

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT/
HAI PHAT INVESTMENT JOINT
STOCK COMPANY**
No/Số: 38/CBTT-HPX

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Independence - Freedom – Happiness

*Hà Nội, ngày 24 tháng 01 năm 2025
Hanoi, day 24 month 01 year 2025*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC DISCLOSURE OF INFORMATION

Kính gửi/To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ The State Securities Commission;
- Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh/ The Ho Chi Minh City Stock Exchange.

1. Tên tổ chức/ Name of company: **Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát/ Hai Phat Investment Joint Stock Company.**

- Mã chứng khoán/ Stock symbol: **HPX**

- Địa chỉ/Address of head office: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam/Floor 5, Building CT3, The Pride, An Hưng New Urban Area, La Khe Ward, Ha Dong District, Hanoi.

- Điện thoại/Telephone: 024-32.080.666

Fax: 024-32.080.566

- Email: info@haiphat.com.vn

- Website: <http://www.haiphat.com.vn>

2. Nội dung thông tin công bố/Content of disclosed information:

- Báo cáo tài chính riêng Quý IV năm 2024; Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm 2024 và Công văn số 37/HP - TCKT ngày 23/01/2025 về việc giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế Báo cáo tài chính Quý IV/2024 so với cùng kỳ năm 2023.

- Separate financial statements for Quarter 4 of the year 2024; consolidated financial statements for Quarter 4 of the year 2024; and Official Letter No. 37/HP - TCKT dated 23/01/2025 regarding the explanation of the differences in after-tax profit in the Quarter 4 of the year 2024 financial statements compared to the same period in 2023.



3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 24/01/2025 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./.

This information was disclosed on the Company's website on January 24, 2025 at the following link: <http://www.haiphat.com.vn>, under the Shareholder Relations section.

We hereby commit that the disclosed information is accurate and take full legal responsibility for the content of the disclosed information./.

Tài liệu đính kèm/ Attached documents:

- Consolidated financial statements for Q4 2024;
- Separate financial statements for Q4 2024;
- Official Letter No. 37/HP - TCKT explaining the differences in after-tax profit in the Q4 2024 financial statements compared to the same period in 2023.

**NGƯỜI ĐƯỢC UQ
CÔNG BỐ THÔNG TIN/AUTHORIZED PERSON
FOR INFORMATION DISCLOSURE**



PHAN THỊ XUYỀN



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ IV NĂM 2024

Tháng 01 năm 2025

MỤC LỤC

	Trang
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 2
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	3
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng	4
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	5 - 39

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.566.922.192.751	5.098.502.844.139
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	960.913.098	21.270.671.329
1. Tiền	111		960.913.098	21.270.671.329
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	6.702.747.100	6.391.958.287
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		6.702.747.100	6.391.958.287
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.258.532.467.644	2.403.477.109.632
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	73.820.541.449	98.763.785.759
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	1.009.915.234.048	948.294.702.815
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	252.942.712.000	234.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	1.010.348.660.148	1.394.679.301.059
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(88.494.680.001)	(38.494.680.001)
IV. Hàng tồn kho	140	5.8	2.289.329.160.493	2.578.171.441.153
1. Hàng tồn kho	141		2.289.329.160.493	2.578.171.441.153
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		11.396.904.416	89.191.663.738
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	2.360.351.862	52.172.191.140
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		9.036.552.554	37.019.472.598
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.790.926.743.515	4.106.285.245.491
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		250.716.248.117	227.756.000.000
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.5	146.468.248.117	107.836.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	104.248.000.000	119.920.000.000
II. Tài sản cố định	220		549.187.551	805.726.167
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	549.187.551	805.726.167
- Nguyên giá	222		14.806.516.422	14.806.516.422
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.257.328.871)	(14.000.790.255)
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		30.000.000	30.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30.000.000)	(30.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.11	428.254.121.008	459.803.587.448
1. Nguyên giá	231		521.621.798.713	544.167.810.703
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(93.367.677.705)	(84.364.223.255)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	5.12	9.274.527.273	9.273.627.273
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		9.274.527.273	9.273.627.273
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.13	3.090.056.066.926	3.407.644.066.926
1. Đầu tư vào công ty con	251		3.003.792.000.000	3.003.500.000.000
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		30.317.280.829	348.197.280.829
VI. Tài sản dài hạn khác	260		12.076.592.640	1.002.237.677
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	12.076.592.640	1.002.237.677
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		8.357.848.936.266	9.204.788.089.630

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		4.950.365.539.079	5.869.811.190.953
I. Nợ ngắn hạn	310		4.520.370.653.288	4.965.841.029.604
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	177.179.959.306	312.466.525.940
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	411.130.607.061	368.240.342.090
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	64.969.443.901	86.090.703.580
4. Phải trả người lao động	314		3.413.172.982	4.571.061.519
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	260.633.256.183	169.044.986.331
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		326.580.266	6.712.096.638
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	1.746.627.056.839	2.187.581.544.707
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19	1.802.442.211.370	1.776.660.903.419
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		53.648.365.380	54.472.865.380
II. Nợ dài hạn	330		429.994.885.791	903.970.161.349
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.18	331.194.885.791	370.988.615.492
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.19	98.800.000.000	532.981.545.857
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.407.483.397.187	3.334.976.898.677
(400 = 410+430)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.20	3.407.483.397.187	3.334.976.898.677
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
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		304.810.787.187	232.304.288.677
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		232.304.288.677	173.107.595.542
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		72.506.498.510	59.196.693.135
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		8.357.848.936.266	9.204.788.089.630
(440 = 300+400)				

Hà Nội, ngày 23 tháng 01 năm 2025

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Phương Nga

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Văn Phương

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý IV năm 2024

STT	CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023	Lũy kế đến Quý IV năm 2024	Lũy kế đến Quý IV năm 2023
				VND	VND	VND	VND
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.21	492.977.261.717	280.664.141.038	1.421.369.244.321	1.155.084.358.480
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		492.977.261.717	280.664.141.038	1.421.369.244.321	1.155.084.358.480
4.	Giá vốn hàng bán	11	5.22	301.281.210.050	270.924.232.647	932.145.257.253	926.759.302.034
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		191.696.051.667	9.739.908.391	489.223.987.068	228.325.056.446
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.23	31.427.516.625	214.781.748.109	46.279.749.256	223.849.778.472
7.	Chi phí tài chính	22	5.24	67.949.277.183	66.846.014.529	238.467.533.389	175.769.266.852
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		16.514.639.700	61.152.077.485	112.605.451.022	164.192.251.663
8.	Chi phí bán hàng	25		43.076.061.240	114.622.630.465	107.160.954.833	133.948.960.503
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		60.847.230.732	10.907.851.494	91.520.344.340	43.843.419.728
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		51.250.999.137	32.145.160.012	98.354.903.762	98.613.187.835
11.	Thu nhập khác	31	5.25	(293.707.301)	3.615.179.597	20.498.050.957	14.385.864.870
12.	Chi phí khác	32	5.25	1.715.844.222	7.918.883.788	7.915.450.929	8.467.515.632
13.	Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		(2.009.551.523)	(4.303.704.191)	12.582.600.028	5.918.349.238
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50 = 30+40+45)	50		49.241.447.614	27.841.455.821	110.937.503.790	104.531.537.073
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.26	16.442.491.865	19.786.366.257	37.791.005.280	43.374.843.938
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		32.798.955.749	8.055.089.564	73.146.498.510	61.156.693.135
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
19.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Phương Nga

Hà Nội, ngày 23 tháng 01 năm 2025

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Văn Phương

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(theo phương pháp gián tiếp)

Quý IV năm 2024

CHỈ TIÊU	MS	Lũy kế đến Quý IV	Lũy kế đến Quý IV
		năm 2024	năm 2023
		VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	110.937.503.790	104.531.537.073
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	12.004.391.214	11.944.357.664
- Các khoản dự phòng	03	50.000.000.000	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	77.210.750.744	(223.849.778.472)
- Chi phí lãi vay	06	(10.885.048.978)	175.769.266.852
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	239.267.596.770	68.395.383.117
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	437.042.886.371	(584.155.631.686)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	308.643.894.502	356.086.238.795
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(407.805.993.583)	466.023.184.673
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	38.737.484.315	(7.867.363.887)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(84.214.450.382)	(74.082.113.568)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(43.374.843.938)	(39.273.201.493)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(824.500.000)	(278.542.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	487.472.074.055	184.847.953.951
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	(900.000)	(114.384.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	856.716.364
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(467.230.798.930)	(108.070.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	175.579.050.000	15.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(292.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	194.389.500.000	830.610.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	545.136.917	8.566.668.808
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(97.010.012.013)	746.849.001.172
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
3. Tiền thu từ đi vay	33	1.013.787.448.849	577.358.047.416
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(1.424.559.269.122)	(1.625.021.523.648)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(410.771.820.273)	(1.047.663.476.232)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(20.309.758.231)	(115.966.521.109)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	21.270.671.329	137.237.192.438
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	960.913.098	21.270.671.329

Hà Nội, ngày 23 tháng 01 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc



Tạ Thị Hoàn

Nguyễn Thị Phương Nga

Nguyễn Văn Phương

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (“Công ty”), tên trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng – Du lịch Hải Phát, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0500447004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây cấp ngày 15 tháng 12 năm 2003. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 5 được cấp ngày 4 tháng 12 năm 2008, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 18 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 07 tháng 01 năm 2025.

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 61 người

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 9 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:

ST T	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 Hải, đường Võ Nguyên Giáp, phường Phú Hải, 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 RIÊNG (TIẾP THEO)

4	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
5	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
6	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
7	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
8	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
9	Công ty CP Tư vấn Đầu tư và quy hoạch Quốc Tế OPAL(" Công ty OPAL ")	65	65	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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên danh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 5.13

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 5.13. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con kết thúc cùng ngày (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 31 tháng 12 năm 2024. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Bất động sản để bán

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

3.6 Thuê tài sản (tiếp theo)

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

3.8 Thuê tài sản (tiếp theo)

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 riêng 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 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 riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí môi giới bất động sản, thuê 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 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết, liên danh

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch ("tỷ giá mua bán chuyển khoản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

trung bình”). Tỷ giá xấp xỉ này có chênh lệch không vượt quá +/-1% so với tỷ giá mua bán chuyên khoản trung bình. Tỷ giá mua bán chuyên khoản trung bình được xác định hàng tháng trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyên 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 chuyên khoản của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch. Tỷ giá chuyên khoản này là tỷ giá mua chuyên khoản của ngân hàng thương mại.

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá 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 riêng.

3.16 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 phân 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 phân nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

3.17 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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Doanh thu cho thuê

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

3.19 Thông tin theo bộ phận

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

3.20 Các bên liên quan

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

4. NGHIỆP VỤ THÀNH LẬP CÔNG TY MỚI

Thành lập Công ty CP Tư vấn Đầu tư và quy hoạch Quốc Tế OPAL(" Công ty OPAL ")

Công ty CP Tư vấn Đầu tư và quy hoạch Quốc Tế OPAL được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0110889871 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 14 tháng 11 năm 2024. Thay đổi lần thứ 1 ngày 21 tháng 11 năm 2024. Công ty này có mức vốn điều lệ được đăng ký là 5 tỷ VND và Công ty nắm 65% vốn chủ sở hữu. Trong năm 2024, Công ty bắt đầu góp vốn vào công ty này và tới thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã góp vốn với số tiền là 262 triệu VND.

Hoạt động chính của Công ty OPAL là hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật và các hoạt động khác theo đăng Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Tiền mặt	150.756.637	193.290.687
Tiền gửi ngân hàng	810.156.461	21.077.380.642
Tổng cộng	960.913.098	21.270.671.329

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	6.702.747.100	6.702.747.100	6.391.958.287	6.391.958.287
- Tiền gửi có kỳ hạn	6.702.747.100	6.702.747.100	6.391.958.287	6.391.958.287
Tổng cộng	6.702.747.100	6.702.747.100	6.391.958.287	6.391.958.287

Số dư tại ngày 31 tháng 12 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 RIÊNG (TIẾP THEO)

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	41.601.634.652	67.823.020.809
Phải thu từ chuyển nhượng dự án/vốn góp	30.000.000.000	30.000.000.000
Phải thu khác	2.218.906.797	940.764.950
Tổng cộng	73.820.541.449	98.763.785.759
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	70.627.402.173	95.570.646.483
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan	3.193.139.276	3.193.139.276

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty CP ECLIPSE Việt Nam	537.983.264.500	347.274.962.200
Công ty CP xây dựng HP Thăng Long	344.160.993.989	340.034.210.082
Các khách hàng khác	127.770.975.559	260.985.530.533
Tổng cộng	1.009.915.234.048	948.294.702.815

5.5 Phải thu về cho vay

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn		
Công ty CP kinh doanh Bất Động Sản HP Land	51.299.500.000	
Công ty CP Địa ốc Thiên Hòa	20.945.350.000	
Công ty CP Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân (i)	57.140.000.000	
Công ty CP Đầu tư An Thịnh (ii)	50.696.000.000	
Cho vay ngắn hạn công ty khác	72.861.862.000	234.000.000
Tổng cộng	252.942.712.000	234.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Dài hạn		
Công ty CP Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân (i)	50.993.297.038	57.140.000.000
Công ty CP Đầu tư An Thịnh (ii)	45.158.750.000	50.696.000.000
Cho vay dài hạn công ty khác	50.316.201.079	-
Tổng cộng	146.468.248.117	107.836.000.600

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 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.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 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.

5.6 Phải thu khác

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn		
Đặt cọc theo hợp đồng nhận chuyển nhượng (i)	11.971.274.000	95.495.639.991
Phải thu theo biên bản thỏa thuận/ủy thác, hợp tác đầu tư (ii)	877.256.241.875	1.215.896.881.875
Tạm ứng	60.821.753.061	60.948.134.251
Phải thu khác	60.299.391.212	22.338.644.942
Tổng cộng	1.010.348.660.148	1.394.679.301.059
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	3.178.901.853	167.021.600.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Dài hạn		
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (iii)	104.248.000.000	104.248.000.000
Ký quỹ thực hiện dự án	-	15.672.000.000
Tổng cộng	104.248.000.000	119.920.000.000

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 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 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm

- Khoản góp vốn 395 tỷ VND đã thanh lý hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác
- Khoản góp vốn 270 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.

(iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm

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

5.7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	31/12/2024 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
Công ty CP Đầu tư SOLARIS VIỆT NAM	50.000.000.000	
Trích lập công nợ ứng trước khách hàng	8.494.680.001	8.494.680.001
Tổng cộng	88.494.680.001	38.494.680.001

5.8 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

Hàng tồn kho

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.861.613.789.388		1.944.381.827.650	
Thành phẩm	427.715.371.105		633.789.613.503	
Tổng cộng	2.289.329.160.493	-	2.578.171.441.153	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.9 Chi phí trả trước

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn	2.360.351.862	52.172.191.140
Phí môi giới BĐS	1.899.522.732	48.032.061.488
Chi phí khác	460.829.130	4.140.129.652
Tổng cộng	2.360.351.862	52.172.191.140
Dài hạn	12.076.592.640	1.002.237.677
Chi phí CCDC	1.793.139.549	40.375.720
Chi phí khác	10.283.453.091	961.861.957
Tổng cộng	12.076.592.640	1.002.237.677

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.10 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Số dư tại 01/01/2024	284.918.181	12.187.950.909	2.333.647.332	14.806.516.422
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2024	<u>284.918.181</u>	<u>12.187.950.909</u>	<u>2.333.647.332</u>	<u>14.806.516.422</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2024	284.918.181	11.512.188.338	2.203.683.736	14.000.790.255
Tăng trong kỳ	-	197.111.820	59.426.796	256.538.616
Khấu hao trong kỳ	-	197.111.820	59.426.796	256.538.616
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2024	<u>284.918.181</u>	<u>11.709.300.158</u>	<u>2.263.110.532</u>	<u>14.257.328.871</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2024	-	675.762.571	129.963.596	805.726.167
Tại ngày 31/12/2024	-	478.650.751	70.536.800	549.187.551

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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	43.023.646.518	37.465.370.317	463.678.793.868	544.167.810.703
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	2.476.190.085	1.108.154.050	18.961.667.855	22.546.011.990
Phân loại lại	2.476.190.085	1.108.154.050	18.961.667.855	22.546.011.990
Số dư tại 31/12/2024	40.547.456.433	36.357.216.267	444.717.126.013	521.621.798.713
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2024	3.409.116.076	16.693.832.884	64.261.274.295	84.364.223.255
Tăng trong kỳ	862.990.005	2.129.357.631	8.755.504.962	11.747.852.598
Khấu hao trong kỳ	862.990.005	2.129.357.631	8.755.504.962	11.747.852.598
Giảm trong kỳ	329.020.699	158.846.214	2.256.531.235	2.744.398.148
Phân loại lại	329.020.699	158.846.214	2.256.531.235	2.744.398.148
Số dư tại 31/12/2024	3.943.085.382	18.664.344.301	70.760.248.022	93.367.677.705
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2024	39.614.530.442	20.771.537.433	399.417.519.573	459.803.587.448
Tại ngày 31/12/2024	36.604.371.051	17.692.871.966	373.956.877.991	428.254.121.008

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Dự án 400m2 Phường Phú Hải	9.274.527.273	9.273.627.273
Tổng cộng	9.274.527.273	9.273.627.273

47
G
H
I
T
H
-T

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.13 Các khoản đầu tư tài chính

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		31/12/2024		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 con			3.003.792.000.000	3.003.792.000.000	3.003.500.000.000	3.003.500.000.000
Công ty TNHH MTV Hải Phát- Bình Thuận	100%	100%	750.000.000.000	750.000.000.000	750.000.000.000	750.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Địa Ốc Ruby	100%	100%	1.000.500.000.000	1.000.500.000.000	1.000.500.000.000	1.000.500.000.000
Công ty TNHH MTV Địa Ốc Heritage Việt Nam	100%	100%	250.000.000.000	250.000.000.000	250.000.000.000	250.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire	100%	100%	795.000.000.000	795.000.000.000	795.000.000.000	795.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư và phát triển TOPAZ PM Việt Nam	100%	100%	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty TNHH MTV DIAMOND IC	100%	100%	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty TNHH Maipha PENINSULA	70%	70%	198.030.000.000	198.030.000.000	198.000.000.000	198.000.000.000
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và quy hoạch Quốc Tế OPAL	65%	65%	262.000.000	262.000.000		
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			30.317.280.829	30.317.280.829	348.197.280.829	348.197.280.829
Công ty CP Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Hải Phát				-	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
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			3.090.056.066.926	3.090.056.066.926	3.407.644.066.926	3.407.644.066.926

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.14 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2024		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 Cổ phần kinh doanh Địa Ốc Hải Phát	3.079.249.014	3.079.249.014	101.295.773.639	101.295.773.639
Công ty CP đầu tư xây dựng và thương mại Đức Đạt	7.941.130.563	7.941.130.563	25.279.551.585	25.279.551.585
Các khách hàng khác	142.666.463.819	142.666.463.819	162.398.084.806	162.398.084.806
Tổng cộng	177.179.959.306	177.179.959.306	312.466.525.940	312.466.525.940
Trong đó				
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	5.023.566.621	5.023.566.621	23.798.049.758	23.798.049.758

5.15 Người mua trả tiền trước

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

5.16 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	31/12/2024
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	33.240.791.870	65.948.020.160	78.548.696.693	20.640.115.337
Thuế thu nhập doanh nghiệp	47.859.816.450	37.791.005.280	43.374.843.938	42.275.977.792
Thuế thu nhập cá nhân	4.990.095.260	2.966.190.060	5.902.934.548	2.053.350.772
Các khoản phải nộp Nhà Nước khác		8.152.907.862	8.152.907.862	-
Tổng cộng	86.090.703.580	114.858.123.362	135.979.383.041	64.969.443.901

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.17 Chi phí phải trả

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Chi phí lãi vay	142.490.401.904	119.927.686.307
Chi phí hỗ trợ lãi suất	5.618.841.054	8.034.957.432
Chi phí khác	112.524.013.225	41.082.342.592
Tổng cộng	260.633.256.183	169.044.986.331
Trong đó		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	260.047.819.964	169.044.986.331
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	585.436.219	-

5.18 Phải trả khác

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn		
Phải trả về dòng tiền quản lý tập trung (i)	1.178.457.928.222	1.508.995.468.344
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	250.335.270.000	529.154.812.800
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê (iii)	176.991.281.269	
Quỹ bảo trì căn hộ	74.474.059.872	78.323.772.500
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	66.368.517.476	71.107.491.063
Tổng cộng	1.746.627.056.839	2.187.581.544.707
Trong đó		
Phải trả ngắn hạn khác	568.139.128.617	678.586.076.363
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	1.178.487.928.222	1.508.995.468.344
Dài hạn		
Phải trả theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh (ii)	193.950.060.791	193.950.060.791
Phải trả về hợp tác đầu tư khác	137.244.825.000	
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê dài hạn (iii)	-	177.038.554.701
Tổng cộng	331.194.885.791	370.988.615.492
Phải trả dài hạn khác	137.244.825.000	177.038.554.701
Phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	193.950.060.791	193.950.060.791



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản phải trả về dòng tiền quản lý tập trung của Công ty với các công ty bao gồm Công ty Retail, Công ty Hải Phát Bình Thuận, Công ty Ruby, Công ty Heritage, Công ty Sapphire, Công ty TOPAZ PM.
- (ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản nhận hợp tác đầu tư của Công ty với Công ty Retail.
- (iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 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 RIÊNG (TIẾP THEO)

5.19 Vay

Đơn vị tính: VND

	31/12/2024		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	1.802.442.211.370	1.802.442.211.370	1.451.072.451.219	1.425.291.143.268	1.776.660.903.419	1.776.660.903.419
Vay Ngân hàng						
Ngân hàng Nông Nghiệp Và PTNT Việt Nam - CN Hà Nội I (1)	81.161.124.905	81.161.124.905	27.375.590.991	23.685.000.001	77.470.533.915	77.470.533.915
Ngân hàng NN Và PTNT Việt Nam - CN Tỉnh Cao Bằng (1)	39.905.098.965	39.905.098.965	10.489.538.998	3.705.000.000	33.120.559.967	33.120.559.967
Ngân hàng HD Bank- PGD Phan Đình Phùng (2)	9.076.305.895	9.076.305.895	21.905.939.418	24.229.633.523	11.400.000.000	11.400.000.000
Ngân hàng Bảo Việt- chi nhánh Hà Nội (3)	236.653.999.750	236.653.999.750	255.469.276.431	357.997.836.681	339.182.560.000	339.182.560.000
Vay doanh nghiệp & các cá nhân (4)	556.377.556.000	556.377.556.000	634.712.233.000	401.133.798.918	322.799.121.918	322.799.121.918
Phát hành trái phiếu (Tư vấn phát hành)						
Công ty CP chứng khoán MB	-	-	1.119.872.381	195.000.000.000	193.880.127.619	193.880.127.619
Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí (5)	80.000.000.000	80.000.000.000		168.808.000.000	248.808.000.000	248.808.000.000
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	-	-		250.000.000.000	250.000.000.000	250.000.000.000
Công ty CP Chứng Khoán Smart Invest (7)	499.268.125.855	499.268.125.855	500.000.000.000	731.874.145		
Vay dài hạn	98.800.000.000	98.800.000.000	100.783.584.131	534.965.129.988	532.981.545.857	532.981.545.857

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Ngân hàng Nông Nghiệp và PTNT Việt Nam - CN Hà Nội I (1)	-	-		24.475.590.991	24.475.590.991	24.475.590.991
Ngân hàng NN và PTNT Việt Nam - CN Tỉnh Cao Bằng (1)	-	-		10.489.538.997	10.489.538.997	10.489.538.997
Ngân hàng Bảo Việt- chi nhánh Hà Nội (8)	98.800.000.000	98.800.000.000	98.800.000.000			-
Phát hành trái phiếu (Tư vấn phát hành) Công ty CP Chứng Khoán Smart Invest (7)	-	-	1.983.584.131	500.000.000.000	498.016.415.869	498.016.415.869
Tổng	<u>1.901.242.211.370</u>	<u>1.901.242.211.370</u>	<u>1.551.856.035.350</u>	<u>1.960.256.273.256</u>	<u>2.309.642.449.276</u>	<u>2.309.642.449.276</u>

31/12/2024
VND

01/01/2024
VND

Trong đó

Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan
(Thuyết minh số 6.1)

7.739.000.000

-

(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 HCM theo HĐ tín dụng số 27976/24MB/HĐTD ngày 27/09/2024. Hạn mức cấp tín dụng là 10 tỷ. Thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày ký HĐTDHM đến ngày 27/09/2027. Lãi suất cho vay quy định tại từng khế ước. Mục đích: Bổ sung VLD thanh toán chi tiền lương cho CBNV.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

(3) Hợp đồng tín dụng số 0701-2024-HĐTD-BVB002 ngày 31/10/2024 giữa bên cho vay là NHTMCP Bảo Việt – Chi nhánh Hà Nội và bên vay là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền cho vay tối đa là 269 tỷ đồng. Thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích: Thanh toán/tạm ứng các chi phí để thực hiện HĐ tổng thầu số 1087/2024/HĐTT/VCG-HPTL ngày 02/07/2024 giữa Tổng Công ty CP XNK và XD Việt Nam và Liên danh Công ty CPĐT Hải Phát – Công ty CP Xây dựng HP Thăng Long về việc Thi công xây dựng Công trình Khu dân cư đô thị tại Km3, Km4 phường Hải Yên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh. Gốc, lãi thanh toán cuối kỳ. Lãi suất cho vay quy định tại từng kế ước vay.

(4) - 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 gia hạn tối đa 06 tháng. Lãi suất cố định 15%/năm trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng. Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNCN cho các cá nhân vay vốn.

(5) 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. Theo NQ NSHTP số 189/NQ-ĐDNSHTP ngày 24/10/2024, Trái phiếu sẽ kéo dài kỳ hạn từ 24 tháng sang 42 tháng vào đáo hạn ngày 28/04/2025. Lãi suất áp dụng cho thời gian gia hạn bắt đầu từ ngày 28/10/2024 là 13.5%.

(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.

(7) 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.

(8) Hợp đồng tín dụng số 0724-2024-HĐTD-BVB002 ngày 25/11/2024 giữa bên cho vay là NHTMCP Bảo Việt – Chi nhánh Hà Nội và bên vay là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền cho vay tối đa là 340 tỷ đồng. Thời hạn cho vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích: Thanh toán chi phí đầu tư xây dựng DA nhà ở thương mại đường B6 kéo dài, đường B10 và đường TT12, phường Bắc Lệnh, Bình Minh, thành phố Lào Cai. Ân hạn gốc, lãi tối đa 18 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, trong thời gian ân hạn lãi nhập gốc định kỳ 06 tháng/lần. Sau thời gian ân hạn gốc, lãi trả đều hàng quý theo lịch trả nợ cụ thể theo từng kế ước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.20 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2023	3.041.685.810.000	60.986.800.000	173.107.595.542	3.275.780.205.542
Lãi trong năm	-	-	61.156.693.135	61.156.693.135
Trích lập các quỹ	-	-	(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
Số dư tại 01/01/2024	3.041.685.810.000	60.986.800.000	232.304.288.677	3.334.976.898.677
Lãi trong kỳ	-	-	73.146.498.510	73.146.498.510
Thù lao HĐQT	-	-	(640.000.000)	(640.000.000)
Số dư tại 31/12/2024	3.041.685.810.000	60.986.800.000	304.810.787.187	3.407.483.397.187

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Vốn góp của cổ đông	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
Tổng 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 IV năm 2024 VND	Lũy kế đến Quý IV 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 tại cuối năm	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

d. Cổ phiếu

	31/12/2024 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

5.21 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý IV năm 2024 VND	Quý IV năm 2023 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	488.724.040.079	277.472.411.890
Doanh thu hoạt động khác	4.253.221.638	3.191.729.148
Tổng cộng	492.977.261.717	280.664.141.038

5.22 Giá vốn hàng bán

	Quý IV năm 2024 VND	Quý IV năm 2023 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	296.589.724.547	266.673.108.430
Giá vốn hoạt động khác	4.691.485.503	4.251.124.217
Tổng cộng	301.281.210.050	270.924.232.647

5.23 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý IV năm 2024 VND	Quý IV năm 2023 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	31.427.516.625	464.001.650
Lợi nhuận được chia		214.317.746.459
Tổng cộng	31.427.516.625	214.781.748.109



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.24 Chi phí tài chính

	Quý IV năm 2024 VND	Quý IV năm 2023 VND
Lãi tiền vay	16.514.639.700	61.152.077.485
Chi phí tài chính khác	51.434.637.483	5.693.937.044
Tổng cộng	67.949.277.183	66.846.014.529

5.25 Thu nhập/Chi phí khác

	Quý IV năm 2024 VND	Quý IV năm 2023 VND
Thu nhập tạm thời từ căn hộ cho thuê		3.433.739.564
Thu nhập khác	(293.707.301)	181.440.033
Tổng cộng	(293.707.301)	3.615.179.597
Chi phí khác	1.715.844.222	7.918.883.788
Tổng cộng	1.715.844.222	7.918.883.788
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	(2.009.551.523)	(4.303.704.191)

5.26 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý IV năm 2024 VND	Quý IV năm 2023 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	16.442.491.865	19.786.366.257
Tổng cộng	16.442.491.865	19.786.366.257

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Thông tin về các bên liên quan

Giao dịch các bên liên quan

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Nội dung nghiệp vụ</u>	<u>Lũy kế đến Quý IV năm 2024 VND</u>	<u>Lũy kế đến Quý IV năm 2023 VND</u>
Giao dịch bán				
Công ty Retail	Công ty con gián tiếp	Doanh thu khai thác tầng hầm	4.050.459.300	3.766.172.759
Công ty PSP	Công ty có liên quan tới người có liên quan của người nội bộ	Tiền điện nước	1.631.544.832	1.941.795.795
Công ty Topaz	Công ty con	Tiền điện nước	20.612.612	26.370.960

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Giao dịch mua

Công ty Retail	Công ty con gián tiếp	Chi phí thuê mặt bằng, điện, nước	14.687.475.303	7.922.719.700
		Chi phí từ cung cấp dịch vụ	1.575.298.590	1.138.223.710
		Nhận chuyển nhượng BĐS		69.164.704.194
Công ty CP Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty có liên quan tới người có liên quan của người nội bộ	Phí dịch vụ	1.213.570.561	1.439.675.623
Công ty CP bê tông Phúc Thành	Công ty có liên quan quản lý chủ chốt	Phải trả tiền xây lắp		2.412.072.350
Công ty TOPAZ PM	Công ty con	Dịch vụ tư vấn	2.409.139.376	3.168.080.744
Công ty Cổ phần dịch vụ An ninh ANTV	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải trả phí dịch vụ		169.096.000

Giao dịch phải thu khác

Công ty HPH Nha Trang	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu tiền chi hộ	3.124.901.853	
Công ty Mai pha PENINSULA	Công ty con	Phải thu tiền chi hộ	17.400.000	
Công ty Ruby	Công ty con	Phân phối lợi nhuận		3.124.051.139
Công ty Sapphire	Công ty con	Phân phối lợi nhuận		521.537.783
Công ty TOPAZ PM	Công ty con	Phân phối lợi nhuận		4.167.401.379

Giao dịch phải trả khác

Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	4.618.044.512	156.194.796.952
Công ty HPH Nha Trang	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải trả tiền quản lý tập trung	-	96.706.920
Công ty Retail	Công ty con gián tiếp	Phải trả tiền quản lý tập trung	219.366.118.296	339.913.203.631
Công ty Ruby	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	36.155.247.582	150.752.358.732
Công ty Heritage	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	-	319.836.160
Công ty Sapphire	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	75.539.841.311	65.573.148.600
Công ty TOPAZ PM	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	8.443.423	2.685.297.814
Công ty DIAMOND IC	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	-	1.360.309.331

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

Chức vụ	Nội dung nghiệp vụ	Lũy kế đến Quý IV năm 2024 VND	Lũy kế đến Quý IV năm 2023 VND
Chủ tịch HĐQT	Thù lao		600.000.000
Phó Chủ tịch HĐQT	Thù lao		340.000.000
Phó Chủ tịch HĐQT	Thù lao		40.000.000
Nguyên Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban chiến lược	Thù lao		300.000.000
Nguyên Thành viên HĐQT	Thù lao		200.000.000
Nguyên Thành viên HĐQT độc lập	Thù lao		200.000.000
Nguyên Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	Thù lao		200.000.000
Thành viên HĐQT	Thù lao		
Thành viên HĐQT	Thù lao	160.000.000	
Nguyên Trưởng Ban Kiểm soát	Thù lao	80.000.000	40.000.000
Trưởng Ban Kiểm soát	Thù lao	200.000.000	20.000.000
Thành viên Ban Kiểm soát	Thù lao	120.000.000	20.000.000
Thành viên Ban Kiểm soát	Thù lao	80.000.000	
Nguyên Tổng Giám đốc	Tiền lương	603.409.294	1.966.150.150
Tổng Giám đốc	Tiền lương	508.912.267	
Nguyên Phó TGĐ	Tiền lương		93.003.636
Nguyên Phó TGĐ	Tiền lương	150.470.531	886.205.610
Nguyên Phó TGĐ	Tiền lương		103.134.091
Nguyên Phó TGĐ	Tiền lương		419.058.999
Nguyên Phó TGĐ	Tiền lương		187.845.120
Phó TGĐ	Tiền lương	884.105.391	877.954.112
Phó TGĐ	Tiền lương	132.028.202	680.649.687
Nguyên Phó TGĐ	Tiền lương	273.082.278	
Phó TGĐ	Tiền lương	149.269.812	
Nguyên Kế toán trưởng	Tiền lương	450.080.019	756.796.362
Kế toán trưởng	Tiền lương	220.886.181	
Tổng cộng		4.012.243.975	7.930.797.767

Số dư các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải thu khách hàng				
Công ty Retail	Công ty con	Phải thu chuyển nhượng BĐS	2.470.820.000	2.470.820.000
Công ty Heritage	Công ty con	Chuyển giao chi phí	722.319.276	722.319.276
Tổng cộng			3.193.139.276	3.193.139.276

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các khoản phải thu khác

Công ty Mai pha PENINSULA	Công ty con	Phải thu tiền chi hộ	54.000.000	21.600.000
Công ty HPH Nha Trang	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu tiền chi hộ	3.124.901.853	
Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 5- CTCP	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu hợp tác đầu tư		167.000.000.000
Tổng cộng			3.178.901.853	167.021.600.000

Phải trả người bán

Công ty Retail	Công ty con	Tiền thuê mặt bằng	621.089.628	8.158.185.814
Công ty TOPAZ PM	Công ty con	Phải trả tiền tư vấn	-	1.261.156.915
Công ty DIAMOND IC	Công ty con	Phải trả tiền tư vấn	3.315.885.907	3.777.587.952
Công ty CP Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty có liên quan tới người có liên quan của người nội bộ	Phí dịch vụ	81.744.994	8.847.482.545
Công ty CP bê tông Phúc Thành	Công ty có liên quan quản lý chủ chốt	Phải trả tiền xây lắp	989.861.992	1.289.861.992
Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Phải trả tiền chuyển nhượng BĐS	14.984.100	298.141.420
Công ty Cổ phần dịch vụ An ninh ANTV	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải trả phí dịch vụ		165.633.120
Tổng cộng			5.023.566.621	23.798.049.758

Chi phí phải trả

Lê Thanh Hải	Ban Tổng Giám Đốc	Tiền lãi vay	157.600.603	
Nguyễn Thị Phương Nga	Kế toán trưởng	Tiền lãi vay	427.835.616	
Tổng cộng			585.436.219	-

Phải trả ngắn hạn khác

Công ty HPH Nha Trang	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải trả tiền quản lý tập trung	-	535.098.147
Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	303.509.377.388	530.634.176.728

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Công ty Retail	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	451.789.923.725	649.065.011.063
Công ty Ruby	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	200.543.088.353	164.617.840.771
Công ty Heritage	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	52.949.371.000	68.006.521.000
Công ty Sapphire	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	168.511.046.379	92.988.605.068
Công ty TOPAZ PM	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	1.155.121.377	2.981.117.056
Công ty DIAMOND IC	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	-	167.098.511
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty có liên quan tới người có liên quan của người nội bộ	Phải trả khác	30.000.000	
Tổng cộng			1.178.487.928.222	1.508.995.468.344

Phải trả dài hạn khác

Công ty Retail	Công ty con	Phải trả tiền hợp tác đầu tư	193.950.060.791	193.950.060.791
Tổng cộng			193.950.060.791	193.950.060.791

Phải trả tiền đi vay ngắn hạn

Lê Thanh Hải	Ban Tổng Giám Đốc	Tiền vay	5.239.000.000	
Nguyễn Thị Phương Nga	Kế toán trưởng	Tiền vay	2.500.000.000	
Tổng cộng			7.739.000.000	-

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 RIÊNG (TIẾP THEO)

6.3 Thông tin so sánh

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

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Phương Nga

Hà Nội, ngày 23 tháng 01 năm 2025

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Văn Phương

C.T.C.P