lý tập trung | 649.065.011.063 | 309.151.807.432 |
| Công ty Hải Phát- Bình Thuận | Phải trả tiền quản lý tập trung | 530.634.176.728 | 383.104.932.578 |
| Công ty Hải Phát Land (*) | Phải trả tiền quản lý tập trung | - | 64.141.711.123 |
| Công ty Ruby | Phải trả tiền quản lý tập trung | 164.617.840.771 | 17.094.533.178 |
| Công ty Heritage | Phải trả tiền quản lý tập trung | 68.006.521.000 | 8.820.000.000 |
| Công ty Sapphire | Phải trả tiền quản lý tập trung | 92.988.605.068 | 28.117.044.273 |
| Công ty TOPAZ PM | Phải trả tiền quản lý tập trung | 2.981.117.056 | 7.122.920.840 |
| Công ty DIAMOND IC | Phải trả tiền quản lý tập trung | 167.098.511 | 861.288.321 |
| Công ty PSP | Đặt cọc tiền quản lý vận hành | - | 30.000.000 |
| b. Dài hạn | | 193.950.060.791 | 116.170.272.182 |
| Công ty Hải Phát Retail | Phải trả theo thỏa thuận HTĐT | 193.950.060.791 | 116.170.272.182 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

c. Giao dịch với các bên liên quan

| Bên liên quan | Nội dung nghiệp vụ | Năm 2023 | Năm 2022 |
|--|--|------------------------------|-----------------|
| | | VND | VND |
| Công ty Hải Phát- Bình Thuận | Hoàn tiền hợp tác đầu tư | - | 253.150.000.000 |
| | Trả tiền quản lý vốn tập trung | 8.665.552.802 | - |
| | Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung | 151.840.000.000 | 350.863.000.000 |
| | Lãi từ dòng tiền quản lý vốn tập trung | 4.354.796.952 | 3.540.109.675 |
| | Chuyển từ hợp tác đầu tư sang thỏa thuận vốn tập trung | - | 272.850.957.292 |
| | Thu khác | - | 29.310.000 |
| | Công ty Hải Phát Retail | Hoàn trả tiền hợp tác đầu tư | - |
| Nhận tiền hợp tác đầu tư | | - | 28.930.000.000 |
| Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung | | 335.569.750.000 | 299.165.987.000 |
| Phí dịch vụ | | 1.138.223.710 | 948.311.354 |
| Phí sửa chữa tòa nhà | | - | 997.226.377 |
| Phí thuê mặt bằng | | 6.618.068.913 | 9.110.590.784 |
| Phí điện, nước, tiền gửi xe | | 1.304.650.787 | 1.397.587.090 |
| Bán hàng hóa, dịch vụ | | - | 6.084.433.694 |
| Chuyển giao chi phí | | - | 228.600.000 |
| Phải trả lãi từ dòng tiền quản lý vốn tập trung | | 4.343.453.631 | 585.820.432 |
| Doanh thu khai thác tầng hầm, phí quản lý vận hành | | 3.766.172.759 | - |
| Nhận chuyển nhượng BĐS | | 69.164.704.194 | - |
| Công ty PSP | | Phí dịch vụ quản lý tòa nhà | 1.439.675.623 |
| | Thuê quảng cáo, dịch vụ khác | 1.941.795.795 | 300.974.198 |
| | Doanh thu cho thuê mặt bằng | - | 140.000.000 |
| | Doanh thu điện, nước | - | 293.199.543 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

c. Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp theo)

| <u>Bên liên quan</u> | <u>Nội dung nghiệp vụ</u> | <u>Năm 2023</u> <u>VND</u> | <u>Năm 2022</u> <u>VND</u> |
|-----------------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Công ty HPH Nha Trang | Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung | - | 200.000.000 |
| | Phải trả lãi từ dòng tiền quản lý vốn tập trung | 96.706.920 | 93.063.573 |
| | Chuyển trả, bù trừ tiền quản lý vốn tập trung | 11.685.000.000 | - |
| Công ty Sapphire | Chuyển tiền góp vốn | 701.587.805 | 150.000.000.000 |
| | Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung | 65.000.000.000 | 34.000.000.000 |
| | Phải trả lãi từ dòng tiền quản lý vốn tập trung | 573.148.600 | 155.065.347 |
| Công ty Ruby | Tiền lợi nhuận được chia | 521.537.783 | - |
| | Nhận tiền quản lý vốn tập trung | 150.000.000.000 | - |
| | Phải trả lãi từ dòng tiền quản lý vốn tập trung | 752.358.732 | 328.181.382 |
| | Chuyển trả, bù trừ tiền quản lý vốn tập trung | 3.229.051.139 | - |
| Công ty Heritage | Tiền lợi nhuận được chia | 3.124.051.139 | - |
| | Chuyển trả, bù trừ tiền quản lý vốn tập trung | 813.479.000 | - |
| | Phải trả lãi từ dòng tiền quản lý vốn tập trung | 319.836.160 | - |
| Công ty Địa ốc Hải Phát (*) | Phí dịch vụ môi giới, marketing | - | 38.526.481.878 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

c. Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp theo)

| Bên liên quan | Nội dung nghiệp vụ | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|--------------------|---|-----------------|-----------------|
| Công ty TOPAZ | Chuyển trả, bù trừ tiền quản lý vốn tập trung | 6.816.993.098 | - |
| | Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung | 2.630.000.000 | 2.200.000.000 |
| | Phải trả chi phí tư vấn | 3.168.080.744 | 8.025.870.726 |
| | Phải trả lãi từ dòng tiền quản lý vốn tập trung | 55.297.814 | 77.596.272 |
| | Doanh thu tiền điện, nước | 26.370.960 | 18.843.602 |
| | Tiền lợi nhuận được chia | 4.167.401.379 | - |
| | Chuyển trả, bù trừ tiền quản lý vốn tập trung | 2.049.189.810 | - |
| Công ty DIAMOND IC | Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung | 1.355.000.000 | - |
| | Phải trả lãi từ dòng tiền quản lý vốn tập trung | 5.309.331 | 29.932.220 |
| | Phải trả phí dịch vụ tư vấn | - | 7.110.102.294 |
| Công ty BT Hà Đông | Chuyển tiền góp vốn | - | 1.383.900.000 |
| Công ty ANTV | Phí dịch vụ bảo vệ | 169.096.000 | 201.480.000 |
| Công ty Cienco 5 | Nhận lại tiền HTĐT | 30.000.000.000 | - |
| Công ty Phúc Thành | Mua bê tông thương phẩm | 2.412.072.350 | 11.851.851.500 |

(*): Tại ngày 31/12/2022, các Công ty nêu trên là bên liên quan với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Tuy nhiên tại ngày 31/12/2023, các 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 năm với Công ty này.

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

Cam kết góp vốn của Công ty

| Stt | Tên đơn vị nhận đầu tư | Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư | Số tiền | Tỷ lệ | Cam kết góp vốn tại 31/12/2023 |
|-----|--|---|------------------------|--------|--------------------------------|
| 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 Đô | 1.000.000.000.000 | 39.800.000.000 | 19,90% | 9.800.000.000 |
| 3 | Công ty TNHH Maipha PENINSULA | 510.000.000.000 | 357.000.000.000 | 70,00% | 159.000.000.000 |
| | Tổng | | 571.800.000.000 | | 287.853.213.903 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

7.2 Các cam kết và các khoản nợ tiềm tàng (Tiếp theo)

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 31/12/2023 ước tính là 1.823 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:

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|--------------|----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Dưới 1 năm | 1.986.073.808 | 5.997.501.270 |
| Từ 1 - 5 năm | 7.207.972.274 | 29.987.506.350 |
| Trên 5 năm | - | - |
| Tổng | 9.194.046.082 | 35.985.007.620 |

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

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

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|--------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Dưới 1 năm | 17.342.135.134 | 8.605.681.657 |
| Từ 1 - 5 năm | 18.746.279.223 | 20.932.981.978 |
| Trên 5 năm | 6.596.490.603 | 6.596.490.603 |
| Tổng | 42.684.904.960 | 36.135.154.238 |

d. Cam kết liên quan đến các hợp đồng, thỏa thuận nguyên tắc đầu tư

Tại ngày 31/12/2023, giá trị khoản tiền Công ty còn cam kết có điều kiện thanh toán là 0 VND (tại ngày 01/01/2023 là 54 tỷ VND).

e. 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.

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

7.4 Thông tin khác

Theo Quyết định số 24/QĐ-HĐQT ngày 21/12/2023 của HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng 4.990.000 cổ phần (tương ứng 99,8% vốn điều lệ) của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xanh Kỳ Sơn. Sau khi hoàn thành chuyển nhượng, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xanh Kỳ Sơn trở thành Công ty con của Công ty.

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2024

Chủ tịch HĐQT



Đỗ Quý Hải

