

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Số: 88/CBTT-HPX **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 07 tháng 03 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 hợp nhất năm 2023 đã được kiểm toán; Báo cáo tài chính riêng năm 2023 đã được kiểm toán; Công văn số 91/HP-TCKT ngày 06/3/2024 về việc giải trình chênh lệch lợi nhuận trước và sau kiểm toán, lợi nhuận sau thuế kiểm toán năm 2023 so với năm 2022.
3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 07/3/2024 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 năm 2023 đã kiểm toán;
- Báo cáo tài chính riêng năm 2023 đã kiểm toán;
- Công văn số 91/HP-TCKT ngày 06/3/2024 .

CÔNG TY
C[°] PHÂN
PHỐI Th
HỮU PHÁT

Digitally signed by CÔNG TY
C^o PHÂN NHỰA THỊ PHÁ
DN: cn=CÔNG TY C^o PHÂN
NHỰA THỊ PHÁ c=VN
l=Hà Nội
Reason: I am the author of
this document
Location:
Date: 2024-03-07
08:23+07:00



PHAN THỊ XUYỀN

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

MỤC LỤC

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban điều hành Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ủy ban Kiểm toán

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc

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

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban điều hành, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31/12/2023.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban điều hành Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban điều hành được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý các Báo cáo tài chính riêng để Báo cáo tài chính riêng không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện Ban điều hành, 



Đỗ Quý Hải

Chủ tịch HĐQT

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2024

Số: 99/2024/BCKT-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬPKính gửi:**Các Cổ đông****Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc****Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát**

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

Trách nhiệm của Ban điều hành

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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



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

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

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

Thay mặt và đại diện

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

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2024

Vũ Xuân Hùng**Kiểm toán viên**

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

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

Thay mặt và đại diện

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

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		5.098.502.844.139	4.307.841.748.785
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	21.270.671.329	137.237.192.438
1. Tiền	111		21.270.671.329	122.237.192.438
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	15.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		6.391.958.287	20.613.032.005
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	6.391.958.287	20.613.032.005
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.403.477.109.632	1.215.197.812.001
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	98.763.785.759	176.802.527.902
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	948.294.702.815	52.162.530.940
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	234.000.000	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	1.394.679.301.059	1.024.727.433.160
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(38.494.680.001)	(38.494.680.001)
IV. Hàng tồn kho	140	5.8	2.578.171.441.153	2.896.751.201.021
1. Hàng tồn kho	141		2.578.171.441.153	2.896.751.201.021
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		89.191.663.738	38.042.511.320
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	52.172.191.140	38.042.511.320
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		37.019.472.598	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+ 240+250+260)	200		4.106.285.245.491	5.311.264.869.258
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		227.756.000.000	616.920.000.000
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.5	107.836.000.000	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	119.920.000.000	616.920.000.000
II. Tài sản cố định	220		805.726.167	1.194.968.853
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	805.726.167	1.194.968.853
- Nguyên giá	222		14.806.516.422	15.548.848.786
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.000.790.255)	(14.353.879.933)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	-	-
- Nguyên giá	228		30.000.000	30.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30.000.000)	(30.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.12	459.803.587.448	439.785.399.055
1. Nguyên giá	231		544.167.810.703	538.972.869.255
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(84.364.223.255)	(99.187.470.200)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		9.273.627.273	9.273.627.273
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.13	9.273.627.273	9.273.627.273
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.14	3.407.644.066.926	3.902.826.320.467
1. Đầu tư vào Công ty con	251		3.003.500.000.000	3.528.999.534.370
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252		55.946.786.097	55.946.786.097
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		348.197.280.829	317.880.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.002.237.677	341.264.553.610
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	1.002.237.677	7.264.553.610
4. Tài sản dài hạn khác	268	5.15	-	334.000.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		9.204.788.089.630	9.619.106.618.043

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		5.869.811.190.953	6.343.326.412.501
I. Nợ ngắn hạn	310		4.965.841.029.604	4.155.052.374.778
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16	312.466.525.940	204.942.837.994
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.17	368.240.342.090	892.669.134.918
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.18	86.090.703.580	80.433.123.510
4. Phải trả người lao động	314		4.571.061.519	2.351.932.573
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.19	169.044.986.331	57.183.996.872
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.20	6.712.096.638	11.885.190.083
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.21	2.187.581.544.707	1.585.943.068.537
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.22	1.776.660.903.419	1.264.891.682.911
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		54.472.865.380	54.751.407.380
II. Nợ dài hạn	330		903.970.161.349	2.188.274.037.723
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.21	370.988.615.492	293.208.826.883
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.22	532.981.545.857	1.895.065.210.840
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		3.334.976.898.677	3.275.780.205.542
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.23	3.334.976.898.677	3.275.780.205.542
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		60.986.800.000	60.986.800.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		232.304.288.677	173.107.595.542
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		173.107.595.542	169.262.583.267
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		59.196.693.135	3.845.012.275
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		9.204.788.089.630	9.619.106.618.043

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2024



Đỗ Quý Hải

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

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

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2024

Chức vụ: Chủ tịch HĐQT



Đỗ Quý Hải

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		104.531.537.073	45.278.289.282
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		11.944.357.664	12.286.409.997
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(223.849.778.472)	(232.043.335.173)
- Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		164.192.251.663	346.837.970.098
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		56.818.367.928	172.359.334.204
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(514.847.986.532)	(282.837.261.680)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		318.579.759.868	(69.310.310.056)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		469.105.286.226	1.154.850.761.899
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(7.867.363.887)	(40.323.740.360)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(96.515.413.021)	(367.828.200.533)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(39.273.201.493)	(45.826.357.144)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(278.542.000)	(3.832.054.300)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		185.720.907.089	517.252.172.030
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(114.384.000)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		124.110.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(109.148.778.911)	(15.262.191.200)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		15.299.852.629	323.658.343.741
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(349.383.900.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		830.610.000.000	340.880.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		9.205.248.316	114.383.580.657
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		745.976.048.034	414.275.833.198
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		577.358.047.416	1.199.427.459.704
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.625.021.523.648)	(2.614.872.293.069)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(1.047.663.476.232)	(1.415.444.833.365)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(115.966.521.109)	(483.916.828.137)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		137.237.192.438	621.154.020.575
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	21.270.671.329	137.237.192.438

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2024
Chủ tịch HĐQT

Đỗ Quý Hải

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

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

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

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

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

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

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

1.2 Ngành nghề hoạt động kinh doanh

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

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

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

Mẫu số B09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2023, Công ty có các Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết như sau:

Stt	Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
I	Công ty con					
1	Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận	Bình Thuận	Đầu tư kinh doanh bất động sản; Dịch vụ cho thuê	100%	100%	100%
2	Công ty TNHH MTV Địa ốc Heritage Việt Nam	Thừa Thiên Huế	Kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%
3	Công ty TNHH MTV Địa ốc Ruby	Hà Nội	Kinh doanh phát triển các dự án Bất động sản	100%	100%	100%
4	Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire	Hà Nội	Hỗ trợ dịch vụ tài chính	100%	100%	100%
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam	Hà Nội	Hoạt động tư vấn kiến trúc, Tư vấn quản lý dự án	100%	100%	100%
6	Công ty TNHH MTV Diamond IC	Hà Nội	Hoạt động tư vấn đầu tư	100%	100%	100%
7	Công ty TNHH Maipha PENINSULA	Lạng Sơn	Đầu tư kinh doanh bất động sản	70%	70%	70%
8	Công ty Cổ phần Hải Phát Retail (Công ty con gián tiếp)	Hà Nội	Đầu tư kinh doanh bất động sản	81,59%	81,59%	81,59%
9	Công ty Cổ phần Dịch vụ đô thị PSP (Công ty con gián tiếp)	Hà Nội	Quản lý sau đầu tư	93,87%	93,87%	93,87%
II	Công ty Liên doanh, liên kết					
1	Công ty TNHH BT Hà Đông	Hà Nội	Xây dựng, hoàn thiện công trình xây dựng	50%	50%	50%

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**3.1 Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng**

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

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

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

Ước tính kế toán

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính*****Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng.

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

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

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

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

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

Các khoản đầu tư khác:

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

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

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

	<u>Số năm</u>
Máy móc, thiết bị	03 - 05
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

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

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

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

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

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 03 năm. Tại thời điểm ngày 31/12/2023, tài sản cố định vô hình của Công ty đã khấu hao hết giá trị.

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

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

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

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

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí môi giới bán bất động sản

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

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

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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

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

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong năm 2023 là 12,32%/năm (năm 2022 là 9,72%/năm). Năm 2023, có 199,92 tỷ VND (năm 2022 là 150,38 tỷ VND) chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào tài sản dở dang của Công ty.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)*****Doanh thu bán bất động sản***

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

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

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

Các bên liên quan

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

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

Mẫu số B09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

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

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

Tại thời điểm ngày 31/12/2023, khoản tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 4,8 tỷ VND (tại ngày 31/12/2022 là 4,8 tỷ) đang được sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay của người mua nhà ở xã hội thuộc dự án The Vesta, phường Phú Lãm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội theo thỏa thuận giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Thành.

5.3 Phải thu khách hàng

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn	98.763.785.759	176.802.527.902
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần Ông Chu Thế Cường	30.000.000.000	151.110.000.000
Doanh nghiệp tư nhân Xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên	-	121.110.000.000
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	30.000.000.000	30.000.000.000
Phải thu từ hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	67.823.020.809	24.751.574.936
	940.764.950	940.952.966
Tổng	98.763.785.759	176.802.527.902
<i>Trong đó: Phải thu các bên liên quan (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>3.193.139.276</i>	<i>722.319.276</i>

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

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

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

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

5.5 Phải thu về cho vay

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

- (1): Hợp đồng vay vốn số 0112/2023/HĐVV/HPX-TN ngày 01/12/2023 ký với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thành Nhân. Số tiền vay: 57.140.000.000 VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2025. Lãi suất vay: 6%/năm. Không có tài sản đảm bảo.
- (2): Hợp đồng vay vốn số 0112/2023/HĐVV/HPX-AT ngày 01/12/2023 ký với Công ty Cổ phần Đầu tư An Thịnh. Số tiền vay: 50.696.000.000 VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2025. Lãi suất vay: 6%/năm. Không có tài sản đảm bảo.

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

Mẫu số B09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.6 Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	1.394.679.301.059	-	1.024.727.433.160	-
Ông Chu Thế Cường (1)	54.900.000.000	-	194.900.000.000	-
Công ty Cổ phần GL Group	1.740.640.000	-	1.740.640.000	-
Đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng (2)	95.495.639.991	-	95.495.639.991	-
Phải thu theo hợp đồng hợp tác và các biên bản thỏa thuận (3)	709.256.241.875	-	251.000.000.000	-
Phải thu theo biên bản thanh lý thỏa thuận hợp đồng hợp tác đầu tư (4)	450.000.000.000	-	450.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Hải Phát (tiền cổ tức)	9.301.007.285	-	9.301.007.285	-
Tạm ứng	60.948.134.251	-	11.232.092.888	-
Phải thu khác	13.037.637.657	-	11.058.052.996	-
Dài hạn	119.920.000.000	-	616.920.000.000	-
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (5)	104.248.000.000	-	601.248.000.000	-
Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận (Ký quỹ thực hiện dự án)	15.672.000.000	-	15.672.000.000	-
Tổng	1.514.599.301.059	-	1.641.647.433.160	-
<i>Trong đó phải thu các bên liên quan</i>				
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>167.036.600.000</i>	-	<i>757.301.007.285</i>	-

(1): Số dư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2022/HDUTĐT/HPX ngày 17/10/2022 giữa Ông Chu Thế Cường (bên B) và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (Bên A) để tìm kiếm các sản phẩm bất động sản phù hợp với nhu cầu của bên A. Số tiền ủy thác là 194,9 tỷ VND. Tại thời điểm Báo cáo, hai bên đã chấm dứt hợp đồng ủy thác đầu tư và đối tác đã thanh toán cho Công ty số tiền là 140 tỷ VND. Số dư tại 31/12/2023 là 54,9 tỷ VND.

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

- Khoản đặt cọc 84,8 tỷ theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác là doanh nghiệp cho mục đích nhận chuyển nhượng mặt bằng để đầu tư kinh doanh bất động sản.
- Khoản đặt cọc 10,7 tỷ theo hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty và một đối tác là doanh nghiệp cho mục đích nhận chuyển nhượng một phần Dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư tại tỉnh Điện Biên.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

Mẫu số B09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.6 Phải thu khác (Tiếp theo)

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

- Khoản đặt cọc 242,3 tỷ VND cho một đối tác là doanh nghiệp với mục đích đầu tư, xây dựng, quản lý, khai thác và kinh doanh Dự án Trung tâm du lịch Hàm Tiến - Mũi Né tại phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Theo phương án cơ cấu tài chính của Công ty tại Nghị quyết số 14A/NQ-HĐQT ngày 29/8/2023 và Thông báo số 06 ngày 26/02/2024 của Chủ tịch HĐQT Công ty sẽ thu hồi trong năm 2024.
 - Khoản đặt cọc 167 tỷ VND cho một bên liên quan với mục đích đầu tư, góp vốn đầu tư, xây dựng và triển khai thực hiện dự án Khu đô thị mới Mỹ Hưng - Cienco 5, xã Mỹ Hưng, Tam Hưng, Cự Khê và Bình Minh, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội. Công ty có chủ trương chấm dứt hợp đồng hợp tác đầu tư chậm nhất vào quý 3/2024 theo Thông báo số 06 ngày 26/02/2024 của Chủ tịch HĐQT Công ty.
 - Khoản góp vốn 300 tỷ VND theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ký với một bên liên quan cho mục đích góp vốn tham gia đầu tư, xây dựng, triển khai, khai thác kinh doanh và vận hành Dự án Khu nhà ở tại lô đất ký hiệu 3, phía đông đường Hùng Vương, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên. Theo biên bản làm việc ngày 15/12/2023, hai bên thống nhất chủ trương chấm dứt hợp đồng hợp tác đầu tư tại dự án Phú Yên, hoàn thành việc thanh lý chậm nhất là quý III/2024.
- (4): Số dư tại ngày 31/12/2023 là khoản phải thu của một đối tác là doanh nghiệp do hai bên đã ký biên bản thanh lý để chấm dứt thỏa thuận hợp tác đầu tư liên quan tới dự án bất động sản tiềm năng tại tỉnh Điện Biên, hai bên đã thống nhất sẽ thanh toán toàn bộ số tiền trước ngày 31/12/2024 theo Văn bản số 391/2023/CV-HPX ngày 15/10/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.
- (5): Số dư tại ngày 31/12/2023 là khoản góp vốn 104,2 tỷ VND ký với một đối tác là doanh nghiệp theo hợp đồng hợp tác kinh doanh cho mục đích góp vốn tham gia đầu tư, xây dựng, triển khai, khai thác kinh doanh và vận hành các dự án bất động sản tiềm năng tại Hải Phòng.

5.7 Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	38.494.680.001	-	38.494.680.001	-
Trong đó:				
	Quá hạn trên 6 tháng	Quá hạn 1-2 năm	Quá hạn 2-3 năm	Quá hạn trên 3 năm
Xí nghiệp Xây dựng tư nhân số 1 tỉnh Điện Biên	-	-	-	30.000.000.000
Các đối tượng khác	-	-	-	8.494.680.001
Tổng	-	-	-	38.494.680.001

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁTTầng 5, Tòa CT3 The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội**Mẫu số B09 - DN**

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.8 Hàng tồn kho*Đơn vị tính: VND*

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

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

5.9 Chi phí trả trước

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

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

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

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình*Đơn vị tính: VND*

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

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

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình*Đơn vị tính: VND*

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

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

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

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

5.12 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Quyền sử dụng đất	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2023	457.288.500.991	39.581.086.257	42.103.282.007	538.972.869.255
Tăng trong năm	59.256.213.011	3.335.452.299	6.573.038.884	69.164.704.194
Mua trong năm	59.256.213.011	3.335.452.299	6.573.038.884	69.164.704.194
Giảm trong năm	52.865.920.134	5.451.168.239	5.652.674.373	63.969.762.746
Phân loại theo mục đích sử dụng	52.865.920.134	5.451.168.239	5.652.674.373	63.969.762.746
Số dư tại 31/12/2023	463.678.793.868	37.465.370.317	43.023.646.518	544.167.810.703
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2023	76.661.011.252	19.423.747.686	3.102.711.262	99.187.470.200
Tăng trong năm	8.629.054.365	2.071.460.001	864.326.612	11.564.840.978
Khấu hao trong năm	8.629.054.365	2.071.460.001	864.326.612	11.564.840.978
Giảm trong năm	21.028.791.322	4.801.374.803	557.921.798	26.388.087.923
Phân loại theo mục đích sử dụng	21.028.791.322	4.801.374.803	557.921.798	26.388.087.923
Số dư tại 31/12/2023	64.261.274.295	16.693.832.884	3.409.116.076	84.364.223.255
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2023	380.627.489.739	20.157.338.571	39.000.570.745	439.785.399.055
Tại 31/12/2023	399.417.519.573	20.771.537.433	39.614.530.442	459.803.587.448

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

Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước tại ngày 31/12/2023 có giá trị là 34.926.981.747 VND (tại ngày 01/01/2023 có giá trị là 56.260.392.474 VND).

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

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2023 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán riêng.

5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

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

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

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

5.14 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Tên Công ty	31/12/2023				01/01/2023				Đơn vị tính: VND
	Tỷ lệ Vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Tỷ lệ Vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào Công ty con									
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang (1)	100%	100%	3.003.500.000.000	-	-	78,00%	78,00%	3.528.999.534.370	-
Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận (2)	100%	100%	750.000.000.000	-	-	100%	100%	525.499.534.370	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Heritage Việt Nam	100%	100%	250.000.000.000	-	-	100%	100%	750.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Ruby	100%	100%	1.000.500.000.000	-	-	100%	100%	250.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire	100%	100%	795.000.000.000	-	-	100%	100%	1.000.500.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển	100%	100%	5.000.000.000	-	-	100%	100%	795.000.000.000	-
Topaz PM Việt Nam	100%	100%	5.000.000.000	-	-	100%	100%	5.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Diamond IC	100%	100%	5.000.000.000	-	-	100%	100%	5.000.000.000	-
Công ty TNHH Maipha PENINSULA (3)	70%	70%	198.000.000.000	-	-	70%	70%	198.000.000.000	-
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết									
Công ty TNHH BT Hà Đông	50%	50%	55.946.786.097	-	-	50%	50%	55.946.786.097	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác									
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô	19,01%	19,01%	348.197.280.829	-	-	19,01%	19,01%	317.880.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát	18,00%	18,00%	127.800.000.000	-	-	18,00%	18,00%	190.080.000.000	-
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang (1)	4,50%	4,50%	30.317.280.829	-	-			127.800.000.000	-
Tổng			3.407.644.066.926	(*)	-			3.902.826.320.467	(*)

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

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

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

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

(2): Toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại Công ty con này đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của một bên liên quan.

(3): Công ty góp 70% vốn điều lệ vào Công ty TNHH Mai Pha Peninsula theo Nghị quyết số 10/QĐ-HĐQT ngày 25/4/2022 của HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Vốn điều lệ Công ty là 510 tỷ VND, giá trị vốn cam kết góp là 357 tỷ VND, tương đương 70% vốn điều lệ. Giá trị vốn thực góp tại ngày 31/12/2023 là 198 tỷ VND.

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

Các giao dịch trọng yếu giữa doanh nghiệp và Công ty con, liên doanh, liên kết trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 7.1 - Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

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

Mẫu số B09 - DN

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

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

5.15 Tài sản dài hạn khác

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

5.16 Phải trả người bán

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	312.466.525.940	312.466.525.940	204.942.837.994	204.942.837.994
Công ty CP Xây dựng số 1 Sông Hồng	23.493.115.910	23.493.115.910	23.493.115.910	23.493.115.910
Công ty Cổ phần xây dựng HP Thăng Long	-	-	16.646.083.948	16.646.083.948
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Đức Đạt	25.279.551.585	25.279.551.585	-	-
Công ty Cổ phần kinh doanh Địa ốc Hải Phát	101.295.773.639	101.295.773.639	743.330.550	743.330.550
Phải trả người bán ngắn hạn khác	162.398.084.806	162.398.084.806	164.060.307.586	164.060.307.586
Tổng	312.466.525.940	312.466.525.940	204.942.837.994	204.942.837.994
<i>Trong đó phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>23.798.049.758</i>	<i>23.798.049.758</i>	<i>28.222.447.432</i>	<i>28.222.447.432</i>

5.17 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁTTầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội**Mẫu số B09 - DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

5.18 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2023
Phải nộp	80.433.123.510	98.779.558.440	93.121.978.370	86.090.703.580
Thuế giá trị gia tăng	34.122.743.305	40.897.277.576	41.779.229.011	33.240.791.870
Thuế thu nhập doanh nghiệp	43.758.174.005	43.374.843.938	39.273.201.493	47.859.816.450
Thuế thu nhập cá nhân	2.552.206.200	6.216.692.266	3.778.803.206	4.990.095.260
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	170.571.511	170.571.511	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	8.120.173.149	8.120.173.149	-

5.19 Chi phí phải trả

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

5.20 Doanh thu chưa thực hiện

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁTTầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội**Mẫu số B09 - DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

5.21 Phải trả khác

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

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

1.702.945.529.135 946.737.901.154

- (1) Số dư tại ngày 31/12/2023 là các khoản phải trả về dòng tiền quản lý tập trung của Công ty với các Công ty con và Công ty đầu tư khác.
- (2) Số dư tại ngày 31/12/2023 là khoản phải trả về hợp đồng hợp tác đầu tư, xây dựng, triển khai khai thác kinh doanh và quản lý vận hành dự án Bất động sản của Công ty với Công ty con là Công ty Cổ phần Hải Phát Retail (tên cũ là Công ty Cổ phần Châu Sơn) theo Hợp đồng số 138/2020/HP-CS ngày 02/11/2020.
- (3) Số dư tại ngày 31/12/2023 bao gồm các khoản nhận đặt cọc dài hạn từ khách hàng theo các Hợp đồng thuê nhà ở xã hội thuộc Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lãm, phường Phú Lãm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

Mẫu số B09 - DN

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

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

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

5.22 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Phát sinh trong năm				01/01/2023	
	31/12/2023		Số có khả năng trả nợ		Số có khả năng trả nợ	
	Giá trị		Tăng	Giảm	Giá trị	
Vay ngắn hạn	1.776.660.903.419	1.776.660.903.419	2.136.790.744.156	1.625.021.523.648	1.264.891.682.911	1.264.891.682.911
Vay ngân hàng (1)	461.173.653.882	461.173.653.882	753.468.159.813	464.770.714.232	172.476.208.301	172.476.208.301
Vay ngân hàng ngắn hạn	350.582.560.000	350.582.560.000	354.940.181.000	12.998.869.000	8.641.248.000	8.641.248.000
Vay dài hạn ngắn hạn đến hạn trả	110.591.093.882	110.591.093.882	398.527.978.813	451.771.845.232	163.834.960.301	163.834.960.301
Trái phiếu ngắn hạn (2)	248.808.000.000	248.808.000.000	164.705.883	520.692.000.000	769.335.294.117	769.335.294.117
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (2)	743.880.127.619	743.880.127.619	1.029.038.947.126	540.000.000.000	254.841.180.493	254.841.180.493
Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (3)	222.420.821.918	222.420.821.918	172.420.821.918	-	50.000.000.000	50.000.000.000
Vay cá nhân (4)	100.378.300.000	100.378.300.000	120.550.109.416	38.410.809.416	18.239.000.000	18.239.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân	-	-	61.148.000.000	61.148.000.000	-	-
Vay dài hạn	532.981.545.857	532.981.545.857	68.035.095.299	1.430.118.760.282	1.895.065.210.840	1.895.065.210.840
Vay ngân hàng (1)	34.965.129.988	34.965.129.988	60.966.157.000	398.527.978.813	372.526.951.801	372.526.951.801
Trái phiếu (2)	498.016.415.869	498.016.415.869	7.068.938.299	1.031.590.781.469	1.522.538.259.039	1.522.538.259.039
Tổng	2.309.642.449.276	2.309.642.449.276	2.204.825.839.455	3.055.140.283.930	3.159.956.893.751	3.159.956.893.751

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

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

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(1) Vay Ngân hàng

	31/12/2023		Phát sinh trong năm		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn ngân hàng	461.173.653.882	461.173.653.882	753.468.159.813	464.770.714.232	172.476.208.301	172.476.208.301
Vay ngắn hạn	350.582.560.000	350.582.560.000	354.940.181.000	12.998.869.000	8.641.248.000	8.641.248.000
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành	-	-	4.357.621.000	12.998.869.000	8.641.248.000	8.641.248.000
Ngân Hàng Thương mại cổ phần Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh (Hdbank) - PGD Phan Đình Phùng (1.1)	11.400.000.000	11.400.000.000	11.400.000.000	-	-	-
Ngân hàng Bảo Việt- chi nhánh Hà Nội (1.2)	339.182.560.000	339.182.560.000	339.182.560.000	-	-	-
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	110.591.093.882	110.591.093.882	398.527.978.813	451.771.845.232	163.834.960.301	163.834.960.301
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam -Chi nhánh Hà Nội I (1.3)	77.470.533.915	77.470.533.915	51.557.079.150	23.300.617.510	49.214.072.275	49.214.072.275
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cao Bằng (1.3)	33.120.559.967	33.120.559.967	22.095.899.663	9.971.227.722	20.995.888.026	20.995.888.026
Ngân Hàng Thương mại cổ phần Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh (Hdbank) - Chi nhánh Hoàn Kiếm	-	-	324.875.000.000	418.500.000.000	93.625.000.000	93.625.000.000
Vay dài hạn	34.965.129.988	34.965.129.988	60.966.157.000	398.527.978.813	372.526.951.801	372.526.951.801
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội I (1.3)	24.475.590.991	24.475.590.991	11.876.309.900	51.557.079.150	64.156.360.241	64.156.360.241
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cao Bằng (1.3)	10.489.538.997	10.489.538.997	5.089.847.100	22.095.899.663	27.495.591.560	27.495.591.560
Ngân Hàng Thương mại cổ phần Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh (Hdbank) - Chi nhánh Hoàn Kiếm	-	-	44.000.000.000	324.875.000.000	280.875.000.000	280.875.000.000
Tổng	496.138.783.870	496.138.783.870	814.434.316.813	863.298.693.045	545.003.160.102	545.003.160.102

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

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

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(1): Vay Ngân hàng (Tiếp theo)

- (1.1) Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 13256/23MB/HĐTDPL01 ngày 3/11/2023 giữa bên cho vay ngân hàng TMCP Phát triển Tp.Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hoàn Kiếm và bên vay Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền 11.400.000.000 đồng. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động thanh toán chi lương tại HDBank. Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng. Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo: Một số điện tích thương mại dịch vụ thuộc toà The Pride , Khu đô thị mới An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Hà Nội.
- (1.2) Hợp đồng tín dụng số 0569-2023-HĐTD1-BVB002 ngày 20/12/2023 giữa bên cho vay: Ngân hàng TMCP Bảo Việt -Chi nhánh Hà Nội và bên vay: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền cho vay: 339.182.560.000 đồng. Mục đích vay: Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng một phần dự án số 1045/2021/HĐNTCN ngày 06/12/2021 và số 1150/2021/HĐNTCN ngày 31/12/2021 ký giữa Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX) và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Thời hạn cho vay: 31/12/2024. Lãi suất cho vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ.
- (1.3) Hợp đồng tín dụng số 1012.2020/HĐTD/HNI-CB-HPI ngày 10/12/2020 giữa bên cho vay: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Hà Nội I(Chi nhánh đầu mối), ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Cao Bằng (Chi nhánh thành viên) và Bên vay: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Mục đích vay: Thanh toán tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất của dự án đầu tư phát triển đô thị số 5A, Phường Đề Thám, Thành phố Cao Bằng. Số tiền cho vay tối đa: 450 tỷ VND. Thời hạn cho vay 60 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay theo giấy nhận nợ từng lần.

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

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

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(2) Trái phiếu

		31/12/2023		Tài sản đảm bảo
Đơn vị tư vấn phát hành	Giá trị VND	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	
Công ty Cổ phần chứng khoán Dầu khí	248.808.000.000	Lãi suất tham chiếu + 4,0%	Trả gốc một lần vào ngày đáo hạn 28/10/2024. Lãi được thanh toán định kỳ 3 tháng một lần	(i)
Tổng trái phiếu ngắn hạn	248.808.000.000			
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả				
			31/12/2023	Tài sản đảm bảo
Đơn vị tư vấn phát hành	Giá trị VND	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	
Công ty Cổ phần chứng khoán MB	193.880.127.619	Lãi suất tham chiếu + 3,2%	Gốc được trả theo lịch trả nợ với lần trả nợ cuối cùng vào ngày 5 tháng 11 năm 2024. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest	300.000.000.000	Lãi suất tham chiếu + 3,5%	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 31 tháng 12 năm 2024. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	(iii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt	250.000.000.000	Lãi suất tham chiếu + 4%	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 25 tháng 11 năm 2024. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	(iv)
Tổng trái phiếu dài hạn đến hạn trả	743.880.127.619			

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

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

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(2) Trái phiếu (Tiếp theo)

Đơn vị tư vấn phát hành	Giá trị		Kỳ hạn trả gốc và lãi	Tài sản đảm bảo
	VND	Lãi suất		
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest	498.016.415.869	Lãi suất tham chiếu + 4,5%	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 25 tháng 8 năm 2025. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	(v)
Tổng trái phiếu dài hạn	498.016.415.869			
Trong đó:				
Trái phiếu ngắn hạn	992.688.127.619			
Trái phiếu dài hạn	498.016.415.869			
Gốc trái phiếu	1.493.808.000.000			
Chi phí phát hành trái phiếu	(3.103.456.512)			

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

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

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

(2) Trái phiếu (Tiếp theo)

- (i) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của các cá nhân tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Hoa lợi, lợi tức, khoản phải thu, khoản phải thu được từ phát triển Phần diện tích đất đã giải phóng mặt bằng thuộc dự án Mai Pha. Tái lưu ký tại VSDC.
- (ii) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là tài sản phát sinh từ dự án công trình TMDV thuộc dự án Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang thuộc quyền sở hữu của Công ty; Cổ phiếu của các cá nhân tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.
- (iii) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này là một số căn biệt thự của Dự án Hải Phát Plaza, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội của các cá nhân và một số sản thương mại của tòa nhà The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội của một công ty con gián tiếp.
- (iv) Tài sản đảm bảo: Chứng khoán lưu ký tại Công ty Cổ phần chứng khoán Bảo Việt và tái lưu ký tại VSDC, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên đảm bảo (Cổ phần của các cá nhân tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát); Khu nhà biệt thự vườn đồi và du lịch sinh thái Goldem Beach Villa tại thành phố Nha Trang tỉnh Khánh Hoà; Cổ phần của các cá nhân, tổ chức tại công ty Địa Ốc Bình Minh.
- (v) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với một số căn kiot và sản thương mại của Dự án Hải Phát Plaza, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của một công ty con gián tiếp và quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 14.177,3 m² tại phường Phú Đông, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.

(3): Khoản vay theo các hợp đồng:

Hợp đồng vay số 1986/HĐVV/VCG-HPX ngày 14/11/2023, Bên cho vay: Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam với Bên Vay: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền cho vay: 222.420.821.918 VND. Mục đích vay: Phục vụ hoạt động kinh doanh, giải ngân tiền vay theo hình thức đối trừ công nợ. Lãi suất: 16%/ năm. Thời hạn vay: Đến ngày 3/03/2024. Tài sản đảm bảo: 150 lô đất thuộc dự án Khu dân cư đô thị tại Km3, Km4 Phường Hải Yên, Thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh và toàn bộ 5.000.000 cổ phần của công ty Đầu tư phát triển Xanh Kỳ Sơn.

(4): Vay cá nhân:

Bao gồm các khoản vay cá nhân và các đối tượng khác ngắn hạn có kỳ hạn 6-12 tháng, với lãi suất từ 0-16%/năm và không có tài sản đảm bảo. Gốc và lãi vay trả vào ngày đáo hạn

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

Mẫu số B09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.23 Vốn chủ sở hữu**a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu***Đơn vị tính: VND*

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

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Vốn góp của các cổ đông	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
Tổng	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000

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

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

d. Cổ phiếu

	31/12/2023 Cổ phiếu	01/01/2023 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	304.168.581	304.168.581
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	304.168.581	304.168.581
Cổ phiếu phổ thông	304.168.581	304.168.581
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	304.168.581	304.168.581
Cổ phiếu phổ thông	304.168.581	304.168.581
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

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

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

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

6.2 Giá vốn hàng bán

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

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

6.4 Chi phí tài chính

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

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

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

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

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

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

a. Chi phí thuế TNDN

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

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

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

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

b. Thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành

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

c. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

Mẫu số B09 - DN

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

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

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

7. THÔNG TIN KHÁC**7.1 Thông tin về các bên liên quan****Danh sách các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tên viết tắt
Công ty Cổ phần Hải Phát Retail	Công ty con gián tiếp	Công ty Hải Phát Retail
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty con gián tiếp	Công ty PSP
Công ty TNHH MTV Địa ốc Heritage Việt Nam	Công ty con	Công ty Heritage
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và phát triển TOPAZ PM Việt Nam	Công ty con	Công ty Topaz
Công ty TNHH Một thành Viên DIAMOND IC	Công ty con	Công ty Diamond IC
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	Công ty có chung thành viên HĐQT	Công ty HPH Nha Trang
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Địa ốc Ruby	Công ty con	Công ty Ruby
Công ty TNHH MTV Hải Phát – Bình Thuận	Công ty con	Công ty Hải Phát Bình Thuận
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire	Công ty con	Công ty Sapphire
Công ty TNHH Mai Pha Peninsula	Công ty con	Công ty Mai Pha
Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty liên danh	Công ty BT Hà Đông
Tổng Công ty Xây dựng Công trình giao thông 5 - CTCP	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Cienco 5
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đức	Công ty cùng thành viên HĐQT	Công ty Hải Phát Thủ Đức
Công ty Cổ phần Bê tông Xây dựng và Thương mại Phúc Thành	Công ty thuộc sở hữu của thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Phúc Thành
Công ty Cổ phần dịch vụ An ninh ANTV	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt của Công ty con	Công ty ANTV
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Ủy Ban kiểm toán và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể	

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

Mẫu số B09 - DN

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

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

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

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

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

Chi tiết như sau:

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

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

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

Mẫu số B09 - DN

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

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

7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**b. Số dư với các bên liên quan**

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

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

Mẫu số B09 - DN

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

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

7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**c. Giao dịch với các bên liên quan**

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Công ty Hải Phát-Bình Thuận	Hoàn tiền hợp tác đầu tư	-	253.150.000.000
	Trả tiền quản lý vốn tập trung	8.665.552.802	-
	Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	151.840.000.000	350.863.000.000
	Lãi từ dòng tiền quản lý vốn tập trung	4.354.796.952	3.540.109.675
	Chuyển từ hợp tác đầu tư sang thỏa thuận vốn tập trung	-	272.850.957.292
	Thu khác	-	29.310.000
Công ty Hải Phát Retail	Hoàn trả tiền hợp tác đầu tư	-	-
	Nhận tiền hợp tác đầu tư	-	28.930.000.000
	Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	335.569.750.000	299.165.987.000
	Phí dịch vụ	1.138.223.710	948.311.354
	Phí sửa chữa tòa nhà	-	997.226.377
	Phí thuê mặt bằng	6.618.068.913	9.110.590.784
	Phí điện, nước, tiền gửi xe	1.304.650.787	1.397.587.090
	Bán hàng hóa, dịch vụ	-	6.084.433.694
	Chuyển giao chi phí	-	228.600.000
	Phải trả lãi từ dòng tiền quản lý vốn tập trung	4.343.453.631	585.820.432
	Doanh thu khai thác tầng hầm, phí quản lý vận hành	3.766.172.759	-
	Nhận chuyển nhượng BĐS	69.164.704.194	-
Công ty PSP	Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	1.439.675.623	9.593.963.013
	Thuê quảng cáo, dịch vụ khác	1.941.795.795	300.974.198
	Doanh thu cho thuê mặt bằng	-	140.000.000
	Doanh thu điện, nước	-	293.199.543

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

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

7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**c. Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp theo)**

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

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

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

7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**c. Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp theo)**

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

(*): Tại ngày 31/12/2022, các Công ty nêu trên là bên liên quan với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Tuy nhiên tại ngày 31/12/2023, các Công ty này không còn là bên liên quan với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, do đó chúng tôi không trình bày số dư và giao dịch trong năm với Công ty này.

7.2 Các cam kết và các khoản nợ tiềm tàng**a. Các cam kết về đầu tư vốn**

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

Đơn vị tính: VND

Cam kết góp vốn của Công ty

Stt	Tên đơn vị nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư	Số tiền	Tỷ lệ	Cam kết góp vốn tại 31/12/2023
1	Công ty TNHH BT Hà Đông	350.000.000.000	175.000.000.000	50%	119.053.213.903
2	Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô	1.000.000.000.000	39.800.000.000	19,90%	9.800.000.000
3	Công ty TNHH Maipha PENINSULA	510.000.000.000	357.000.000.000	70,00%	159.000.000.000
	Tổng		571.800.000.000		287.853.213.903

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

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

7.2 Các cam kết và các khoản nợ tiềm tàng (Tiếp theo)**b. Các cam kết liên quan đến chi phí đầu tư phát triển các dự án bất động sản**

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31/12/2023 ước tính là 1.823 tỷ VND.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3 Thông tin so sánh

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

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

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

7.4 Thông tin khác

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

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2024

Chủ tịch HĐQT



Đỗ Quý Hải

