

NGƯỜI ĐƯỢC UQ
CÔNG BỐ THÔNG TIN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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, khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	2 - 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 - 6
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	7 - 8
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 52

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban điều hành Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 thay đổi các lần và thay đổi lần gần nhất là lần thứ 17 (mười bảy) ngày 23/9/2021.

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

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

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

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

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, 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, khu đô thị 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 Báo cáo tài chính hợp nhất để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi.
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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, khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất được lập phù hợp với các 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 hợp nhất. Ban điều hành cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện Ban điều hành, 



Đỗ Quý Hải

Chủ tịch HĐQT

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2024

Số: 100/2024/BCKTHN-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, được lập ngày 06/3/2024, từ trang 07 đến trang 52, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2023, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban điều hành

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.



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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

	MS	TM	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN				
A - (100=110+120+130+140+150)	100		6.451.205.557.598	6.311.369.110.154
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	24.771.534.645	146.034.786.156
1. Tiền	111		24.771.534.645	131.034.786.156
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	15.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		6.392.979.198	20.613.032.005
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	6.392.979.198	20.613.032.005
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.341.887.153.160	2.285.226.035.138
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	135.785.228.553	195.035.627.747
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	1.099.039.417.253	203.290.320.447
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	13.434.000.000	10.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	2.133.191.458.349	1.916.463.037.939
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(39.562.950.995)	(39.562.950.995)
IV. Hàng tồn kho	140	5.8	2.980.336.550.168	3.777.947.515.921
1. Hàng tồn kho	141		2.980.336.550.168	3.777.947.515.921
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		97.817.340.427	81.547.740.934
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	52.234.226.093	38.815.718.552
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		45.583.043.627	42.732.022.382
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.18	70.707	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.845.743.662.518	3.155.660.499.525
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		647.811.000.000	1.344.905.000.000
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.5	159.906.000.000	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	487.905.000.000	1.344.905.000.000
II. Tài sản cố định	220		57.353.091.843	62.547.583.654
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	56.909.729.733	61.991.036.540
- Nguyên giá	222		83.252.794.369	88.812.773.298
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(26.343.064.636)	(26.821.736.758)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	443.362.110	556.547.114
- Nguyên giá	228		985.007.500	940.007.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(541.645.390)	(383.460.386)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.12	588.226.258.788	862.451.045.726
1. Nguyên giá	231		701.462.540.043	1.022.747.575.074
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(113.236.281.255)	(160.296.529.348)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	5.13	23.425.553.943	35.915.528.603
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		23.425.553.943	35.915.528.603
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.14	517.689.066.926	487.371.786.097
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		55.946.786.097	55.946.786.097
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		461.742.280.829	431.425.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		11.238.691.018	362.469.555.445
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	6.962.690.966	16.450.495.872
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		4.276.000.052	12.019.059.573
4. Tài sản dài hạn khác	268	5.15	-	334.000.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		8.296.949.220.116	9.467.029.609.679

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

	MS	TM	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		4.709.181.848.137	6.009.434.073.386
I. Nợ ngắn hạn	310		3.889.332.435.452	3.831.578.569.730
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16	314.235.515.035	203.654.527.951
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.17	573.887.732.487	1.097.249.851.236
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.18	101.596.632.942	85.370.013.090
4. Phải trả người lao động	314		8.929.106.736	10.253.064.610
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.19	175.722.041.177	60.792.093.128
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.20	8.518.733.205	15.897.375.081
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.21	818.953.068.895	970.002.714.162
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.22	1.828.353.991.442	1.329.510.678.734
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		59.135.613.533	58.848.251.738
II. Nợ dài hạn	330		819.849.412.685	2.177.855.503.656
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.20	3.474.127.320	3.474.127.320
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.21	179.376.061.013	180.952.734.244
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.22	636.999.224.352	1.988.378.477.211
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	5.050.164.881
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		3.587.767.371.979	3.457.595.536.293
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.23	3.587.767.371.979	3.457.595.536.293
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		60.986.800.000	60.986.800.000
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		412.760.810	-
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.086.479.930	1.086.479.930
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		277.850.744.435	154.288.514.166
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		153.183.462.123	214.698.866.941
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		124.667.282.312	(60.410.352.775)
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	5.24	205.744.776.804	199.547.932.197
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		8.296.949.220.116	9.467.029.609.679

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

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 B02 - DN/HN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1.680.274.226.042	1.210.371.810.618
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		1.680.274.226.042	1.210.371.810.618
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	1.392.219.958.307	957.229.642.517
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		288.054.267.735	253.142.168.101
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	253.342.809.434	146.576.822.575
7. Chi phí tài chính	22	6.4	167.082.274.687	352.347.789.445
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		155.475.525.477	337.259.541.307
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24		-	11.623.011.017
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	136.219.281.716	9.329.616.403
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	55.087.931.962	77.766.578.923
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		183.007.588.804	(28.101.983.078)
12. Thu nhập khác	31	6.6	15.050.945.276	23.076.125.140
13. Chi phí khác	32	6.6	9.030.807.307	7.612.983.295
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	6.020.137.969	15.463.141.845
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		189.027.726.773	(12.638.841.233)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	51.397.047.994	42.962.770.023
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.8	2.692.894.640	2.760.365.012
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		134.937.784.139	(58.361.976.268)
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ	61		127.349.323.049	(60.410.352.775)
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		7.588.461.090	2.048.376.507
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	419	(199)

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		189.027.726.773	(12.638.841.233)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		26.660.915.180	27.633.290.128
- Các khoản dự phòng	03		-	(290.714.514)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(252.449.391.797)	(146.576.822.575)
- Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		155.475.525.477	337.259.541.307
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	(1.537.119.075)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		118.714.775.633	203.849.334.038
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		142.877.091.448	(1.088.019.185.878)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		1.059.695.906.713	59.340.015.051
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(931.285.644.863)	1.543.474.338.548
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(3.930.702.635)	(40.741.574.746)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(99.035.694.816)	(379.179.062.850)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(44.049.834.483)	(49.773.168.527)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.459.922.309)	(5.123.454.300)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		241.525.974.688	243.827.241.336
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		(172.302.463)	(5.109.710.625)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		3.015.019.092	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(174.419.799.822)	(15.262.191.200)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		25.299.852.629	324.798.343.741
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(1.383.900.000)
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		2.792.710.294	115.445.743.785
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		687.125.479.730	759.368.285.701
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		621.776.079.597	1.247.035.277.590
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.671.690.785.526)	(2.738.917.586.947)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(1.049.914.705.929)	(1.491.882.309.357)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(121.263.251.511)	(488.686.782.320)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		146.034.786.156	634.721.568.476
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	24.771.534.645	146.034.786.156

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 HỢP NHẤT

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

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

Tổng số lao động tại ngày 31/12/2023 là 103 người (tại ngày 31/12/2022 là 183 người).

1.1 Ngành nghề hoạt động kinh doanh

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

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp*Tại ngày 31/12/2023, Công ty có các Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết như sau:*

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

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

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

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 hợp nhất là có thể so sánh được.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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

Ban điều hành Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính hợp nhất của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các Công ty trong cùng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính ngày 31/12/2023 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính ngày 31/12/2023 của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và các Công ty con.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các 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 hợp nhất yêu cầu Ban điều hành phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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

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

Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào Công ty liên kết được thể hiện trên báo cáo hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của Công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Công ty trong khoản lỗ của Công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không.

Các khoản đầu tư khác:

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Tại thời điểm ngày 31/12/2023, tài sản cố định vô hình của Công ty khấu hao theo đường thẳng trong thời gian 3 năm.

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

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2023 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 06-36 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 212,72 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 HỢP NHẤT (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.

Cổ tức phải trả cho cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán hợp nhất của Công ty sau khi Đại hội cổ đông quyết định và theo Thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

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.

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

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

Doanh thu 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 phân lô bán nền***

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

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:

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

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

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong 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; hoãn nộp 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 (Tiếp theo)**

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.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

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.

Báo cáo bộ phận

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

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

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tiền mặt	514.314.710	781.267.365
Tiền gửi ngân hàng	24.257.219.935	130.253.518.791
Các khoản tương đương tiền	-	15.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	-	15.000.000.000
Tổng	24.771.534.645	146.034.786.156

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/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	6.392.979.198	6.392.979.198	20.613.032.005	20.613.032.005
Tiền gửi có kỳ hạn	6.392.979.198	6.392.979.198	20.613.032.005	20.613.032.005
Tổng	6.392.979.198	6.392.979.198	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	135.785.228.553	195.035.627.747
Phải thu thù 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 thù hoạt động bất động sản	30.000.000.000	30.000.000.000
Tổng	105.785.228.553	43.925.627.747
Tổng	135.785.228.553	195.035.627.747
Trong đó phải thu các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 7.1)	774.493.323	14.588.565.946

5.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn	1.099.039.417.253	203.290.320.447
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và thương mại Thành Nhân	150.000.000.000	150.000.000.000
Công ty cổ phần ECLIPSE Việt Nam	347.274.962.200	22.999.962.200
Công ty Cổ phần xây dựng HP Thăng Long	340.034.210.082	-
Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	238.625.959.991	168.399.991
Các khoản trả trước khác	23.104.284.980	30.121.958.256
Tổng	1.099.039.417.253	203.290.320.447

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/HN**

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	13.434.000.000	10.000.000.000
Cho vay ngắn hạn các bên khác (1)	13.200.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần kinh doanh Địa Ốc Hải Phát	234.000.000	-
Dài hạn	159.906.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân (2)	57.140.000.000	-
Công ty cổ phần Đầu tư An Thịnh (3)	50.696.000.000	-
Công ty Cổ phần kinh doanh Địa Ốc Hải Phát (4)	52.070.000.000	-
Tổng	173.340.000.000	10.000.000.000

- (1) Đây là khoản cho vay tín chấp một cá nhân có kỳ hạn 3 tháng và hưởng lãi suất 8,4%/năm.
- (2): Hợp đồng vay vốn số 0112/2023/HĐVV/HPX-TN ngày 01/12/2023 giữa Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát và 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.
- (3): Hợp đồng vay vốn số 0112/2023/HĐVV/HPX-AT ngày 01/12/2023 giữa Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát và 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.
- (4): Hợp đồng vay vốn số 0612/2023/HĐVV/HRE ngày 06/12/2023 giữa Công ty Cổ phần Hải Phát Retail và Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Hải Phát; Số tiền vay: 52.070.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Phục vụ nhu cầu sử dụng vốn của bên vay; Thời hạn cho vay: kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/12/2025; Sau thời hạn này, nếu hai bên có nhu cầu tiếp tục gia hạn hợp đồng thì sẽ thỏa thuận bằng văn bản hoặc phụ lục hợp đồng; Lãi suất cho vay: 6,0%/năm; Khoản vay không có tài sản bảo đảm.

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/HN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	2.133.191.458.349	-	1.916.463.037.939	-
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	305.860.188.784	-	346.038.631.281	-
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	435.813.040.000	-	554.695.910.200	-
Phải thu khác	70.824.700.414	-	13.291.209.182	-
Dài hạn	487.905.000.000	-	1.344.905.000.000	-
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (5)	104.248.000.000	-	601.248.000.000	-
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư với cá nhân (6)	367.980.000.000	-	727.985.000.000	-
Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận (Ký quỹ thực hiện dự án)	15.672.000.000	-	15.672.000.000	-
Ký quỹ, ký cược khác	5.000.000	-	-	-
Tổng	2.621.096.458.349	-	3.261.368.037.939	-
<i>Trong đó phải thu các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>365.299.969.075</i>	<i>-</i>	<i>1.193.527.960.184</i>	<i>-</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 VND 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 VND theo hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty và một đối tác là doanh nghiệp cho mục đích nhận chuyển nhượng một phần Dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư tại tỉnh Điện Biên.

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/HN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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, Cụ 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.
- (6): Khoản phải thu của các cá nhân với mục đích tìm kiếm các sản phẩm bất động sản phù hợp với nhu cầu thông qua các hình thức hợp tác đầu tư, nhận chuyển nhượng bất động sản và các hình thức khác phù hợp quy định pháp luật. Thời hạn ủy thác theo hợp đồng trên 1 năm. Tại thời điểm Báo cáo, một số hợp đồng hợp tác đã được thanh lý và đối tác đã thanh toán cho Công ty số tiền là 360 tỷ VND.

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	39.562.950.995	-	39.562.950.995	-
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	-	-	-	9.562.950.995
Tổng	-	-	-	39.562.950.995

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</i>	2.346.546.936.665	-	3.330.865.041.657	-
<i>Dự án Tuy Hòa, Phú Yên (1.4 ha)</i>	200.725.487.686	-	200.694.893.195	-
<i>Dự án Khu ĐT mới Đề Thám Cao Bằng</i>	344.590.421.024	-	419.239.893.808	-
<i>Dự án Khu ĐT Phía Nam, TP Bắc Giang</i>	558.231.024.162	-	1.082.042.433.672	-
<i>Dự án Cồn Tân Lập</i>	-	-	386.498.779.089	-
<i>Dự án Phú Hải, Bình Thuận</i>	365.151.885.806	-	346.979.343.581	-
<i>Dự án Nhà ở TM, TP. Lào Cai</i>	732.020.221.796	-	626.857.859.575	-
<i>Các dự án khác</i>	145.827.896.191	-	268.551.838.737	-
<i>Thành phẩm</i>	633.789.613.503	-	441.170.554.264	-
<i>Dự án Phú Lãm</i>	272.986.656.507	-	286.260.708.684	-
<i>DA ĐT km3,4 Hải Yên, Móng Cái, Quảng Ninh</i>	360.802.956.996	-	154.909.845.580	-
<i>Hàng tồn kho khác</i>	-	-	5.911.920.000	-
Tổng	2.980.336.550.168	-	3.777.947.515.921	-

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).

Tại ngày 31/12/2023, quyền sử dụng đất của Dự án Phú Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận đang được Nhóm Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của một Công ty là bên liên quan.

5.9 Chi phí trả trước

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	52.234.226.093	38.815.718.552
Chi phí môi giới liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	48.032.061.488	36.530.462.638
Công cụ dụng cụ	-	39.492.561
Chi phí khác chờ phân bổ	4.202.164.605	2.245.763.353
Dài hạn	6.962.690.966	16.450.495.872
Chi phí sửa chữa lớn	3.177.663.103	4.828.340.978
Chi phí thuê mặt bằng	2.909.090.896	2.994.235.024
Chi phí công cụ, dụng cụ	448.206.439	2.023.071.889
Chi phí marketing	-	5.632.465.146
Chi phí khác	427.730.528	972.382.835
Tổng	59.196.917.059	55.266.214.424

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

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

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2023	56.509.547.894	12.061.498.435	17.941.963.637	2.299.763.332	88.812.773.298
Tăng trong năm	2.521.475.565	-	84.263.636	114.384.000	2.720.123.201
Mua trong năm	-	-	-	114.384.000	114.384.000
Đầu tư XDCB hoàn thành	1.781.479.083	-	-	-	1.781.479.083
Phân loại lại	739.996.482	-	84.263.636	-	824.260.118
Giảm trong năm	-	2.441.825.766	5.838.276.364	-	8.280.102.130
Phân loại theo mục đích sử dụng	-	-	5.838.276.364	-	5.838.276.364
Phân loại lại	-	2.441.825.766	-	-	2.441.825.766
Số dư tại 31/12/2023	59.031.023.459	9.619.672.669	12.187.950.909	2.414.147.332	83.252.794.369
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2023	6.519.487.033	3.389.086.370	14.779.821.999	2.133.341.356	26.821.736.758
Tăng trong năm	2.045.252.694	836.765.610	572.571.924	113.975.248	3.568.565.476
Khấu hao trong năm	291.684.063	251.482.284	572.571.924	75.308.584	1.191.046.855
Phân loại lại	1.753.568.631	585.283.326	-	38.666.664	2.377.518.621
Giảm trong năm	-	207.032.013	3.840.205.585	-	4.047.237.598
Phân loại theo mục đích sử dụng	-	207.032.013	2.467.847.082	-	2.674.879.095
Phân loại lại	-	-	1.372.358.503	-	1.372.358.503
Số dư tại 31/12/2023	8.564.739.727	4.018.819.967	11.512.188.338	2.247.316.604	26.343.064.636
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2023	49.990.060.861	8.672.412.065	3.162.141.638	166.421.976	61.991.036.540
Tại 31/12/2023	50.466.283.732	5.600.852.702	675.762.571	166.830.728	56.909.729.733

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2023 là 0 VND (tại ngày 01/01/2023 là: 33.563.874.787 VND).
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: 70.396.635.480 VND).

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

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

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm máy tính	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2023	940.007.500	940.007.500
Tăng trong năm	45.000.000	45.000.000
Mua trong năm	45.000.000	45.000.000
Số dư tại 31/12/2023	985.007.500	985.007.500
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2023	383.460.386	383.460.386
Tăng trong năm	158.185.004	158.185.004
Khấu hao trong năm	158.185.004	158.185.004
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2023	541.645.390	541.645.390
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2023	556.547.114	556.547.114
Tại 31/12/2023	443.362.110	443.362.110

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).

5.12 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	839.910.804.391	117.448.658.551	65.388.112.132	1.022.747.575.074
Tăng trong năm	35.836.304.683	1.537.608.862	1.763.218.214	39.137.131.759
Mua trong năm	31.751.681.078	966.436.827	1.445.225.131	34.163.343.036
Phân loại lại	4.084.623.605	571.172.035	317.993.083	4.973.788.723
Giảm trong năm	283.207.817.495	59.469.036.439	17.745.312.856	360.422.166.790
Thanh lý, nhượng bán	281.843.632.878	42.213.434.750	18.885.949.764	342.943.017.392
Phân loại lại	1.364.184.617	17.255.601.689	(1.140.636.908)	17.479.149.398
Số dư tại 31/12/2023	592.539.291.579	59.517.230.974	49.406.017.490	701.462.540.043
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2023	117.306.600.921	38.444.269.975	4.545.658.452	160.296.529.348
Tăng trong năm	17.757.190.908	6.187.604.681	1.366.887.732	25.311.683.321
Khấu hao trong năm	17.757.190.908	6.187.604.681	1.366.887.732	25.311.683.321
Giảm trong năm	51.648.944.217	19.168.220.419	1.554.766.778	72.371.931.414
Thanh lý, nhượng bán	50.556.408.999	18.111.051.384	2.221.119.150	70.888.579.533
Phân loại lại	1.092.535.218	1.057.169.035	(666.352.372)	1.483.351.881
Số dư tại 31/12/2023	83.414.847.612	25.463.654.237	4.357.779.406	113.236.281.255
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2023	722.604.203.470	79.004.388.576	60.842.453.680	862.451.045.726
Tại 31/12/2023	509.124.443.967	34.053.576.737	45.048.238.084	588.226.258.788

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

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

5.12 Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)

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, phần diện tích sản văn phòng kinh doanh cho thuê thương mại tại Dự án The Pride, khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông; Dự án Roman Plaza, Hà Nội và Dự án Tân Tây Đô, xã Tân Lập, huyện Đan Phượng, Hà Nội. Trong đó, một số bất động sản đầu tư với giá trị còn lại là 480.767.038.966 VND (tại ngày 01/01/2022 là 549.684.716.605 VND) đang được làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của một số đối tác doanh nghiệp tại ngân hàng, các khoản vay và trái phiếu của Công ty tại một số ngân hàng và Công ty chứng khoán (Chi tiết tại Thuyết minh 5.22).

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 01/01/2022 có giá trị là 56.260.392.474 VND).

Doanh thu trong năm từ hoạt động cho thuê bất động sản cho thuê là 28.442.253.200 VND, giá vốn tương ứng là 24.748.209.686 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 hợp nhất.

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	23.425.553.943	23.425.553.943	35.915.528.603	35.915.528.603
Dự án Tân Tây Đô	-	-	28.200.563.438	28.200.563.438
Dự án Phú Hải, TP Phan Thiết, Bình Thuận	5.946.404.545	5.946.404.545	7.714.965.165	7.714.965.165
Dự án HP Plaza	17.479.149.398	17.479.149.398	-	-
Tổng	23.425.553.943	23.425.553.943	35.915.528.603	35.915.528.603

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết						
Công ty TNHH BT Hà Đông	50%	50%	55.946.786.097	-	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%	461.742.280.829	-	431.425.000.000	-
Tổng Công ty Xây dựng Công trình giao thông 5 - CTCP	15,50%	15,50%	113.545.000.000	-	113.545.000.000	-
Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát	18,00%	18,00%	127.800.000.000	-	127.800.000.000	-
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	4,50%	4,50%	30.317.280.829	-	-	-
Tổng			517.689.066.926 (*)	-	487.371.786.097 (*)	-

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

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

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

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

5.15 Tài sản dài hạn khác

	31/12/2023 VND	01/01/2023 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

Đơn vị tính: VND

	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	314.235.515.035	314.235.515.035	203.654.527.951	203.654.527.951
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 đầu tư xây dựng và thương mại Đức Đạt	25.279.551.585	25.279.551.585	-	-
Phải trả người bán ngắn hạn khác	265.462.847.540	265.462.847.540	180.161.412.041	180.161.412.041
Tổng	314.235.515.035	314.235.515.035	203.654.527.951	203.654.527.951

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

	5.682.191.799	5.682.191.799	9.689.602.480	9.689.602.480
--	---------------	---------------	---------------	---------------

5.17 Người mua trả tiền trước

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn	573.887.732.487	1.097.249.851.236
Người mua trả tiền trước các dự án bất động sản (*)	572.670.512.790	1.097.249.851.236
Các đối tượng khác	1.217.219.697	-
Tổng	573.887.732.487	1.097.249.851.236

Trong đó người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 7.1)

	-	63.200.000
--	---	------------

(*): 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 Phú Hải, tỉnh Bình Thuận; Dự án Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại số 1 thuộc phố đi bộ Bắc Giang.

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

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

5.18 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2023
Phải nộp	85.370.013.090	121.620.792.853	105.394.173.001	101.596.632.942
Thuế giá trị gia tăng	35.921.331.917	54.591.308.499	48.114.150.926	42.398.489.490
Thuế thu nhập doanh nghiệp	46.128.076.110	51.396.977.287	44.049.763.776	53.475.289.621
Thuế thu nhập cá nhân	3.320.605.063	7.204.113.592	4.851.097.164	5.673.621.491
Thuế tài nguyên	-	-	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	260.689.183	211.456.843	49.232.340
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	8.167.704.292	8.167.704.292	-
Phải thu	-	-	70.707	70.707
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	70.707	70.707

5.19 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Trích trước chi phí lãi vay	125.679.955.488	47.328.282.117
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất	8.034.957.432	10.650.940.733
Trích trước chi phí xây dựng	-	1.944.718.883
Trích trước chi phí quảng cáo, hoa hồng môi giới	41.082.342.592	-
Các khoản khác	924.785.665	868.151.395
Tổng	175.722.041.177	60.792.093.128

5.20 Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn	8.518.733.205	15.897.375.081
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê	8.518.733.205	15.897.375.081
Dài hạn	3.474.127.320	3.474.127.320
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê	3.474.127.320	3.474.127.320
Tổng	11.992.860.525	19.371.502.401

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/HN**

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.21 Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	818.953.068.895	970.002.714.162
Kinh phí công đoàn	2.221.009.382	1.806.456.918
Bảo hiểm xã hội	396.179.929	478.150.671
Bảo hiểm y tế	230.351.094	87.976.162
Bảo hiểm thất nghiệp	98.581.578	39.042.716
Quỹ bảo trì căn hộ (i)	78.323.772.500	79.184.730.042
Phải trả theo dòng tiền quản lý vốn tập trung (ii)	535.098.147	64.141.711.123
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	659.154.812.800	636.707.050.809
Phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư	-	18.874.745.670
Các khoản thu chi hộ	7.230.167.916	5.911.781.307
Các khoản phải trả, phải nộp khác	70.763.095.549	162.771.068.744
Dài hạn	179.376.061.013	180.952.734.244
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê dài hạn (iii)	177.038.554.701	177.038.554.701
Phải dài hạn khác	2.337.506.312	3.914.179.543
Tổng	998.329.129.908	1.150.955.448.406
<i>Trong đó phải trả khác là các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>4.760.053.221</i>	<i>65.090.865.691</i>

- (i) Đây là kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Nhóm Công ty. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà khi Ban Quản trị Tòa nhà được thành lập.
- (ii) Số dư tại ngày 31/12/2023 là khoản phải trả về dòng tiền quản lý tập trung của Công ty và một Công ty liên kết.
- (iii) 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 Lâm, phường Phú Lâm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

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

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

5.22 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	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	1.828.353.991.442	1.828.353.991.442	2.170.473.804.475	1.671.630.491.767	1.329.510.678.734	1.329.510.678.734
Vay ngân hàng (1)	504.266.741.905	504.266.741.905	777.886.191.994	487.344.388.234	213.724.938.145	213.724.938.145
Vay ngân hàng ngắn hạn	362.675.648.023	362.675.648.023	379.358.213.181	35.468.130.878	18.785.565.720	18.785.565.720
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	141.591.093.882	141.591.093.882	398.527.978.813	451.876.257.356	194.939.372.425	194.939.372.425
Trái phiếu ngắn hạn (2)	248.808.000.000	248.808.000.000		520.527.294.117	769.335.294.117	769.335.294.117
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (2)	743.880.127.619	743.880.127.619	1.029.068.681.147	562.400.000.000	277.211.446.472	277.211.446.472
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)	108.978.300.000	108.978.300.000	129.950.109.416	40.210.809.416	19.239.000.000	19.239.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân	-	-	61.148.000.000	61.148.000.000	-	-
Vay dài hạn	636.999.224.352	636.999.224.352	78.670.569.124	1.430.049.821.983	1.988.378.477.211	1.988.378.477.211
Vay ngân hàng (1)	128.382.808.483	128.382.808.483	61.070.569.124	398.527.978.813	465.840.218.172	465.840.218.172
Trái phiếu (2)	498.016.415.869	498.016.415.869		1.024.521.843.170	1.522.538.259.039	1.522.538.259.039
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông BOD (Tên cũ là Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Quốc tế Superior)	8.600.000.000	8.600.000.000	8.600.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Công nghệ và Giải trí We tube	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-	-
Vay cá nhân	-	-	7.000.000.000	7.000.000.000	-	-
Tổng	2.465.353.215.794	2.465.353.215.794	2.249.144.373.599	3.101.680.313.750	3.317.889.155.945	3.317.889.155.945



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

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

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

	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	504.266.741.905	504.266.741.905	777.886.191.994	487.344.388.234	213.724.938.145	213.724.938.145
Vay ngắn hạn	362.675.648.023	362.675.648.023	379.358.213.181	35.468.130.878	18.785.565.720	18.785.565.720
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành (1.1)	12.093.088.023	12.093.088.023	28.775.653.181	35.468.130.878	18.785.565.720	18.785.565.720
Ngân Hàng Thương mại cổ phần Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh (Hdbank) - PGD Phan Đình Phùng (1.2)	11.400.000.000	11.400.000.000	11.400.000.000	-	-	-
Ngân hàng Bảo Việt- chi nhánh Hà Nội (1.3)	339.182.560.000	339.182.560.000	339.182.560.000	-	-	-
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	141.591.093.882	141.591.093.882	398.527.978.813	451.876.257.356	194.939.372.425	194.939.372.425
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội I (1.4)	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 (1.4)	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
Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Hoàng Mai Hà Nội (1.5)	31.000.000.000	31.000.000.000	-	104.412.124	31.104.412.124	31.104.412.124
Vay dài hạn	128.382.808.483	128.382.808.483	61.070.569.124	398.527.978.813	465.840.218.172	465.840.218.172
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội I (1.4)	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 (1.4)	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 (1.1)	-	-	44.000.000.000	324.875.000.000	280.875.000.000	280.875.000.000
Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Hoàng Mai Hà Nội (1.5)	93.417.678.495	93.417.678.495	104.412.124	-	93.313.266.371	93.313.266.371
Tổng	632.649.550.388	632.649.550.388	838.956.761.118	885.872.367.047	679.565.156.317	679.565.156.317

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

- (1.1) Hợp đồng cho vay hạn mức số 11/2022-HĐCVHM/NHCT322-PSP ngày 11/11/2022 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành và Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP. Hạn mức cho vay không vượt quá 14.800.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười bốn tỷ, tám trăm triệu đồng). Thời hạn duy trì hạn mức kể từ ngày 11/11/2022 đến hết ngày 11/11/2023. Lãi suất cho vay được ghi trên từng giấy nhận nợ. Mục đích vay sử dụng để thanh toán các khoản chi phí hợp lý hợp lệ phục vụ hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.
- (1.2) 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. Một số diện tích thương mại dịch vụ thuộc toà The Pride, Khu đô thị mới An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Hà Nội.
- (1.3) 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 theo hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng một phần dự án số 1045/2021/HĐNTCN ngày 06/12/2021 và số 1150/2021/HĐNTCN ngày 31/12/2021 ký giữa Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX) và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Thời hạn cho vay: 31/12/2024. Lãi suất cho vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ.
- (1.4) 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.
- (1.5) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/14100525/HĐTD ký ngày 23/06/2021 giữa bên cho vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoàng mai Hà Nội và Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận. Hạn mức cấp tín dụng: 980.000.000.000 đồng; Mục đích sử dụng: Thanh toán các chi phí hợp lý đầu tư Dự án khu nhà ở Phú Hải (bao gồm chi phí lãi tiền vay phát sinh trong quá trình thi công xây dựng công trình, trong thời gian ân hạn của Dự án), cấp bảo lãnh trong bán, cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai; Thời hạn cấp hạn mức: 48 tháng; Gốc vay bắt đầu trả sau 24 tháng kể từ ngày giải ngân các khoản vay; Lãi suất: Các khoản vay được áp dụng lãi suất cho vay thỏa thuận thả nổi, điều chỉnh định kỳ 06 tháng/01 lần kể từ ngày Giải ngân đầu tiên; Biện pháp bảo đảm: Quyền sử dụng đất, toàn bộ tài sản gắn liền trên đất, quyền và lợi ích hợp pháp phát sinh từ dự án The Seahara Hotel & Resort Phan Thiết và toàn bộ phần vốn góp của Công ty Hải Phát trong Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

Đơn vị tư vấn phát hành	31/12/2023			Tài sản đảm bảo
	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			

Đơn vị tư vấn phát hành	31/12/2023			Tài sản đảm bảo
	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 HỢP NHẤT (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

Trái phiếu dài hạn

31/12/2023

Đơn vị tư vấn phát hành	Giá trị		Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Tài sản đảm bảo
	VND				

Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest	498.016.415.869		Lãi suất tham chiếu + 4,5%	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 25 tháng 8 năm 2025. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	(v)
--	-----------------	--	----------------------------	--	-----

Tổng trái phiếu dài hạn

498.016.415.869

Trong đó:

Trái phiếu ngắn hạn

992.688.127.619

Trái phiếu dài hạn

498.016.415.869

Gốc trái phiếu

1.493.808.000.000

Chi phí phát hành trái phiếu

(3.103.456.512)

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

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

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- (i) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của các cá nhân tại Công ty cổ phần Dầu 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 Dầu 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 Dầu tư Hải Phát); Khu nhà biệt thự vườn đồi và du lịch sinh thái Goldern Beach Villa tại thành phố Nha Trang tỉnh Khánh Hòa; Cổ phần của các cá nhân, tổ chức tại Công ty Địa Ốc Bình Minh.
- (v) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với một số căn kiot và sản thương mại của Dự án Hải Phát Plaza, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của một Công ty con gián tiếp và quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 14.177,3 m² tại phường Phú Đông, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.
- (3): **Khoản vay theo các hợp đồng:**
Hợp đồng vay số 1986/HĐVV/VCG-HPX ngày 14/11/2023, Bên cho vay: Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam với Bên Vay: Công ty Cổ phần Dầu 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 Dầu tư phát triển Xanh Kỳ Sơn.
- (4): **Vay cá nhân:**
Bao gồm các khoản vay cá nhân và các đối tượng khác ngắn hạn có kỳ hạn 6-12 tháng, với lãi suất từ 0-16%/năm và không có tài sản đảm bảo. Gốc và lãi vay trả vào ngày đáo hạn

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

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

5.23 Vốn chủ sở hữu

a. Chi tiết tăng, giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2022	3.041.685.810.000	60.986.800.000	1.086.479.930	-	225.101.331.269	197.887.821.255	3.526.748.242.454
Chia tức bằng cổ phiếu	-	-	-	-	(60.410.352.775)	2.048.376.507	(58.361.976.268)
Lãi/Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	(12.116.582.304)	(201.542.827)	(12.318.125.131)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(524.831.615)	(147.868.385)	(672.700.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	2.238.949.591	-	2.238.949.591
Thù lao HĐQT	-	-	-	-	-	-	-
Tặng do bán Công ty liên kết	-	-	-	-	-	-	-
Giảm do bán Công ty con	-	-	-	-	-	(38.854.353)	(38.854.353)
Số dư tại 31/12/2022	3.041.685.810.000	60.986.800.000	1.086.479.930	-	154.288.514.166	199.547.932.197	3.457.595.536.293
Số dư tại 01/01/2023	3.041.685.810.000	60.986.800.000	1.086.479.930	-	154.288.514.166	199.547.932.197	3.457.595.536.293
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	127.349.323.049	7.588.461.090	134.937.784.139
Chi Khen thưởng phúc lợi, thù lao HĐQT tại các Công ty con	-	-	-	-	(1.414.331.970)	(382.134.134)	(1.796.466.104)
Chia trả cổ tức tại Công ty con	-	-	-	-	-	(1.009.482.349)	(1.009.482.349)
Thù lao HĐQT, các Ủy ban trực thuộc HĐQT	-	-	-	-	(1.960.000.000)	-	(1.960.000.000)
Trích Quỹ tại Công ty con	-	-	-	412.760.810	(412.760.810)	-	-
Số dư tại 31/12/2023	3.041.685.810.000	60.986.800.000	1.086.479.930	412.760.810	277.850.744.435	205.744.776.804	3.587.767.371.979

Đơn vị tính: VND

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

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

5.23 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	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	Năm 2022
	VND	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	01/01/2023
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	304.168.581	304.168.581
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	304.168.581	304.168.581
Cổ phiếu phổ thông	304.168.581	304.168.581
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	304.168.581	304.168.581
Cổ phiếu phổ thông	304.168.581	304.168.581
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

5.24 Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Số đầu năm	199.547.932.197	197.887.821.255
Giảm do chuyển nhượng công ty con	-	(38.854.353)
Trích quỹ và thù lao HĐQT, BKS	(382.134.134)	(349.411.212)
Giảm do chia cổ tức tại công ty con	(1.009.482.349)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	7.588.461.090	2.048.376.507
Số cuối năm	205.744.776.804	199.547.932.197

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 HỢP NHẤT

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	1.520.490.846.773	1.057.292.365.781
Doanh thu từ hoạt động cho thuê bất động sản và các hoạt động liên quan	24.583.116.191	62.516.480.394
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành tòa nhà	135.200.263.078	90.562.964.443
Tổng	1.680.274.226.042	1.210.371.810.618
<i>Trong đó, doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết trình bày tại Bản thuyết minh số 7.1)</i>	<i>15.725.852.946</i>	<i>29.552.718.731</i>
Công ty Hải Phát Land	-	10.624.642.794
Công ty Hải Phát Thủ Đô	3.479.413.020	6.994.818.230
Trần Thị Thái Bình	-	9.358.392.365
Công ty An Land	2.296.458.104	1.681.860.321
Công ty Đại Đông Á	-	129.536.364
Đỗ Quý Thành	9.811.909.091	-
Doanh thu các bên liên quan khác	138.072.731	763.468.657

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	1.241.966.526.758	827.667.466.590
Giá vốn từ hoạt động cho thuê bất động sản và các hoạt động liên quan	22.986.516.485	47.922.716.501
Giá vốn từ cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành tòa nhà	127.266.915.064	81.639.459.426
Tổng	1.392.219.958.307	957.229.642.517

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	249.592.817.779	101.454.927.055
Lợi nhuận được chia	745.039.460	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.004.952.195	19.521.895.520
Doanh thu tài chính khác	-	25.600.000.000
Tổng	253.342.809.434	146.576.822.575

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/HN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền vay	155.475.525.477	337.259.541.307
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	11.606.749.210	15.088.248.138
Tổng	167.082.274.687	352.347.789.445

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí bán hàng	136.219.281.716	9.329.616.403
Chi phí hoa hồng môi giới	563.114.040	1.518.252.122
Chi phí nhân viên	2.703.533.047	3.421.228.146
Chi phí quảng cáo, khuyến mãi	131.268.205.282	4.390.136.135
Chi phí bán hàng khác	1.684.429.347	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	55.087.931.962	77.766.578.923
Chi phí nhân viên quản lý	32.523.329.296	38.929.410.610
Chi phí vật liệu quản lý	117.334.074	105.851.741
Chi phí đồ dùng văn phòng	728.845.885	1.493.017.083
Chi phí khấu hao	708.989.379	864.205.409
Thuế, phí, lệ phí	232.139.153	132.928.920
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.868.076.117	14.523.209.416
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	12.909.218.058	22.008.670.258
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(290.714.514)
Tổng	191.307.213.678	87.096.195.326

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

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

6.6 Thu nhập khác/chi phí khác

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu nhập khác		
Thu từ cho thuê hoạt động	13.626.869.910	16.984.167.936
Tiền được bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng	-	5.222.139.516
Thu thanh lý tài sản	19.983.563	
Thu nhập khác	1.404.091.803	869.817.688
Tổng	15.050.945.276	23.076.125.140
Chi phí khác		
Lãi chậm nộp tiền dự án Lào Cai	-	5.921.982.093
Tiền chậm nộp thuế	8.451.328.055	1.093.752.569
Lỗ do thanh lý	168.361.740	-
Phạt thanh lý hợp đồng	-	409.090.908
Chi phí khác	411.117.512	188.157.725
Tổng	9.030.807.307	7.612.983.295
Lợi nhuận khác	6.020.137.969	15.463.141.845

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	51.397.047.994	42.962.770.023
Tổng	51.397.047.994	42.962.770.023

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	2.692.894.640	2.760.365.012
Tổng	2.692.894.640	2.760.365.012

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

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

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	127.349.323.049	(60.410.352.775)
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	127.349.323.049	(60.410.352.775)
Cổ phiếu phổ thông bình quân để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (Cổ phiếu)	304.168.581	304.168.581
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	419	(199)

Tại ngày Báo cáo, Công ty chưa ước tính lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí phát triển bất động sản	281.982.993.678	369.001.649.978
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	27.955.059.942	163.217.380.077
Chi phí nhân công	61.956.449.782	81.608.155.956
Chi phí khấu hao tài sản cố định	26.357.866.934	27.633.290.128
Chi phí dịch vụ mua ngoài	218.863.181.694	99.520.572.288
Chi phí khác	16.297.553.313	34.233.995.285
Tổng	633.413.105.343	775.215.043.712

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/HN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 TNHH BT Hà Đông	Công ty liên danh	Công ty BT Hà Đông
Tổng Công ty Xây dựng Công trình giao thông 5 - CTCP	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Cienco 5
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty cùng thành viên HĐQT	Công ty Hải Phát Thủ Đô
Công ty Cổ phần Bê tông Xây dựng và Thương mại Phúc Thành	Công ty thuộc sở hữu của thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Phúc Thành
Công ty Cổ phần dịch vụ An ninh ANTV	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt của Công ty con	Công ty ANTV
Công ty TNHH Quản lý đô thị An Land	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt với Công ty con	Công ty An Land
Công ty Cổ phần Hải Phát Kinh Bắc	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Kinh Bắc
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Bình Minh	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Bình Minh
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Ủy Ban kiểm toán và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể	

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/HN**

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 điều hành

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

Chi tiết như sau:

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/HN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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		774.493.323	14.588.565.946
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Phải thu phí dịch vụ quản lý tòa nhà	254.596.075	556.159.684
Công ty Hải Phát Land (*)	Phải thu phí thuê mặt bằng và dịch vụ khác	-	13.281.315.882
Công ty Hải Phát Kinh Bắc	Phải thu cho thuê mặt bằng	240.135.300	240.135.300
Công ty Cienco5	Phải thu phí thuê mặt bằng và dịch vụ khác	-	917.361
Công ty An Land	Phải thu phí quản lý vận hành	220.404.569	205.560.705
Ông Tô Việt An	Phải thu phí dịch vụ	59.357.379	299.357.379
Công ty Địa ốc Hải Phát (*)	Phải thu phí thuê mặt bằng và dịch vụ khác	-	5.119.635
2. Phải thu khác		365.299.969.075	1.193.527.960.184
a. Ngắn hạn		167.319.969.075	696.527.960.184
Công ty Hải Phát Land (*)	Phải thu theo biên bản thỏa thuận hợp tác đầu tư	-	260.301.007.285
Ông Lê Thanh Hải	Phải thu khác	-	435.275.600.000
Công ty Cienco 5	Phải thu khác	167.000.000.000	-
Công ty Bình Minh	Phải thu khác	-	334.600.000
Tô Việt An	Tạm ứng	-	400.000.000
Công ty An Land	Phải thu khác	319.969.075	216.752.899
b. Dài hạn		197.980.000.000	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	-	197.000.000.000
Vũ Mạnh Tuấn	Phải thu theo biên bản thỏa thuận hợp tác đầu tư	197.980.000.000	-
3. Phải trả người bán		5.682.191.799	9.689.602.480
Công ty Hải Phát Land (*)	Phải trả phí dịch vụ môi giới	-	2.014.034.331
Công ty Cienco 5	Phải trả tiền mua hàng	2.500.432.247	2.500.432.247
Công ty Phúc Thành	Phải trả tiền xây lắp	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 thu phí dịch vụ bảo vệ	1.891.897.560	1.580.817.140
4. Người mua trả tiền trước		-	63.200.000
Công ty Hải Phát Land (*)	Chi phí quản lý dự án	-	63.200.000
5. Phải trả khác		4.760.053.221	65.090.865.691
a. Ngắn hạn		4.760.053.221	65.090.865.691
Công ty Hải Phát Land (*)	Phải trả tiền quản lý tập trung	-	64.141.711.123
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Thu hộ, chi hộ phí dịch vụ	4.224.955.074	893.670.407
Công ty Địa Ốc Hải Phát (*)	Thu hộ, chi hộ phí dịch vụ	-	19.519.000
Công ty Cienco 5	Tiền thuê mặt bằng	-	35.965.161
Công ty HPH Nha Trang	Phải trả tiền quản lý tập trung	535.098.147	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Đại Đông Á (*)	Phải thu phí dịch vụ	-	129.536.364
Công ty Hạ tầng đường sắt (*)	Phải thu phí dịch vụ	-	45.818.182
	Chuyển tiền Hợp tác đầu tư	-	201.000.000.000
	Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	79.301.007.285
	Nhận tiền hợp tác đầu tư	-	144.091.689.634
	Phải trả phí dịch vụ môi giới	-	
Công ty Hải Phát Land	Phí dịch vụ môi giới	-	513.982.467
	Phải trả lãi từ dòng tiền quản lý vốn tập trung	-	2.663.595.000
	Mua thanh lý tài sản	-	82.007.842
	Doanh thu phí dịch vụ môi giới	-	10.624.642.794
	Trả khác	-	70.000.000.000
Công ty ANTV	Phí dịch vụ bảo vệ	19.262.402.000	10.289.440.000
Công ty An Land	Chi phí tiền điện, phí dịch vụ phải trả	1.358.147.827	986.405.769
	Doanh thu quản lý vận hành	2.296.458.104	1.681.860.321
Công ty BT Hà Đông	Chuyển tiền góp vốn	-	1.383.900.000
Công ty Ciencon5	Chi phí xây dựng	-	15.929.026.740
	Doanh thu cho thuê mặt bằng; phí dịch vụ	27.200.001	434.188.431
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Phải thu phí dịch vụ và quản lý	3.479.413.020	6.994.818.230
Bà Trần Thị Thái Bình	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	9.358.392.365
Ông Đỗ Quý Thành	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	9.811.909.091	-
Công ty Địa ốc Hải Phát (*)	Phí dịch vụ môi giới, marketing	-	40.061.513.441
	Doanh thu cho thuê mặt bằng và dịch vụ	-	283.462.044
Công ty Phúc Thành	Mua bê tông thương phẩm	2.412.072.350	11.851.851.500
Công ty Bình Minh	Chuyển tiền cho vay	-	65.000.000

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

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

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
Tổng			214.800.000.000		128.853.213.903

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của nhóm Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31/12/2023 ước tính là 1.348,5 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	8.160.000.000	2.400.000.000
Từ 1 - 5 năm	2.304.000.000	1.200.000.000
Trên 5 năm	28.800.000.000	-
Tổng	39.264.000.000	3.600.000.000

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

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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Dưới 1 năm	32.676.540.117	6.660.274.619
Từ 1 - 5 năm	44.892.523.717	18.568.792.210
Trên 5 năm	12.737.548.508	79.146.839.471
Tổng	90.306.612.343	104.375.906.300

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 31/12/2021 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.

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

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

7.4 Báo cáo bộ phận

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh dịch vụ môi giới	Kinh doanh cho thuê BĐS, dịch vụ quản lý BĐS và hoạt động liên quan khác	Tổng
DOANH THU				
Tổng doanh thu	1.520.490.846.773	-	159.783.379.269	1.680.274.226.042
Doanh thu	1.520.490.846.773	-	159.783.379.269	1.680.274.226.042
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
Kết quả bộ phận	278.524.320.015	-	9.529.947.720	288.054.267.735
Thu nhập/chi phí không phân bổ				(99.026.540.962)
Lợi nhuận thuần trước thuế				189.027.726.773
Thuế thu nhập doanh nghiệp				(54.089.942.634)
Lợi nhuận trong năm				134.937.784.139

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

7.4 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh dịch vụ môi giới	Kinh doanh cho thuê BĐS, dịch vụ quản lý BĐS và hoạt động liên quan khác	Loại trừ	Tổng
DOANH THU					
Tổng doanh thu	1.057.292.365.781	-	153.079.444.837	-	1.210.371.810.618
Doanh thu	1.057.292.365.781	-	153.079.444.837		1.210.371.810.618
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG					
Kết quả bộ phận	229.624.899.191	-	23.517.268.910	-	253.142.168.101
Thu nhập/chi phí không phân bổ					(265.781.009.334)
Lợi nhuận thuần trước thuế					(12.638.841.233)
Thuế thu nhập doanh nghiệp					(45.723.135.035)
Lợi nhuận trong năm					(58.361.976.268)

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

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

7.4 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 như sau:

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

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 như sau:

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh dịch vụ môi giới	Kinh doanh cho thuê BĐS, dịch vụ quản lý BĐS và hoạt động liên quan khác	Tổng
TÀI SẢN				
Tài sản bộ phận	4.384.910.097.208	-	2.219.656.494.935	6.604.566.592.143
Tài sản không thể phân bổ (**)				2.862.463.017.536
Tổng tài sản				9.467.029.609.679
NỢ PHẢI TRẢ				
Công nợ bộ phận	1.459.889.986.750		102.058.653.810	1.561.948.640.560
Nợ phải trả không thể phân bổ (***)				4.447.485.432.826
Tổng nợ phải trả				6.009.434.073.386

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/HN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

7.4 Thông tin so sánh

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

7.5 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

