Add: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng Phường La Khê, Quận Hà Đông, Hà Nội, Việt Nam
Tel: (+84) 243 2080 666 | Fax: (+84) 243 2080 566
Website: www.haiphat.com.vn

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Số: 430/CBTT-HPX	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 25 tháng 10 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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

1. Tên tổ chức: **Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát**

- Mã chứng khoán: **HPX**
- Địa chỉ: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại: 024-32.080.666 Fax: 024-32.080.566
- Email: info@haiphat.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính riêng Quý III năm 2024; Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2024 và Công văn số 427/HP - TCKT ngày 25/10/2024 về việc giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế Báo cáo tài chính Quý III/2024 so với cùng kỳ năm 2023.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 25/10/2024 tại đường dẫn: http://www.haiphat.com.vn mục Quan hệ cổ đông.

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

Tài liệu đính kèm:
- *Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2024;*
- *Báo cáo tài chính riêng Quý III năm 2024;*
- *Công văn số 427/HP - TCKT giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế BCTC Quý III/2024 so với cùng kỳ năm 2023.*

NGƯỜI ĐƯỢC UQ
CÔNG BỐ THÔNG TIN

M.S.D.N: 0500447004 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
Q. HÀ ĐÔNG - TP. HÀ NỘI

PHAN THỊ XUYẾN

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ III NĂM 2024

Tháng 10 năm 2024

MỤC LỤC

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

	TÀI SẢN	MS	TM	30/09/2024 VND	01/01/2024 VND
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**6.310.952.458.903**	**6.451.205.557.598**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	5.1	**18.077.807.241**	**24.771.534.645**
1.	Tiền	111		15.427.807.241	24.771.534.645
2.	Các khoản tương đương tiền	112		2.650.000.000	-
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	5.2	**6.460.767.479**	**6.392.979.198**
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		6.460.767.479	6.392.979.198
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**3.588.708.311.674**	**3.341.887.153.160**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	137.166.912.288	135.785.228.553
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	1.016.182.721.239	1.099.039.417.253
5.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	494.683.225.000	13.434.000.000
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	1.980.238.404.142	2.133.191.458.349
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(39.562.950.995)	(39.562.950.995)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	5.8	**2.671.067.874.119**	**2.980.336.550.168**
1.	Hàng tồn kho	141		2.671.067.874.119	2.980.336.550.168
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**26.637.698.390**	**97.817.340.427**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	19.238.091.056	52.234.226.093
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.397.836.627	45.583.043.627
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước	153		1.770.707	70.707
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**1.793.929.999.036**	**1.845.743.662.518**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**817.898.818.549**	**647.811.000.000**
5.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.5	300.665.818.549	159.906.000.000
6.	Phải thu dài hạn khác	216	5.6	517.233.000.000	487.905.000.000
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**55.469.276.384**	**57.353.091.843**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	55.123.790.426	56.909.729.733
-	Nguyên giá	222		83.252.794.369	83.252.794.369
-	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(28.129.003.943)	(26.343.064.636)
3.	Tài sản cố định vô hình	227	5.12	345.485.958	443.362.110
-	Nguyên giá	228		985.007.500	985.007.500
-	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(639.521.542)	(541.645.390)
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	5.11	**575.687.711.985**	**588.226.258.788**
1.	Nguyên giá	231		701.462.540.043	701.462.540.043
2.	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(125.774.828.058)	(113.236.281.255)
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**	5.13	**5.946.404.545**	**23.425.553.943**
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		5.946.404.545	23.425.553.943
V.	**Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	5.14	**327.609.066.926**	**517.689.066.926**
2.	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		55.946.786.097	55.946.786.097
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		271.662.280.829	461.742.280.829
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**11.318.720.647**	**11.238.691.018**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	8.880.787.720	6.962.690.966
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		2.437.932.927	4.276.000.052
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)		**270**		**8.104.882.457.939**	**8.296.949.220.116**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

	NGUỒN VỐN	MS	TM	30/09/2024 VND	01/01/2024 VND
C-	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**4.470.778.333.616**	**4.709.181.848.137**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**3.499.152.897.913**	**3.889.332.435.452**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	183.973.965.163	314.235.515.035
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	1.088.564.369.441	573.887.732.487
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	61.955.409.838	101.596.632.942
4.	Phải trả người lao động	314		9.221.597.575	8.929.106.736
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	271.513.348.020	175.722.041.177
8.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		1.436.572.983	8.518.733.205
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	5.19	477.398.302.212	818.953.068.895
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20	1.345.111.865.682	1.828.353.991.442
12.	Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		59.977.466.999	59.135.613.533
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**971.625.435.703**	**819.849.412.685**
6.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		3.148.427.886	3.474.127.320
7.	Phải trả dài hạn khác	337	5.19	316.444.325.981	179.376.061.013
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.20	652.032.681.836	636.999.224.352
D-	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**3.634.104.124.323**	**3.587.767.371.979**
I-	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	5.21	**3.634.104.124.323**	**3.587.767.371.979**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
-	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		60.986.800.000	60.986.800.000
7.	Quỹ đầu tư phát triển	418		600.378.845	412.760.810
9.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.086.479.930	1.086.479.930
10.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		331.227.715.792	277.850.744.435
-	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		276.274.613.199	153.183.462.123
-	LNST chưa phân phối kỳ này	421b		54.953.102.593	124.667.282.312
13.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		198.516.939.756	205.744.776.804
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN(440 = 300+400)		**440**		**8.104.882.457.939**	**8.296.949.220.116**

Hà Nội, ngày 25 tháng 10 năm 2024

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Tạ Thị Hoàn	Nguyễn Thị Phương Nga	Nguyễn Văn Phương

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
M.S.D.N: 0500447... C.T.C.P
Q. HÀ ĐÔNG - TP. HÀ NỘI

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý III năm 2024

STT	CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý III năm 2024 VND	Quý III năm 2023 VND	Lũy kế đến Quý III năm 2024 VND	Lũy kế đến Quý III năm 2023 VND
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	01	5.22	**428.660.040.187**	**301.140.947.051**	**1.083.846.300.658**	**1.196.993.125.221**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-			
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)**	10		**428.660.040.187**	**301.140.947.051**	**1.083.846.300.658**	**1.196.993.125.221**
4.	Giá vốn hàng bán	11	5.23	277.764.715.371	237.098.040.047	769.287.874.378	951.170.776.200
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ(20=10-11)**	20		**150.895.324.816**	**64.042.907.004**	**314.558.426.280**	**245.822.349.021**
6.	**Doanh thu hoạt động tài chính**	21	5.24	**11.308.372.532**	**(622.859.109)**	**26.641.949.682**	**1.982.778.932**
7.	Chi phí tài chính	22	5.25	105.525.332.474	39.916.395.733	165.498.237.012	103.964.342.284
	Trong đó: Chi phí lãi vay	23		32.840.194.991	37.572.415.260	91.070.792.128	97.963.422.171
8.	Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24		-	-	-	-
9.	Chi phí bán hàng	25		27.466.050.109	3.817.676.537	64.230.272.293	21.235.688.205
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		13.352.199.262	11.479.604.731	38.414.284.567	43.149.009.691
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}**	30		**15.860.115.503**	**8.206.370.894**	**73.057.582.090**	**79.456.087.773**
12.	Thu nhập khác	31	5.26	7.282.210.962	4.913.295.859	20.945.099.627	13.761.026.971
13.	Chi phí khác	32	5.26	3.669.049.490	1.274.424.172	6.796.302.694	3.513.689.727
14.	**Lợi nhuận khác(40 = 31-32)**	40		3.613.161.472	**3.638.871.687**	**14.148.796.933**	**10.247.337.244**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)**	50		**19.473.276.975**	**11.845.242.581**	**87.206.379.023**	**89.703.425.017**
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.27	7.491.716.297	7.616.429.324	26.236.573.229	30.347.458.254
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		31.654.093	(104.182.158)	1.838.067.125	(2.139.045.650)
18.	**Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50-51-52)**	60		**11.949.906.585**	**4.332.995.415**	**59.131.738.669**	**61.495.012.413**
19.	Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty Mẹ	61		10.540.753.453	3.717.047.087	56.412.155.654	56.639.114.131
20.	Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		1.409.153.132	615.948.328	2.719.583.015	4.855.898.282
21	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	70	5.28			**181**	**180**
22	**Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	71					

Hà Nội, ngày 25 tháng 10 năm 2024

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Tạ Thị Hoàn	Nguyễn Thị Phương Nga	Nguyễn Văn Phương

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
M.S.D.N: 0500447... C.T.C.P
Q.HÀ ĐÔNG - TP. HÀ NỘI

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(theo phương pháp gián tiếp)

Quý III năm 2024

STT	CHỈ TIÊU	MS	Lũy kế đến Quý III năm 2024 VND	Lũy kế đến Quý III năm 2023 VND
I.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**			
1.	**Lợi nhuận trước thuế**	**01**	**87.206.379.023**	**89.703.425.017**
2.	**Điều chỉnh cho các khoản**			
	- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	14.422.362.262	18.131.360.961
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	45.728.550.318	(1.982.778.932)
	- Chi phí lãi vay	06	93.127.737.012	103.964.342.284
3.	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**	**08**	**240.485.028.615**	**209.816.349.330**
	- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	202.603.983.305	63.974.868.367
	- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	309.268.676.049	568.411.297.333
	- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	280.755.476.421	(352.098.277.458)
	- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	31.078.038.283	19.459.248.093
	- Tiền lãi vay đã trả	14	(48.575.808.487)	(42.147.786.321)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(48.751.966.514)	(42.378.606.425)
	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(868.203.333)	(586.684.309)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**965.995.224.339**	**424.450.408.610**
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	-	4.950.180.000
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(783.006.311.398)	(10.700.000.000)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	160.929.479.568	11.642.332.940
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	117.709.500.000	121.110.000.000
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.943.993.247	1.481.417.477
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(502.423.338.583)**	**128.369.546.417**
III.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**			
3.	Tiền thu từ đi vay	33	409.394.979.481	184.568.422.174
4.	Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(879.660.592.641)	(837.029.117.267)
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	***(470.265.613.160)***	***(652.460.695.093)***
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	***(6.693.727.404)***	***(99.640.740.066)***
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	***24.771.534.645***	***146.034.786.156***
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**18.077.807.241**	**46.394.046.090**

Hà Nội, ngày 25 tháng 10 năm 2024

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Tạ Thị Hoàn	Nguyễn Thị Phương Nga	Nguyễn Văn Phương

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
M.S.D.N: 0600442... C.T.C.P
Q.HÀ ĐÔNG - TP. HÀ NỘI

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

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát ("Công ty"), tên trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng – Du lịch Hải Phát, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0500447004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây cấp ngày 15 tháng 12 năm 2003. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 5 được cấp ngày 4 tháng 12 năm 2008, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 17 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 23 tháng 09 năm 2021.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") và mã chứng khoán là HPX kể từ ngày 24 tháng 7 năm 2018 theo Quyết định số 234/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 2 tháng 7 năm 2018.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 là: 98 người

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty có 09 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty CP Hải Phát Retail ("Công ty Retail")	81,59	81,59	Tầng 5, tòa nhà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát – Bình Thuận ("Công ty Hải Phát – Bình Thuận")	100	100	Khu nhà ở Phú Hài, đường Võ Nguyên Giáp, phường Phú Hài, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản
3	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Địa Ốc Ruby ("Công ty Ruby")	100	100	Tầng 5, tòa CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản

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

4	Công ty CP Dịch vụ Đô thị PSP ("Công ty PSP")	96,53	96,53	Tầng 5 nhà CT3 tổ hợp TMDV & CHThe Pride KĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ quản lý vận hành sau đầu tư
5	Công ty TNHH MTV Địa Ốc Heritage Việt Nam (" Công ty Heritage Việt Nam")	100	100	Số 9 Lý Thường Kiệt, Phường Phú Nhuận, Thành Phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire (" Công ty Sapphire")	100	100	Tầng 5, Tòa B2, Roman Plaza, đường Tố Hữu, Phường Đại Mỗ, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn đầu tư
7	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và phát triển TOPAZ PM Việt Nam (" Công ty TOPAZ PM")	100	100	Tầng 5, tòa CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
8	Công ty TNHH Một thành Viên DIAMOND IC (" Công ty DIAMOND IC")	100	100	Tầng 5, tòa CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn đầu tư
9	Công ty TNHH Mai Pha Peninsula(" Công ty Peninsula ")	70	70	Số 564 đường Bà Triệu, Phường Đông Kinh, Thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên danh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 5.14

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024. Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Bất động sản để bán

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí dự kiến phát sinh chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho khác với giá trị của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với bất động sản để bán, nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử

dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

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

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

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

3.6 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	45 - 50 năm
Quyền sử dụng đất	45 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	15 năm

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ thanh lý.

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

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.10 Chi phí trả trước

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

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí môi giới bất động sản, thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng tại các dự án bất động sản của Công ty và các chi phí trả trước ngắn hạn khác dự kiến mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian một chu kỳ kinh doanh.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn và các chi phí phát sinh khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian hơn một năm.

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

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

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

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

Đầu tư vào liên danh

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

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

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

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi có Quyết định của Hội đồng Quản trị (và đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua) và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.17 Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng. Các khoản hỗ trợ theo chương trình bán hàng mang tính chất giảm trừ vào doanh thu được ghi giảm vào chỉ tiêu "Người mua trả tiền trước" đối với nhà ở trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong kỳ.

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán, chuyển nhượng vốn

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán và chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn chứng khoán. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

Doanh thu cho thuê

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

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

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

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

- Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

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

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

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

3.20. Lãi trên cổ phiếu

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

3.21 Thông tin theo bộ phận

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

3.22 Các bên liên quan

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

4. NGHIỆP VỤ THÀNH LẬP CÔNG TY MỚI

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

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2024 VND	01/01/2024 VND
Tiền mặt	2.136.378.822	514.314.710
Tiền gửi ngân hàng	13.291.428.419	24.257.219.935
Các khoản tương đương tiền	2.650.000.000	-
Tổng cộng	**18.077.807.241**	**24.771.534.645**

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	**6.460.767.479**	**6.460.767.479**	**6.392.979.198**	**6.392.979.198**
- Tiền gửi có kỳ hạn	6.460.767.479	6.460.767.479	6.392.979.198	6.392.979.198
Tổng cộng	**6.460.767.479**	**6.460.767.479**	**6.392.979.198**	**6.392.979.198**

Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 là khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng, với lãi suất từ 4,4%/năm đến 6,7%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 4,4%/năm đến 6,7%/năm).

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

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	89.406.255.877	89.142.162.229
Phải thu từ chuyển nhượng dự án/vốn góp	30.000.000.000	30.000.000.000
Phải thu từ hoạt động khác	17.760.656.411	16.643.066.324
Tổng cộng	**137.166.912.288**	**135.785.228.553**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	137.166.912.288	135.010.735.230
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan	-	774.493.323
(Thuyết minh số 6.1)		

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2024 VND	01/01/2024 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	**1.016.182.721.239**	**1.099.039.417.253**
Công ty Cổ phần xây dựng HP Thăng Long	345.227.515.801	340.034.210.082
Công ty cổ phần ECIIPSE VIET NAM	347.274.962.200	347.274.962.200
Công ty CP Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân	150.000.000.000	150.000.000.000
Tổng công ty CP Xuất nhập khẩu và Việt Nam	138.203.799.982	238.625.959.991
Các khách hàng khác	35.476.443.256	23.104.284.980
Tổng cộng	**1.016.182.721.239**	**1.099.039.417.253**

5.5 Phải thu về cho vay

	30/09/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn		
Cho vay ngắn hạn cá nhân	24.300.000.000	13.200.000.000
Cho vay ngắn hạn công ty khác	-	
Công ty CP Đầu tư An Thịnh (i)	218.000.000.000	
Công ty CP Kinh doanh Bất Động sản HP Land	34.382.000.000	
Công ty Cổ phần Địa ốc Thiên Hỏa	185.569.600.000	
Cho vay ngắn hạn công ty khác	32.431.625.000	234.000.000
Tổng cộng	**494.683.225.000**	**13.434.000.000**

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

	30/09/2024 VND	01/01/2024 VND
Dài hạn		
Công ty CP Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân (ii)	108.133.297.038	57.140.000.000
Công ty CP Đầu tư An Thịnh (iii)	95.854.750.000	50.696.000.000
Công ty CP kinh doanh Địa Ốc Hải Phát (iv)	47.419.570.432	52.070.000.000
Cho vay dài hạn công ty khác	49.258.201.079	
Tổng cộng	**300.665.818.549**	**159.906.000.000**

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 bao gồm

- Hợp đồng vay vốn số 02/2024/HĐVV/HRE ngày 31/01/2024 giữa Công ty Cổ phần Hải Phát Retail và Công ty CP Đầu tư An Thịnh. Số tiền vay: 348 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/01/2025.

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 bao gồm

- Hợp đồng vay vốn số 0112/2023/HĐVV/HPX-TN ngày 01/12/2023 giữa Công ty và Công ty CP Đầu tư XD và TM Thành Nhân. Số tiền vay: 57,140 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2025.

- Hợp đồng vay vốn số 04/2024/HĐVV/HPX-TN ngày 20/01/2024 giữa Công ty và Công ty CP Đầu tư XD và TM Thành Nhân. Số tiền vay: 60 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2026.

(iii) Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 bao gồm

- Hợp đồng vay vốn số 0112/2023/HĐVV/HPX-AT ngày 01/12/2023 giữa Công ty và Công ty CP Đầu tư An Thịnh. Số tiền vay: 50,696 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2025.

- Hợp đồng vay vốn số 05/2024/HĐVV/HPX-AT ngày 18/01/2024 giữa Công ty và Công ty CP Đầu tư An Thịnh. Số tiền vay: 60 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2026.

(iv) Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 bao gồm

- Hợp đồng vay vốn số 0612/2023/HĐVV/HRE ngày 06/12/2023 giữa Công ty Cổ phần Hải Phát Retail và Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Hải Phát; Số tiền vay: 52,070 tỷ đồng; Mục đích vay vốn: Phục vụ nhu cầu sử dụng vốn; Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2025.

5.6 Phải thu khác

	30/09/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn		
Đặt cọc theo hợp đồng nhận chuyển nhượng dự án (i)	11.971.274.000	95.495.639.991
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác & hợp đồng ủy thác đầu tư, biên bản thỏa thuận (ii)	1.013.896.881.875	1.257.479.061.875
Tạm ứng	410.926.503.779	305.860.188.784
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	435.801.040.000	435.813.040.000
Phải thu khác	107.642.704.488	38.543.527.699
Tổng cộng	**1.980.238.404.142**	**2.133.191.458.349**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	3.124.901.853	167.319.969.075
Dài hạn		
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (iii)	149.248.000.000	104.248.000.000
Phải thu theo các hợp đồng ủy thác đầu tư (iv)	367.980.000.000	367.980.000.000
Ký quỹ thực hiện dự án		15.672.000.000
Phải thu khác	5.000.000	5.000.000
Tổng cộng	**517.233.000.000**	**487.905.000.000**
Trong đó:		
Phải thu dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	197.980.000.000	197.980.000.000

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 bao gồm;

- Khoản góp vốn 11,9 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 bao gồm;

- Khoản góp vốn 445 tỷ VND đã thanh lý hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác
- Khoản góp vốn 41,5 tỷ VND đã thanh lý hợp đồng nguyên tắc giữa Công ty và một đối tác
- Khoản góp vốn 54,9 tỷ VND theo hợp đồng ủy thác giữa Công ty và một đối tác
- Khoản góp vốn 300 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác
- Khoản góp vốn 212 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác
- Khoản góp vốn 1,7 tỷ VND theo hợp đồng ủy thác giữa Công ty và một nhóm đối tác

(iii) Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 bao gồm;

- Khoản góp vốn 104 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác
- Khoản góp vốn 45 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác

(iv) Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 bao gồm;

- Khoản góp vốn 197,9 tỷ VND theo hợp đồng ủy thác giữa Công ty và một đối tác
- Khoản góp vốn 100 tỷ VND theo hợp đồng ủy thác giữa Công ty và một đối tác
- Khoản góp vốn 70 tỷ VND theo hợp đồng ủy thác giữa Công ty và một đối tác

5.7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	30/09/2024 VND	01/01/2024 VND
Các khoản phải thu quá hạn thanh toán chưa thu hồi được		
Xí nghiệp Xây dựng Tư nhân Số 1	30.000.000.000	30.000.000.000
Trích lập khác	9.562.950.995	9.562.950.995
Tổng cộng	**39.562.950.995**	**39.562.950.995**

5.8 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.130.845.766.088		2.346.546.936.665	
Thành phẩm	540.222.108.031		633.789.613.503	
Tổng cộng	**2.671.067.874.119**	**-**	**2.980.336.550.168**	**-**

5.9 Chi phí trả trước

	30/09/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn	**19.238.091.056**	**52.234.226.093**
Phí môi giới BĐS	16.200.066.642	48.032.061.488
Chi phí CCDC, khác	3.038.024.414	4.202.164.605
Tổng cộng	**19.238.091.056**	**52.234.226.093**

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

Dài hạn	**8.880.787.720**	**6.962.690.966**
Chi phí CCDC	2.309.311.354	448.206.439
Chi phí khác	6.571.476.366	6.514.484.527
Tổng cộng	**8.880.787.720**	**6.962.690.966**

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

5.10 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2024	**59.031.023.459**	**9.619.672.669**	**12.187.950.909**	**2.414.147.332**	**83.252.794.369**
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/09/2024	**59.031.023.459**	**9.619.672.669**	**12.187.950.909**	**2.414.147.332**	**83.252.794.369**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2024	**8.564.739.727**	**4.018.819.967**	**11.512.188.338**	**2.247.316.604**	**26.343.064.636**
Tăng trong kỳ	**1.107.796.482**	**466.737.723**	**147.833.865**	**63.571.237**	**1.785.939.307**
Khấu hao trong kỳ	1.107.796.482	466.737.723	147.833.865	63.571.237	1.785.939.307
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/09/2024	**9.672.536.209**	**4.485.557.690**	**11.660.022.203**	**2.310.887.841**	**28.129.003.943**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2024	**50.466.283.732**	**5.600.852.702**	**675.762.571**	**166.830.728**	**56.909.729.733**
Tại 30/09/2024	**49.358.487.250**	**5.134.114.979**	**527.928.706**	**103.259.491**	**55.123.790.426**

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

5.11 Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Máy móc, thiết bị	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2024	**49.406.017.490**	**59.517.230.974**	**592.539.291.579**	**701.462.540.043**
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 30/09/2024	**49.406.017.490**	**59.517.230.974**	**592.539.291.579**	**701.462.540.043**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2024	**4.357.779.406**	**25.463.654.237**	**83.414.847.612**	**113.236.281.255**
Tăng trong kỳ	**776.191.518**	**2.713.459.617**	**9.048.895.668**	**12.538.546.803**
Khấu hao trong kỳ	776.191.518	2.713.459.617	9.048.895.668	12.538.546.803
Số dư tại 30/09/2024	**5.133.970.924**	**28.177.113.854**	**92.463.743.280**	**125.774.828.058**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2024	**45.048.238.084**	**34.053.576.737**	**509.124.443.967**	**588.226.258.788**
Tại 30/09/2024	**44.272.046.566**	**31.340.117.120**	**500.075.548.299**	**575.687.711.985**

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

5.12 Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2024	**985.007.500**	**985.007.500**
Tăng trong kỳ	-	-
Giảm trong kỳ	-	-
Số dư tại 30/09/2024	**985.007.500**	**985.007.500**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2024	**541.645.390**	**541.645.390**
Tăng trong kỳ	**97.876.152**	**97.876.152**
Khấu hao trong kỳ	97.876.152	97.876.152
Giảm trong kỳ	-	-
Số dư tại 30/09/2024	**639.521.542**	**639.521.542**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2024	**443.362.110**	**443.362.110**
Tại 30/09/2024	**345.485.958**	**345.485.958**

5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2024 VND	01/01/2024 VND
Dự án 400m2 Phường Phú Hài	5.946.404.545	5.946.404.545
Dự án HP Plaza		17.479.149.398
Tổng cộng	**5.946.404.545**	**23.425.553.943**

4THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.14 Các khoản đầu tư tài chính

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		30/09/2024		01/01/2024	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			**55.946.786.097**	**55.946.786.097**	**55.946.786.097**	**55.946.786.097**
Công ty TNHH BT Hà Đông	50%	50%	55.946.786.097	55.946.786.097	55.946.786.097	55.946.786.097
Đầu tư vào đơn vị khác			**271.662.280.829**	**271.662.280.829**	**461.742.280.829**	**461.742.280.829**
Công ty CP Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Hải Phát	18%	18%	127.800.000.000	127.800.000.000	127.800.000.000	127.800.000.000
Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát Thủ Đô				-	190.080.000.000	190.080.000.000
Tổng công ty XDCT GT 5	15,5%	15,5%	113.545.000.000	113.545.000.000	113.545.000.000	113.545.000.000
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	4,5%	4,5%	30.317.280.829	30.317.280.829	30.317.280.829	30.317.280.829
Tổng			**327.609.066.926**	**327.609.066.926**	**517.689.066.926**	**517.689.066.926**

5.15 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Phải trả người bán				
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 CP đầu tư xây dựng và thương mại Đức Đạt	7.953.546.453	7.953.546.453	25.279.551.585	25.279.551.585
Công ty CP kinh doanh Địa Ốc Hải Phát	3.079.249.014	3.079.249.014	101.295.773.639	101.295.773.639
Các khách hàng khác	149.448.053.786	149.448.053.786	164.167.073.901	164.167.073.901
Tổng cộng	**183.973.965.163**	**183.973.965.163**	**314.235.515.035**	**314.235.515.035**
Trong đó				
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	3.490.294.239	3.490.294.239	5.682.191.799	5.682.191.799

5.16 Người mua trả tiền trước

Đây là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản tại Dự án Cao Bằng, Dự án Bắc Giang, Dự án Hải Yên và các dự án khác của Công ty.

5.17 Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/09/2024
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	42.398.489.490	69.694.165.064	82.954.772.076	29.137.882.478
Thuế thu nhập doanh nghiệp	53.475.289.621	26.252.420.028	48.751.966.514	30.975.743.135
Thuế thu nhập cá nhân	5.673.621.491	2.876.786.780	6.757.856.387	1.792.551.884
Các khoản phải nộp Nhà Nước khác	49.232.340	7.523.261.985	7.523.261.984	49.232.341
Tổng cộng	**101.596.632.942**	**106.346.633.857**	**145.987.856.961**	**61.955.409.838**

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

5.18 Chi phí phải trả

	30/09/2024 VND	01/01/2024 VND
Chi phí phí lãi vay	198.469.148.157	125.999.791.648
Chi phí hỗ trợ lãi suất	6.396.431.254	8.034.957.432
Các chi phí khác	66.647.768.609	41.687.292.097
Tổng cộng	**271.513.348.020**	**175.722.041.177**

5.19 Phải trả khác

	30/09/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn		
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	331.552.770.000	659.154.812.800
Quỹ bảo trì căn hộ	77.123.772.500	78.323.772.500
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	68.721.759.712	81.474.483.595
Tổng cộng	**477.398.302.212**	**818.953.068.895**
Trong đó		
Phải trả ngắn hạn khác	475.655.359.863	814.193.015.674
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	1.742.942.349	4.760.053.221
Dài hạn		
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê dài hạn (i)	176.991.281.269	177.038.554.701
Phải trả theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	139.453.044.712	2.337.506.312
Tổng cộng	**316.444.325.981**	**179.376.061.013**

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 bao gồm các khoản nhận đặt cọc dài hạn từ khách hàng theo các Hợp đồng thuê nhà ở xã hội thuộc Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lãm, phường Phú Lãm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

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

5.20 Vay

Đơn vị tính: VND

	30/09/2024		Phát sinh trong kỳ		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**1.345.111.865.682**	**1.345.111.865.682**	**395.293.466.882**	**878.535.592.642**	**1.828.353.991.442**	**1.828.353.991.442**
Vay Ngân hàng						
Ngân Hàng NN & PTNT Việt Nam - CN Hà Nội I (1)	73.700.263.795	73.700.263.795	4.874.729.881	8.645.000.001	77.470.533.915	77.470.533.915
Ngân Hàng NN & PTNT Việt Nam - CN Cao Bằng (1)	31.519.445.106	31.519.445.106	2.103.885.139	3.705.000.000	33.120.559.967	33.120.559.967
Ngân Hàng TMCP Phát Triển Tp Hồ Chí Minh (Hdbank) - CN Hoàn Kiếm (2)	7.177.003.666	7.177.003.666	14.493.727.746	18.716.724.080	11.400.000.000	11.400.000.000
Ngân hàng Bảo Việt - Chi nhánh Hà Nội (3)	18.815.276.681	18.815.276.681	18.815.276.681	339.182.560.000	339.182.560.000	339.182.560.000
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đô Thành	-	-	1.746.100.054	13.839.188.077	12.093.088.023	12.093.088.023
Ngân hàng TMCP Đầu tư & PT Việt Nam - CN Hoàng Mai (4)	15.490.000.000	15.490.000.000	-	15.510.000.000	31.000.000.000	31.000.000.000
Phát hành trái phiếu (Tư vấn phát hành)						
Công ty CP Chứng khoán MB (5)	65.000.000.000	65.000.000.000	1.119.872.381	130.000.000.000	193.880.127.619	193.880.127.619
Công ty CP Chứng Khoán Smart Invest (6)	300.000.000.000	300.000.000.000			300.000.000.000	300.000.000.000
Công ty CP Chứng khoán Bảo Việt (7)	182.500.000.000	182.500.000.000		67.500.000.000	250.000.000.000	250.000.000.000
Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí (8)	153.808.000.000	153.808.000.000		95.000.000.000	248.808.000.000	248.808.000.000
Vay doanh nghiệp & các cá nhân khác (9)	497.101.876.434	497.101.876.434	352.139.875.000	186.437.120.484	331.399.121.918	331.399.121.918
Vay dài hạn	**652.032.681.836**	**652.032.681.836**	**23.137.072.503**	**8.103.615.019**	**636.999.224.352**	**636.999.224.352**
Vay Ngân hàng						

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

Ngân Hàng NN & PTNT Việt Nam - CN Hà Nội I (1)	19.600.861.110	19.600.861.110	-	4.874.729.881	24.475.590.991	24.475.590.991
Ngân Hàng NN & PTNT Việt Nam - CN Cao Bằng (1)	8.385.653.859	8.385.653.859		2.103.885.138	10.489.538.997	10.489.538.997
Ngân hàng TMCP Đầu tư & PT Việt Nam - CN Hoàng Mai (4)	93.417.678.495	93.417.678.495			93.417.678.495	93.417.678.495
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội (SHB) - CN Nam Định (10)	12.375.000.000	12.375.000.000	13.500.000.000	1.125.000.000		
Vay doanh nghiệp khác (9)	19.300.000.000	19.300.000.000	8.700.000.000	-	10.600.000.000	10.600.000.000
Phát hành trái phiếu (Tư vấn phát hành) Công ty CP Chứng Khoán Smart Invest (11)	498.953.488.372	498.953.488.372	937.072.503		498.016.415.869	498.016.415.869
Tổng	**1.997.144.547.518**	**1.997.144.547.518**	**418.430.539.385**	**886.639.207.661**	**2.465.353.215.794**	**2.465.353.215.794**

	30/09/2024 VND	01/01/2024 VND
Trong đó		
Phải trả tiền vay cho các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	2.500.000.000	

(1) NH Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội I và NH Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Cao Bằng theo hợp đồng tín dụng số 10122020/HDTD/HNI-CB-HPI ngày 10/12/2020. Hạn mức cấp tín dụng là 450 tỷ. Thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn tối đa 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên hoặc tính từ ngày giải ngân đầu tiên tới ngày dự án chính thức có đủ nguồn thu để trả nợ tùy theo thời điểm nào đến trước. Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 9,5%. Kỳ hạn trả nợ gốc, lãi 03 tháng/lần. Mục đích thanh toán tiền trúng đấu giá QSD đất và thanh toán chi phí thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị số 5A, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

(2) NH TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng số 13256/23MB/HĐTD ngày 11/08/2023. Phụ lục hợp đồng tín dụng số 13256/23MB/HĐTD/PL01 ngày 03/11/2023. Hạn mức cấp tín dụng là 11,4 tỷ. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân vốn lần đầu. Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 10%. Mục đích vay lương.

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

(3) NH TM CP Bảo Việt – Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng tín dụng số 0569-2023/HDTD1/BVB002 ngày 20/12/2023. Hạn mức cấp tín dụng là 339 tỷ. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay là 10%. Kỳ hạn trả nợ gốc, lãi 03 tháng/lần. Mục đích sử dụng vốn thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng một phần dự án Khu dân cư đô thị tại Km3, Km4 phường Hải Yên, TP Móng Cái.

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

(5) Hợp đồng cung cấp dịch vụ tư vấn và đại lý phát hành trái phiếu số 09/2021/MBS/IBHN2-HĐTV với Công ty CP chứng khoán MB ngày 29/04/2021 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư kỳ hạn 36 tháng kể từ ngày phát hành. Tổng khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành 6.500 trái phiếu tương ứng 650.000.000.000 đồng. Giá trị trái phiếu đã phát hành tương ứng là 650.000.000.000 đồng. Lãi suất kết hợp giữa lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên là 9,5%/năm. Kỳ tính lãi 03 tháng/lần.

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

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

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

(8) Hợp đồng tư vấn và đại lý phát hành trái phiếu số 1256/2021/HĐĐLPH/HPX-PSI với Công ty Cổ phần chứng khoán Dầu khí ngày 26/10/2021 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư kỳ hạn 24 tháng kể từ ngày phát hành. Tổng khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành 2.500.000 trái phiếu tương ứng 250.000.000.000 đồng. Giá trị trái phiếu đã phát hành tương ứng là 250.000.000.000 đồng. Lãi suất cố định là 11%/năm. Kỳ tính lãi 03 tháng/lần. Theo Nghị quyết số 170/NQ-ĐDNSHTP ngày 11/10/2023 gia hạn thời hạn đáo hạn gói trái phiếu đến ngày 28/10/2024.

(9) - Hợp đồng vay vốn 222 tỷ đồng số 1986/HĐVV/VCG-HP ngày 14/11/2023 với Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam – Vinaconex lãi suất 16%/năm. Mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh.

- Hợp đồng vay vốn các cá nhân có thời hạn vay là 06 tháng - 18 tháng. Lãi suất từ 11% - 15%/năm trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng. Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNCN cho các cá nhân vay vốn. Tiền gốc và lãi được trả cuối kỳ.
- Hợp đồng vay vốn các công ty có thời hạn vay đến 31/12/2025. Lãi suất 5%/năm trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng. Thời hạn trả lãi được trả 3 tháng /lần.

(10) NH TM CP Sài Gòn – Hà Nội, Chi nhánh Nam Định theo hợp đồng tín dụng số 0067-2024/HDTDTDH-PN/SHB.11500 ngày 21/06/2024. Hạn mức cấp tín dụng là 13,5 tỷ đồng. Thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay là 10%. Mục đích sử dụng vốn: Cho vay bù đắp chi phí mua 04 căn nhà ở thấp tầng tại Dự án Khu dịch vụ thương mại công cộng và nhà ở tại Phường Cẩm Bình, Thành Phố Cẩm Phả, Tỉnh Quảng Ninh.

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

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

5.21 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	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2023	**3.041.685.810.000**	**60.986.800.000**	**1.086.479.930**		**154.288.514.166**	**199.547.932.197**	**3.457.595.536.293**
Lợi nhuận trong năm					127.349.323.049	7.588.461.090	134.937.784.139
Chi khen thưởng phúc lợi, thù lao HĐQT các Công ty con					(1.414.331.970)	(382.134.134)	(1.796.466.104)
Chi trả cổ tức tại các Công ty con						(1.009.482.349)	(1.009.482.349)
Thù lao HĐQT					(1.960.000.000)		(1.960.000.000)
Trích lập quỹ khác				412.760.810	(412.760.810)		-
Số dư tại 31/12/2023	**3.041.685.810.000**	**60.986.800.000**	**1.086.479.930**	**412.760.810**	**277.850.744.435**	**205.744.776.804**	**3.587.767.371.979**
Số dư tại 01/01/2024	**3.041.685.810.000**	**60.986.800.000**	**1.086.479.930**	**412.760.810**	**277.850.744.435**	**205.744.776.804**	**3.587.767.371.979**
Lợi nhuận trong kỳ					56.412.155.654	2.719.583.015	59.131.738.669
Chi trả cổ tức					-	(8.842.493.074)	(8.842.493.074)
Trích lập quỹ khác				187.618.035	(187.618.035)		-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi					(1.388.513.201)	(321.543.597)	(1.710.056.798)
Thù lao HĐQT					(1.459.053.062)	(74.546.938)	(1.533.600.000)
Tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con hiện hữu						(708.836.453)	(708.836.453)
Số dư tại 30/09/2024	**3.041.685.810.000**	**60.986.800.000**	**1.086.479.930**	**600.378.845**	**331.227.715.792**	**198.516.939.756**	**3.634.104.124.323**

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

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	30/09/2024 VND	01/01/2024 VND
Vốn góp của các cổ đông	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
Cộng	**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

	Lũy kế đến Quý III năm 2024 VND	Lũy kế đến Quý III năm 2023 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

	30/09/2024 Cổ phiếu	01/01/2024 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**304.168.581**	**304.168.581**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**304.168.581**	**304.168.581**
Cổ phiếu phổ thông	304.168.581	304.168.581
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**304.168.581**	**304.168.581**
Cổ phiếu phổ thông	304.168.581	304.168.581
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

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

5.22 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý III Năm 2024 VND	Quý III Năm 2023 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	381.567.554.610	261.459.832.963
Doanh thu hoạt động khác	47.092.485.577	39.681.114.088
Tổng cộng	**428.660.040.187**	**301.140.947.051**

5.23 Giá vốn hàng bán

	Quý III Năm 2024 VND	Quý III Năm 2023 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	238.303.899.610	201.624.186.694
Giá vốn hoạt động khác	39.460.815.761	35.473.853.353
Tổng cộng	**277.764.715.371**	**237.098.040.047**

5.24 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý III Năm 2024 VND	Quý III Năm 2023 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	11.308.372.532	(622.859.109)
Tổng cộng	**11.308.372.532**	**(622.859.109)**

5.25 Chi phí tài chính

	Quý III Năm 2024 VND	Quý III Năm 2023 VND
Lãi tiền vay	32.840.194.991	37.572.415.260
Chi phí tài chính khác	72.685.137.483	2.343.980.473
Tổng cộng	**105.525.332.474**	**39.916.395.733**

5.26 Thu nhập/Chi phí khác

	Quý III Năm 2024 VND	Quý III Năm 2023 VND
Thu nhập tạm thời từ căn hộ cho thuê	3.429.671.119	3.433.739.521
Thu nhập khác	3.852.539.843	1.479.556.338
Tổng cộng	**7.282.210.962**	**4.913.295.859**
Chi phí khác	3.669.049.490	1.274.424.172
Tổng cộng	**3.669.049.490**	**1.274.424.172**
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	**3.613.161.472**	**3.638.871.687**

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

5.27 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý III Năm 2024 VND	Quý III Năm 2023 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	7.491.716.297	7.616.429.324
Tổng cộng	**7.491.716.297**	**7.616.429.324**

5.28 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Lũy kế đến Quý III năm 2024 VND	Lũy kế đến Quý III năm 2023 VND
Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	59.131.738.669	61.495.012.413
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	2.719.583.015	4.855.898.282
Các khoản điều chỉnh giảm	1.459.053.062	1.738.074.618
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông Công ty Mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông	54.953.102.593	54.901.039.513
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	304.168.581	304.168.581
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	181	180

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Thông tin về các bên liên quan

Giao dịch các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Lũy kế đến Quý III năm 2024 VND	Lũy kế đến Quý III năm 2023 VND
Giao dịch bán				
Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Doanh thu từ dịch vụ môi giới		66.690.910
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Doanh thu quản lý vận hành	2.055.288.842	3.479.413.020
Tổng Công ty xây dựng công trình Giao thông 5	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Doanh thu phí gửi xe	20.800.001	22.181.819
Công ty CP ĐT Phát triển Hạ tầng & Đô thị Đường Sắt	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Doanh thu phí gửi xe		16.363.637
Công ty TNHH quản lý Đô thị An Land	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt của công ty con	Phải trả tiền dịch vụ		1.695.354.740

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

Đỗ Quý Thành	Thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	9.811.909.091
Giao dịch mua			
Công ty CP Bê tông Xây dựng và Thương mại Phúc Thành	Công ty liên quan của thành viên Ban Tổng Giám đốc	Chi phí xây lắp	2.412.072.350
Công ty TNHH Quản lý đô thị An Land	Công ty liên quan của thành viên HĐQT của công ty con	Phải thu tiền điện	1.002.845.864
Công ty Cổ phần dịch vụ An Ninh ANTV	Công ty liên quan của thành viên HĐQT của công ty con	Phải thu tiền phí dịch vụ	14.416.039.000
Giao dịch phải thu khác			
Công ty HPH Nha Trang	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phải thu tiền chi hộ	3.124.901.853

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Ban Giám đốc và quản lý khác

Chức vụ	Nội dung nghiệp vụ	Lũy kế đến Quý III năm 2024 VND	Lũy kế đến Quý III năm 2023 VND
Chủ tịch HĐQT	Thù lao	250.000.000	1.800.000.000
Phó Chủ tịch HĐQT	Thù lao	180.000.000	450.000.000
Phó Chủ tịch HĐQT	Thù lao	180.000.000	
Nguyên Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Uỷ ban chiến lược	Thù lao		1.080.000.000
Nguyên Thành viên HĐQT	Thù lao		630.000.000
Nguyên Thành viên HĐQT độc lập	Thù lao		270.000.000
Nguyên Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Uỷ ban kiểm toán	Thù lao		405.000.000
Thành viên HĐQT	Thù lao	100.000.000	
Thành viên HĐQT	Thù lao	100.000.000	
Nguyên Trưởng Ban Kiểm soát	Thù lao	80.000.000	
Trưởng Ban Kiểm soát	Thù lao	50.000.000	
Thành viên Ban Kiểm soát	Thù lao	140.000.000	
Thành viên Ban Kiểm soát	Thù lao	90.000.000	
Chủ tịch HĐQT	Tiền lương	337.320.319	
Nguyên Tổng Giám đốc	Tiền lương	603.409.294	1.529.380.150
Tổng Giám đốc	Tiền lương	317.792.409	
Nguyên Phó TGĐ	Tiền lương		93.003.636
Nguyên Phó TGĐ	Tiền lương	150.470.531	533.940.653
Nguyên Phó TGĐ	Tiền lương		103.134.091

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

Nguyên Phó TGĐ	Tiền lương		428.798.020
Nguyên Phó TGĐ	Tiền lương		187.845.120
Phó TGĐ	Tiền lương	662.116.305	501.254.644
Phó TGĐ	Tiền lương	393.665.812	121.700.865
Phó TGĐ	Tiền lương	273.082.278	
Phó TGĐ	Tiền lương	59.526.752	
Kế toán trưởng	Tiền lương	51.308.261	
Tổng cộng		**4.018.691.961**	**8.134.057.179**

Số dư các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	30/09/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải thu khách hàng				
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu từ hoạt động cho thuê		254.596.075
Công ty CP Hải Phát Kinh Bắc	Công ty có cùng thành viên HĐQT	Phải thu từ hoạt động cho thuê		240.135.300
Tô Việt An	Thành viên quản lý chủ chốt của công ty con	Phải thu từ phí dịch vụ	-	59.357.379
Công ty TNHH quản lý Đô thị An Land	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phải thu tiền phí dịch vụ		220.404.569
Tổng cộng			**-**	**774.493.323**
Phải thu ngắn hạn khác				
Tổng Công ty xây dựng công trình Giao thông 5	Công ty có cùng thành viên HĐQT	Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư		167.000.000.000
Công ty HPH Nha Trang	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phải thu khác	3.124.901.853	
Công ty TNHH quản lý Đô thị An Land	Công ty liên quan của thành viên HĐQT của công ty con	Phải thu tiền phí dịch vụ		319.969.075
Tổng cộng			**3.124.901.853**	**167.319.969.075**

Phải thu dài hạn khác				
Vũ Mạnh Tuấn	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư	197.980.000.000	197.980.000.000
Tổng cộng			**197.980.000.000**	**197.980.000.000**
Phải trả người bán				
Công ty CP Bê tông Xây dựng và Thương mại Phúc Thành	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải trả tiền xây lắp	989.861.992	1.289.861.992
Công ty CP DV An Ninh ANTV	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt của công ty con	Phải trả tiền dịch vụ		1.891.897.560
Tổng Công ty xây dựng công trình Giao thông 5	Công ty có cùng thành viên HĐQT	Chi phí xây dựng	2.500.432.247	2.500.432.247
Tổng cộng			**3.490.294.239**	**5.682.191.799**
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Thu hộ	1.742.942.349	4.224.955.074
Công ty HPH Nha Trang	Công ty có cùng thành viên HĐQT	Phải trả tiền quản lý tập trung		535.098.147
Tổng cộng			**1.742.942.349**	**4.760.053.221**
Phải trả tiền đi vay ngắn hạn				
Nguyễn Thị Phương Nga	Kế toán trưởng	Tiền vay	2.500.000.000	
Tổng cộng			**2.500.000.000**	

6.2 Báo cáo bộ phận

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

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

6.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty đã kiểm toán.

Hà Nội, ngày 25 tháng 10 năm 2024

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Tạ Thị Hoàn	Nguyễn Thị Phương Nga	Nguyễn Văn Phương

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
M.S.D.N: 0500410... C.T.C.P
Q. HÀ ĐÔNG - TP. HÀ NỘI

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hải Phát

Digitally signed by Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hải Phát
DN: cn=Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hải Phát c=VN l=Hà Đông
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2024-10-25 16:43+07:00