

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
Số: 334 /CBTT-HPX **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 05 tháng 9 năm 2023

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ**

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

- Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát**
  - Mã chứng khoán: **HPX**
  - Địa chỉ: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
  - Điện thoại: 024-32.080.666 Fax: 024-32.080.566
  - Email: info@haiphat.com.vn
- Nội dung thông tin công bố:**
  - Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022 và Công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận trước và sau BCTC hợp nhất kiểm toán, chênh lệch lợi nhuận năm 2022 so với năm 2021.
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 05/9/2023 tại đường dẫn: <http://www.haiphat.com.vn>.  
Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./.

**Tài liệu đính kèm:**

- Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022;
- Công văn số 328/HP-TCKT ngày 05/9/2023.



**PHAN THỊ XUYỀN**

Số: 328/HP-TCKT

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận trước và sau BCTCHN kiểm toán, chênh lệch lợi nhuận năm 2022 so với năm 2021

Hà Nội, ngày 05 tháng 09 năm 2023

**Kính gửi: Ủy Ban Chứng khoán Nhà Nước;  
Sở giao dịch Chứng khoán TP HCM**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

Mã chứng khoán: HPX

Địa chỉ: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, TP Hà Nội.

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát xin gửi tới Quý cơ quan lời chào trân trọng và cảm ơn Quý cơ quan đã phối hợp & hỗ trợ Công ty chúng tôi trong suốt thời gian qua.

Theo quy định hiện hành và yêu cầu của Ủy ban chứng khoán Nhà Nước, Sở giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh, Công ty phải giải trình chênh lệch lợi nhuận trước và sau Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán, chênh lệch lợi nhuận năm 2022 so với năm 2021.

ĐVT: Triệu đồng

| Nội dung  | Năm 2022        |                   |          | Năm 2021          | Tăng(+)/<br>Giảm(-) | Tỷ lệ %  |
|---|-----------------|-------------------|----------|-------------------|---------------------|----------|
|   | Trước Kiểm toán | Báo cáo kiểm toán | Tỷ lệ %  | Báo cáo kiểm toán |                     |          |
| 1   | 2               | 3                 | 4=3/2    | 5                 | 6=3-5               | 7=6/5    |
| Lợi nhuận sau thuế Báo cáo tài chính hợp nhất   | 142.424         | (58.361)          | (140,98) | 285.748           | (344.109)           | (120,42) |
| Trong đó :<br>Lợi nhuận sau thuế của Công ty Mẹ | 140.472         | (60.410)          | (143,01) | 249.918           | (310.328)           | (124,17) |

Nguyên nhân chênh lệch:

- Lợi nhuận Báo cáo tài chính hợp nhất sau kiểm toán năm 2022 giảm là do một số khách hàng thay đổi mục tiêu đầu tư và đã thỏa thuận với Công ty để Thanh lý hợp đồng đã mua hàng/nhận chuyển nhượng.
- Lợi nhuận sau thuế Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2022 giảm so với năm trước, do sản phẩm của Công ty chưa đủ điều kiện bàn giao nhà cho người mua dẫn tới việc chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu và lợi nhuận dẫn tới lợi nhuận Công ty Mẹ giảm.

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát cam kết chịu trách nhiệm về các nội dung công bố thông tin.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, TCKT.

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ  
HẢI PHÁT  
Hà Nội

**Đỗ Quý Hải**

**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 tháng 12 năm 2022**

# **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**

| <b><u>NỘI DUNG</u></b>                        | <b><u>TRANG</u></b> |
|---|---------------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH                     | 2 - 3               |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP                     | 4 - 5               |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN  |                     |
| Bảng Cân đối kế toán hợp nhất                 | 6 - 7               |
| Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 8                   |
| Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất           | 9                   |
| Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất    | 10 - 55             |

# 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 2022.

### 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 của Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

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, ỦY BAN KIỂM TOÁN VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

#### Hội đồng Quản trị

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Ông Đỗ Quý Hải        | Chủ tịch           |
| Ông Nguyễn Văn Phương | Phó Chủ tịch       |
| Ông Phạm Minh Tuấn    | Phó Chủ tịch       |
| Ông Lê Việt Dũng      | Thành viên         |
| Ông Trần Vũ Thái Hòa  | Thành viên độc lập |
| Ông Đỗ Danh Trí       | Thành viên độc lập |

#### Ủy ban Kiểm toán

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Ông Trần Vũ Thái Hòa | Chủ tịch   |
| Ông Phạm Minh Tuấn   | Thành viên |

#### Ban Tổng Giám đốc

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

# 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)

### CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban điều hành, ngoài các sự kiện phát sinh tại Thuyết minh 7.1 - Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 31/12/2022.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 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 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. 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 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.

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 04 tháng 9 năm 2023

Số: 280 /2023/BCKTHN-CPA VIETNAM-NV2

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi:**            **Các Cổ đông**  
**Hội đồng Quản trị 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 04/9/2023, từ trang 06 đến trang 55, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2022, 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 2022 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.

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty kiểm toán khác với Báo cáo kiểm toán ngày 31/3/2022 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.



Nguyễn Thị Mai Hoa  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1  
Giấy ủy quyền số: 08/2023/UQ-CPA VIETNAM ngày 06/01/2023 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 04 tháng 9 năm 2023

Vũ Xuân Hùng  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4015-2022-137-1  
Giấy ủy quyền số: 08/2023/UQ-CPA VIETNAM ngày 06/01/2023 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

|  | MS         | TM          | 31/12/2022<br>VND        | 01/01/2022<br>VND        |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                      |            |             |                          |                          |
| <b>A - (100=110+130+140+150)</b>             | <b>100</b> |             | <b>6.311.369.110.154</b> | <b>6.731.620.122.004</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | <b>5.1</b>  | <b>146.034.786.156</b>   | <b>634.721.568.476</b>   |
| 1. Tiền                                      | 111        |             | 131.034.786.156          | 634.721.568.476          |
| 2. Các khoản tương đương tiền                | 112        |             | 15.000.000.000           | -                        |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> |             | <b>20.613.032.005</b>    | <b>330.149.184.546</b>   |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 123        | 5.2         | 20.613.032.005           | 330.149.184.546          |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |             | <b>2.285.226.035.138</b> | <b>1.873.263.422.208</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | 5.3         | 195.035.627.747          | 269.337.426.964          |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | 5.4         | 203.290.320.447          | 180.354.225.036          |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 135        | 5.5         | 10.000.000.000           | 10.000.000.000           |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                    | 136        | 5.6         | 1.916.463.037.939        | 1.453.425.435.717        |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 137        | 5.7         | (39.562.950.995)         | (39.853.665.509)         |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> | <b>5.8</b>  | <b>3.777.947.515.921</b> | <b>3.798.280.395.092</b> |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        |             | 3.777.947.515.921        | 3.798.280.395.092        |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>150</b> |             | <b>81.547.740.934</b>    | <b>95.205.551.682</b>    |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151        | 5.9         | 38.815.718.552           | 1.648.025.808            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 152        |             | 42.732.022.382           | 93.517.128.257           |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 153        | 5.18        | -                        | 40.397.617               |
| <b>B - (200=210+220+240+250+260)</b>         | <b>200</b> |             | <b>3.155.660.499.525</b> | <b>2.846.971.535.938</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>210</b> |             | <b>1.344.905.000.000</b> | <b>562.713.000.000</b>   |
| 6. Phải thu dài hạn khác                     | 216        | 5.6         | 1.344.905.000.000        | 562.713.000.000          |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                   | <b>220</b> |             | <b>62.547.583.654</b>    | <b>71.310.885.066</b>    |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 221        | 5.10        | 61.991.036.540           | 71.121.919.763           |
| - Nguyên giá                                 | 222        |             | 88.812.773.298           | 94.762.550.365           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 223        |             | (26.821.736.758)         | (23.640.630.602)         |
| 3. Tài sản cố định vô hình                   | 227        | 5.11        | 556.547.114              | 188.965.303              |
| - Nguyên giá                                 | 228        |             | 940.007.500              | 428.507.500              |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 229        |             | (383.460.386)            | (239.542.197)            |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>              | <b>230</b> | <b>5.12</b> | <b>862.451.045.726</b>   | <b>982.984.600.348</b>   |
| 1. Nguyên giá                                | 231        |             | 1.022.747.575.074        | 1.131.672.547.578        |
| 2. Giá trị hao mòn lũy kế                    | 232        |             | (160.296.529.348)        | (148.687.947.230)        |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>           | <b>240</b> | <b>5.13</b> | <b>35.915.528.603</b>    | <b>95.409.150.150</b>    |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 242        |             | 35.915.528.603           | 95.409.150.150           |
| <b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b> | <b>250</b> | <b>5.14</b> | <b>487.371.786.097</b>   | <b>777.722.005.719</b>   |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh   | 252        |             | 55.946.786.097           | 474.097.005.719          |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác            | 253        |             | 431.425.000.000          | 303.625.000.000          |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>              | <b>260</b> |             | <b>362.469.555.445</b>   | <b>356.831.894.655</b>   |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | 261        | 5.9         | 16.450.495.872           | 8.945.973.214            |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại            | 262        |             | 12.019.059.573           | 13.885.921.441           |
| 4. Tài sản dài hạn khác                      | 268        | 5.15        | 334.000.000.000          | 334.000.000.000          |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>     | <b>270</b> |             | <b>9.467.029.609.679</b> | <b>9.578.591.657.942</b> |



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

|  | MS         | TM          | 31/12/2022<br>VND        | 01/01/2022<br>VND        |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b><br>(300=310+330)         | <b>300</b> |             | <b>6.009.434.073.386</b> | <b>6.051.843.415.488</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                          | <b>310</b> |             | <b>3.831.578.569.730</b> | <b>3.516.505.767.711</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                 | 311        | 5.16        | 203.654.527.951          | 201.232.319.515          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn           | 312        | 5.17        | 1.097.249.851.236        | 27.826.390.778           |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước         | 313        | 5.18        | 85.370.013.090           | 456.439.832.374          |
| 4. Phải trả người lao động                     | 314        |             | 10.253.064.610           | 9.484.070.171            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                   | 315        | 5.19        | 60.792.093.128           | 140.328.471.405          |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn           | 318        | 5.20        | 15.897.375.081           | 14.958.957.984           |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                      | 319        | 5.21        | 970.002.714.162          | 269.259.039.446          |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn          | 320        | 5.22        | 1.329.510.678.734        | 2.345.422.805.131        |
| 12. Quỹ khen thưởng phúc lợi                   | 322        |             | 58.848.251.738           | 51.553.880.907           |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                          | <b>330</b> |             | <b>2.177.855.503.656</b> | <b>2.535.337.647.777</b> |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn            | 336        | 5.20        | 3.474.127.320            | 3.908.393.232            |
| 7. Phải trả dài hạn khác                       | 337        | 5.21        | 180.952.734.244          | 180.296.348.737          |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn            | 338        | 5.22        | 1.988.378.477.211        | 2.346.976.244.071        |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả            | 341        |             | 5.050.164.881            | 4.156.661.737            |
| <b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b><br>(400 = 410)        | <b>400</b> |             | <b>3.457.595.536.293</b> | <b>3.526.748.242.454</b> |
| <b>I- Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>410</b> | <b>5.23</b> | <b>3.457.595.536.293</b> | <b>3.526.748.242.454</b> |
| 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           |
| 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        |             | 154.288.514.166          | 225.101.331.269          |
| - LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 214.698.866.941          | (18.728.511.146)         |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | (60.410.352.775)         | 243.829.842.415          |
| 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát            | 429        | 5.24        | 199.547.932.197          | 197.887.821.255          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b><br>(440 = 300+400)  | <b>440</b> |             | <b>9.467.029.609.679</b> | <b>9.578.591.657.942</b> |

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 04 tháng 9 năm 2023

Chủ tịch HĐQT



Đỗ Quý Hải

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

| CHỈ TIÊU  | MS | TM  | Năm 2022                | Năm 2021               |
|---|----|-----|-------------------------|------------------------|
|   |    |     | VND                     | VND                    |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                             | 01 | 6.1 | 1.210.371.810.618       | 1.417.006.429.780      |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                       | 02 |     | -                       | -                      |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)       | 10 |     | 1.210.371.810.618       | 1.417.006.429.780      |
| 4. Giá vốn hàng bán   | 11 | 6.2 | 957.229.642.517         | 1.071.121.021.916      |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)         | 20 |     | <b>253.142.168.101</b>  | <b>345.885.407.864</b> |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                      | 21 | 6.3 | 146.576.822.575         | 461.667.581.262        |
| 7. Chi phí tài chính  | 22 | 6.4 | 352.347.789.445         | 246.943.807.760        |
| Trong đó: Chi phí lãi vay   | 23 |     | 337.259.541.307         | 229.648.026.321        |
| 8. Phân lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh                   | 24 |     | 11.623.011.017          | -                      |
| 9. Chi phí bán hàng   | 25 | 6.5 | 9.329.616.403           | 26.824.404.164         |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                      | 26 | 6.5 | 77.766.578.923          | 136.892.377.512        |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)} | 30 |     | <b>(28.101.983.078)</b> | <b>396.892.399.690</b> |
| 12. Thu nhập khác   | 31 | 6.6 | 23.076.125.140          | 20.740.716.955         |
| 13. Chi phí khác  | 32 | 6.6 | 7.612.983.295           | 12.583.565.423         |
| 14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)                                       | 40 | 6.6 | <b>15.463.141.845</b>   | <b>8.157.151.532</b>   |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)                 | 50 |     | <b>(12.638.841.233)</b> | <b>405.049.551.222</b> |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                       | 51 | 6.7 | 42.962.770.023          | 128.677.814.130        |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại  | 52 | 6.8 | 2.760.365.012           | (9.376.515.558)        |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)          | 60 |     | <b>(58.361.976.268)</b> | <b>285.748.252.650</b> |
| 19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ                     | 61 |     | <b>(60.410.352.775)</b> | <b>249.918.687.400</b> |
| 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát                    | 62 |     | 2.048.376.507           | 35.829.565.250         |
| 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu  | 70 | 6.9 | (199)                   | 758                    |

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 04 tháng 9 năm 2023

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 31/12/2022

| CHỈ TIÊU   | MS | TM  | Năm 2022                   | Năm 2021                   |
|--|----|-----|----------------------------|----------------------------|
|  |    |     | VND                        | VND                        |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                    |    |     |                            |                            |
| 1. Lợi nhuận trước thuế  | 01 |     | (12.638.841.233)           | 405.049.551.222            |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản  |    |     |                            |                            |
| - Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư                             | 02 |     | 27.633.290.128             | 32.421.692.343             |
| - Các khoản dự phòng   | 03 |     | (290.714.514)              | -                          |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05 |     | (146.576.822.575)          | (516.634.702.123)          |
| - Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu                    | 06 |     | 337.259.541.307            | 246.943.807.760            |
| - 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 |     | 203.849.334.038            | 167.780.349.202            |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                      | 09 |     | (1.088.019.185.878)        | (907.372.670.403)          |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10 |     | 59.340.015.051             | (2.612.209.413.223)        |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả                                      | 11 |     | 1.543.474.338.548          | 784.411.533.205            |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước                                       | 12 |     | (40.741.574.746)           | (3.058.219.292)            |
| - Tiền lãi vay đã trả  | 14 |     | (379.179.062.850)          | (298.603.472.458)          |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                  | 15 |     | (49.773.168.527)           | (101.876.659.973)          |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                              | 17 |     | (5.123.454.300)            | (10.065.703.000)           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                 | 20 |     | <b>243.827.241.336</b>     | <b>(2.980.994.255.942)</b> |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                       |    |     |                            |                            |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác    | 21 |     | (5.109.710.625)            | (22.082.912.718)           |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 |     | -                          | 145.285.233.594            |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác              | 23 |     | (15.262.191.200)           | (627.227.180.860)          |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác      | 24 |     | 324.798.343.741            | 268.048.000.000            |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                           | 25 |     | (1.383.900.000)            | (1.062.955.079.752)        |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                       | 26 |     | 340.880.000.000            | 910.858.788.034            |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia               | 27 |     | 115.445.743.785            | 99.605.658.982             |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                     | 30 |     | <b>759.368.285.701</b>     | <b>(288.467.492.720)</b>   |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                   |    |     |                            |                            |
| 3. Tiền thu từ cho vay   | 33 |     | 1.247.035.277.590          | 5.225.694.854.300          |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay   | 34 |     | (2.738.917.586.947)        | (1.919.728.397.155)        |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                           | 36 |     | -                          | (4.880.674.154)            |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                  | 40 |     | <b>(1.491.882.309.357)</b> | <b>3.301.085.782.991</b>   |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>                | 50 |     | <b>(488.686.782.320)</b>   | <b>31.624.034.329</b>      |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                               | 60 | 5.1 | <b>634.721.568.476</b>     | <b>603.097.534.147</b>     |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ              | 61 |     | -                          | -                          |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>              | 70 | 5.1 | <b>146.034.786.156</b>     | <b>634.721.568.476</b>     |

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 04 tháng 9 năm 2023

Chủ tịch HĐQT



Đỗ Quý Hải

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

### **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 của Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

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 31/12/2022 là 95 người (tại ngày 31/12/2021 là 96 người).

#### **1.1 Ngành nghề hoạt động kinh doanh**

Nghành nghề kinh doanh: Xây dựng các loại nhà, Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ, Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, lắp đặt hệ thống điện, Thoát nước và xử lý nước thải, Phá dỡ, Chuẩn bị mặt bằng, Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác, Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí, Lắp đặt hệ thống xây dựng khác, Hoàn thiện công trình xây dựng, Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, Bán buôn tổng hợp, Bản 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.

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

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

**1.4 Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31/12/2022, Công ty có các Công ty con, Công ty 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 |
|--|--|----------------|--|---------------|------------------|---------------|
| <b>I Công ty con</b>                   |  |                |  |               |                  |               |
| 1                                      | Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang (*)                  | Khánh Hòa      | Phát triển dự án Bất động sản                    | 78%           | 78%              | 78%           |
| 2                                      | Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận                     | Bình Thuận     | Đầu tư kinh doanh bất động sản; Dịch vụ cho thuê | 100%          | 100%             | 100%          |
| 3                                      | Công ty TNHH MTV Địa ốc Heritage Việt Nam                  | Thừa Thiên Huế | Kinh doanh bất động sản                          | 100%          | 100%             | 100%          |
| 4                                      | Công ty TNHH MTV Địa ốc Ruby                               | Hà Nội         | Kinh doanh phát triển các dự án Bất động sản     | 100%          | 100%             | 100%          |
| 5                                      | Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire                           | Hà Nội         | Hỗ trợ dịch vụ tài chính                         | 100%          | 100%             | 100%          |
| 6                                      | 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%          |
| 7                                      | Công ty TNNN MTV Diamond IC                                | Hà Nội         | Hoạt động tư vấn đầu tư                          | 100%          | 100%             | 100%          |
| 8                                      | Công ty TNHH Maipha PENINSULA                              | Lạng Sơn       | Đầu tư kinh doanh bất động sản                   | 70%           | 70%              | 70%           |
| 9                                      | 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%        |
| 10                                     | 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%        |
| <b>II Công ty Liên doanh, liên kết</b> |  |                |  |               |                  |               |
| 1                                      | Công ty TNHH BT Hà Đông                                    | Hà Nội         | Xây dựng, hoàn thiện công trình xây dựng         | 50%           | 50%              | 50%           |
| 2                                      | Công ty Cổ phần Greenland Bắc Giang (**)                   | Bắc Ninh       | Đầu tư kinh doanh bất động sản                   | 20%           | 20%              | 20%           |

(\*): Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 19/QĐ-HĐQT ngày 19/8/2023, Hội đồng Quản trị thông qua chủ trương bán/chuyển nhượng phần vốn góp mà Công ty đang sở hữu tại Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang là 76,28 tỷ VND, chiếm 78% vốn điều lệ.

(\*\*): Theo Quyết định số 06/QĐ-HĐQT ngày 13/3/2023 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát đồng ý giải thể Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Bắc Giang do thay đổi định hướng đầu tư. Tại thời điểm Báo cáo, Công ty đã giải thể theo Thông báo số 7533/23 ngày 26/4/2023 của Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang.

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

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

**1.4 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)**

(\*\*\*): Trong năm 2022, Công ty đã thanh lý toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWG (Công ty con gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Hải Phát Retail) theo hợp đồng chuyển nhượng số 01/2022/HĐCN ngày 03/10/2022 với bà Hoàng Thị Thu Phương. Số cổ phần chuyển nhượng là 252.500 cổ phần, giá chuyển nhượng là 2.525.000.000 VND.

**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.

**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 MỤC 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 31/12/2022.

**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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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

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

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

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)**

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 31/12/2022 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính ngày 31/12/2022 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.

**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 liên kết, liên doanh 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 31/12/2022 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.



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

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

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

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

**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.

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

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

**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.

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

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

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

**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 31/12/2022, 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 31/12/2022 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 năm   |
| Quyền sử dụng đất        | 48 - 50 năm   |
| Máy móc, thiết bị        | 15 năm        |

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.

**Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

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

**Công cụ, dụng cụ**

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

**Chi phí môi giới bán bất động sản**

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

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

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

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

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

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

**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 2022 là 9,72%/năm. (năm 2021 là 10,9%/năm). Năm 2022, có 150,38 tỷ VND (năm 2021 là 138,5 tỷ VND) chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào tài sản dở dang của Công ty.

**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 kỳ 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 kỳ phù hợp với thời gian thuê tài sản.

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

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

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

**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 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.

***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.

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

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

**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 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 kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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

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

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

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

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

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

**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**

|                                   | 31/12/2022             | 01/01/2022             |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                   | VND                    | VND                    |
| Tiền mặt                          | 781.267.365            | 1.715.858.901          |
| Tiền gửi ngân hàng                | 130.253.518.791        | 633.005.709.575        |
| Các khoản tương đương tiền        | 15.000.000.000         | -                      |
| - Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng | 15.000.000.000         | -                      |
| <b>Tổng</b>                       | <b>146.034.786.156</b> | <b>634.721.568.476</b> |

**5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

|                    | 31/12/2022            |                       | 01/01/2022             |                        |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
|                    | Giá gốc               | Giá trị ghi sổ        | Giá gốc                | Giá trị ghi sổ         |
| Ngắn hạn           | 20.613.032.005        | 20.613.032.005        | 330.149.184.546        | 330.149.184.546        |
| Tiền gửi có kỳ hạn | 20.613.032.005        | 20.613.032.005        | 330.149.184.546        | 330.149.184.546        |
| <b>Tổng</b>        | <b>20.613.032.005</b> | <b>20.613.032.005</b> | <b>330.149.184.546</b> | <b>330.149.184.546</b> |

Số dư tại 31/12/2022 là khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng có kỳ hạn 6 tháng với lãi suất 4,9%/năm (tại ngày 31/12/2021 lãi suất từ 4,9%/năm đến 5,8%/năm).

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

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

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

**5.3 Phải thu khách hàng**

|  | 31/12/2022<br>VND      | 01/01/2022<br>VND      |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>  | <b>195.035.627.747</b> | <b>269.337.426.964</b> |
| Phải thu thù hoạt động chuyển nhượng cổ phần   | 151.110.000.000        | 164.240.000.000        |
| Ông Vũ Kim Tuấn  | -                      | 106.927.400.000        |
| Ông Chu Thế Cường (*)  | 121.110.000.000        | -                      |
| Doanh nghiệp tư nhân Xây dựng số 1<br>tỉnh Điện Biên                                 | 30.000.000.000         | 30.000.000.000         |
| Bà Vũ Thu Hiền   | -                      | 27.312.600.000         |
| Phải thu thù hoạt động chuyển nhượng<br>bất động sản                                 | 43.925.627.747         | 86.905.171.639         |
| Phải thu thù hoạt động cho thuê<br>và các hoạt động khác                             | -                      | 18.192.255.325         |
| <b>Tổng</b>  | <b>195.035.627.747</b> | <b>269.337.426.964</b> |
| <i>Trong đó phải thu các bên liên quan<br/>(Chi tiết xem tại Thuyết minh số 7.2)</i> | <i>14.588.565.946</i>  | <i>17.137.781.388</i>  |

(\*): Công nợ phải thu theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần. Tại thời điểm Báo cáo, Ông Chu Thế Cường đã thanh toán toàn bộ công nợ nêu trên.

**5.4 Trả trước cho người bán**

|   | 31/12/2022<br>VND      | 01/01/2022<br>VND      |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>   | <b>203.290.320.447</b> | <b>180.354.225.036</b> |
| Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và<br>thương mại Thành Nhân                           | 150.000.000.000        | 150.500.000.000        |
| Công ty cổ phần ECLIPSE Việt Nam  | 22.999.962.200         | -                      |
| Các khoản trả trước khác  | 30.290.358.247         | 29.854.225.036         |
| <b>Tổng</b>   | <b>203.290.320.447</b> | <b>180.354.225.036</b> |
| <i>Trong đó trả trước các bên liên quan<br/>(Chi tiết xem tại Thuyết minh số 7.2)</i> | <i>-</i>               | <i>1.723.226.000</i>   |

**5.5 Phải thu về cho vay**

|                                   | 31/12/2022<br>VND     | 01/01/2022<br>VND     |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                   | <b>10.000.000.000</b> | <b>10.000.000.000</b> |
| Cho vay ngắn hạn các bên khác (*) | 10.000.000.000        | 10.000.000.000        |
| <b>Tổng</b>                       | <b>10.000.000.000</b> | <b>10.000.000.000</b> |

(\*) Đây là khoản cho vay tín chấp một cá nhân có kỳ hạn 3 tháng và hưởng lãi suất 8,4%/năm.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**5.6 Phải thu khác**

*Đơn vị tính: VND*

|  | 31/12/2022               |          | 01/01/2022               |          |
|--|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
|  | Giá trị ghi sổ           | Dự phòng | Giá trị ghi sổ           | Dự phòng |
| <b>Ngắn hạn</b>  | <b>1.916.463.037.939</b> | -        | <b>1.453.425.435.717</b> | -        |
| Ông Chu Thế Cường (1)  | 194.900.000.000          | -        | -                        | -        |
| Công ty Cổ phần GL Group   | 1.740.640.000            | -        | -                        | -        |
| Đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần                            | -                        | -        | 430.775.600.000          | -        |
| Đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng (2)                                | 95.495.639.991           | -        | 407.771.456.000          | -        |
| Phải thu theo hợp đồng hợp tác và các biên bản thỏa thuận (3)          | 251.000.000.000          | -        | 182.730.472.302          | -        |
| Phải thu theo biên bản thanh lý thỏa thuận hợp đồng hợp tác đầu tư (4) | 450.000.000.000          | -        | 41.648.090.000           | -        |
| Công ty CP Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Hải Phát (tiền cổ tức)    | 9.301.007.285            | -        | -                        | -        |
| Tạm ứng  | 346.038.631.281          | -        | 376.111.848.934          | -        |
| Ký quỹ ký cược ngắn hạn  | 554.695.910.200          | -        | -                        | -        |
| Phải thu khác  | 13.291.209.182           | -        | 14.387.968.481           | -        |
| <b>Dài hạn</b>   | <b>1.344.905.000.000</b> | -        | <b>562.713.000.000</b>   | -        |
| Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (5)                          | 601.248.000.000          | -        | 547.000.000.000          | -        |
| Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư với cá nhân (6)              | 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           | -        |
| Phải thu dài hạn khác  | -                        | -        | 41.000.000               | -        |
| <b>Tổng</b>  | <b>3.261.368.037.939</b> | -        | <b>2.016.138.435.717</b> | -        |
| <i>Trong đó phải thu các bên liên quan</i>                             |                          |          |                          |          |
| <i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>                               | <b>1.193.527.960.184</b> | -        | <b>1.046.636.889.634</b> | -        |

(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.

(2): Số dư tại ngày 31/12/2022 bao gồm:

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



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

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

**5.5 Phải thu khác (Tiếp theo)**

- (3): Số dư tại ngày 31/12/2022 là khoản góp vốn 251 tỷ VND theo Hợp đồng hợp tác đầu tư và Phụ lục kèm theo ký với một đối tác là 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 nghỉ dưỡng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở tại phường Hà Phong, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.
- (4): Số dư tại ngày 31/12/2022 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 05/9/2023.
- (5): Số dư tại ngày 31/12/2022 bao gồm:
- Khoản đặt cọc 197 tỷ VND cho một bên liên quan với mục đích đầu tư, góp vốn đầu tư, xây dựng và triển khai thực hiện dự án Khu đô thị mới Mỹ Hưng - Cienco 5, xã Mỹ Hưng, Tam Hưng, Cự Khê và Bình Minh, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội.
  - 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.
  - 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*

|  | 31/12/2022                  |                        | 01/01/2022             |                           |
|--|-----------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|
|  | 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              | -                      | 39.853.665.509         | -                         |
| <i>Trong đó:</i>   |                             |                        |                        |                           |
|  | <b>Quá hạn trên 6 tháng</b> | <b>Quá hạn 1-2 năm</b> | <b>Quá hạn 2-3 năm</b> | <b>Quá hạn trên 3 năm</b> |
| Xí nghiệp Xây dựng tư nhân số 1 tỉnh Điện Biên   | -                           | -                      | -                      | 30.000.000.000            |
| Các đối tượng khác   | -                           | -                      | -                      | 9.562.950.995             |
| <b>Tổng</b>  | -                           | -                      | -                      | <b>39.562.950.995</b>     |

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

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

**5.8 Hàng tồn kho**

|  | <i>Đơn vị tính: VND</i>  |          |                          |          |
|--|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
|  | 31/12/2022               |          | 01/01/2022               |          |
|  | Giá gốc                  | Dự phòng | Giá gốc                  | Dự phòng |
| <b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</b> | <b>3.330.865.041.657</b> | -        | <b>3.095.717.118.115</b> | -        |
| Dự án Tuy Hòa, Phú Yên (1.4 ha)            | 200.694.893.195          | -        | 200.638.911.085          | -        |
| Dự án Khu ĐT mới Đề Thám Cao Bằng          | 419.239.893.808          | -        | 333.766.239.256          | -        |
| Dự án Khu ĐT Phía Nam, TP Bắc Giang        | 1.082.042.433.672        | -        | 875.866.349.259          | -        |
| Dự án Ka Long - Quảng Ninh                 | 48.048.976.191           | -        | 434.210.077.265          | -        |
| Dự án Côn Tân Lập                          | 386.498.779.089          | -        | 386.485.727.609          | -        |
| Dự án Phú Hải, Bình Thuận                  | 346.979.343.581          | -        | 244.238.100.701          | -        |
| Dự án Nhà ở TM, TP. Lào Cai                | 626.857.859.575          | -        | 536.289.771.212          | -        |
| Các dự án khác                             | 220.502.862.546          | -        | 84.221.941.728           | -        |
| <b>Thành phẩm</b>                          | <b>441.170.554.264</b>   | -        | <b>702.318.276.977</b>   | -        |
| Dự án Phú Lãm                              | 286.260.708.684          | -        | 312.790.381.617          | -        |
| DA ĐT km3,4 Hải Yên, Móng Cái, Quảng Ninh  | 154.909.845.580          | -        | -                        | -        |
| Các dự án khác                             | -                        | -        | 389.527.895.360          | -        |
| <b>Hàng tồn kho khác</b>                   | <b>5.911.920.000</b>     | -        | <b>245.000.000</b>       | -        |
| <b>Tổng</b>                                | <b>3.777.947.515.921</b> | -        | <b>3.798.280.395.092</b> | -        |

Tại ngày 31/12/2022, các dự án là hàng tồn kho của Dự án Tuy Hòa - Phú Yên, tỉnh Phú Yên; Dự án Đề Thám - Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Dự án nhà ở TM, TP Lào Cao và Dự án Khu đô thị phía Nam, TP Bắc Giang đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng thương mại và trái phiếu của Công ty (Thuyết minh số 5.22).

Tại ngày 31/12/2022, 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**

|   | 31/12/2022            | 01/01/2022            |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | VND                   | VND                   |
| <b>Ngắn hạn</b>   | <b>38.815.718.552</b> | <b>1.648.025.808</b>  |
| Chi phí môi giới liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao | 36.530.462.638        | 1.469.777.528         |
| Công cụ dụng cụ   | 39.492.561            | 178.248.280           |
| Chi phí khác chờ phân bổ                                | 2.245.763.353         | -                     |
| <b>Dài hạn</b>  | <b>16.450.495.872</b> | <b>8.945.973.214</b>  |
| Chi phí sửa chữa lớn                                    | 4.828.340.978         | 3.572.649.620         |
| Chi phí thuê mặt bằng                                   | 2.994.235.024         | 3.127.059.866         |
| Chi phí công cụ, dụng cụ                                | 2.023.071.889         | 1.414.378.247         |
| Chi phí bảo trì phần mềm                                | 486.902.410           | 831.885.481           |
| Chi phí khác  | 485.480.425           | -                     |
| Chi phí marketing                                       | 5.632.465.146         | -                     |
| <b>Tổng</b>   | <b>55.266.214.424</b> | <b>10.593.999.022</b> |

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

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

**5.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

|                               | <i>Đơn vị tính: VND</i>   |                       |                                    |                              |                       |
|-------------------------------|---------------------------|-----------------------|------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
|                               | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc,<br>thiết bị  | Phương tiện vận<br>tải, truyền dẫn | Thiết bị,<br>dụng cụ quản lý | Tổng                  |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                           |                       |                                    |                              |                       |
| Số dư tại 01/01/2022          | 63.637.388.597            | 10.883.434.799        | 17.941.963.637                     | 2.299.763.332                | 94.762.550.365        |
| Tăng trong năm                | -                         | 1.178.063.636         | -                                  | -                            | 1.178.063.636         |
| Mua trong năm                 | -                         | 1.178.063.636         | -                                  | -                            | 1.178.063.636         |
| Giảm trong năm                | 7.127.840.703             | -                     | -                                  | -                            | 7.127.840.703         |
| Phân loại lại                 | 7.127.840.703             | -                     | -                                  | -                            | 7.127.840.703         |
| <b>Số dư tại 31/12/2022</b>   | <b>56.509.547.894</b>     | <b>12.061.498.435</b> | <b>17.941.963.637</b>              | <b>2.299.763.332</b>         | <b>88.812.773.298</b> |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                           |                       |                                    |                              |                       |
| Số dư tại 01/01/2022          | 5.432.459.663             | 3.151.459.001         | 13.009.342.233                     | 2.047.369.705                | 23.640.630.602        |
| Tăng trong năm                | 1.087.027.370             | 237.627.369           | 1.770.479.766                      | 85.971.651                   | 3.181.106.156         |
| Khấu hao trong năm            | 278.743.536               | 237.627.369           | 1.770.479.766                      | 85.971.651                   | 2.372.822.322         |
| Phân loại lại                 | 808.283.834               | -                     | -                                  | -                            | 808.283.834           |
| Giảm trong năm                | -                         | -                     | -                                  | -                            | -                     |
| <b>Số dư tại 31/12/2022</b>   | <b>6.519.487.033</b>      | <b>3.389.086.370</b>  | <b>14.779.821.999</b>              | <b>2.133.341.356</b>         | <b>26.821.736.758</b> |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                           |                       |                                    |                              |                       |
| Tại 01/01/2022                | 58.204.928.934            | 7.731.975.798         | 4.932.621.404                      | 252.393.627                  | 71.121.919.763        |
| Tại 31/12/2022                | 49.990.060.861            | 8.672.412.065         | 3.162.141.638                      | 166.421.976                  | 61.991.036.540        |

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2022 là 33.563.874.787 VND (tại ngày 01/01/2021 là: 40.575.779.151 VND).  
 Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là: 70.396.635.480 VND (tại ngày 01/01/2021 là: 66.304.887.176 VND).

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

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

**5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

*Đơn vị tính: VND*

|                               | Phần mềm<br>máy tính | Tổng               |
|-------------------------------|----------------------|--------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                      |                    |
| Số dư tại 01/01/2022          | 428.507.500          | 428.507.500        |
| Tăng trong năm                | 511.500.000          | 511.500.000        |
| Mua trong năm                 | 511.500.000          | 511.500.000        |
| Giảm trong năm                | -                    | -                  |
| Số dư tại 31/12/2022          | <u>940.007.500</u>   | <u>940.007.500</u> |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                      |                    |
| Số dư tại 01/01/2022          | 239.542.197          | 239.542.197        |
| Tăng trong năm                | 143.918.189          | 143.918.189        |
| Khấu hao trong năm            | 143.918.189          | 143.918.189        |
| Giảm trong năm                | -                    | -                  |
| Số dư tại 31/12/2022          | <u>383.460.386</u>   | <u>383.460.386</u> |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                      |                    |
| Tại 01/01/2022                | <u>188.965.303</u>   | <u>188.965.303</u> |
| Tại 31/12/2022                | <u>556.547.114</u>   | <u>556.547.114</u> |

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là 30.000.000 VND (tại ngày 01/01/2022 là 30.000.000 VND).

**5.12 Bất động sản đầu tư**

| Khoản mục                     | Số đầu kỳ                | Tăng trong năm        | Giảm trong năm         | Số cuối kỳ               |
|-------------------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>a. Bất động sản đầu tư</b> |                          |                       |                        |                          |
| <b>Nguyên giá</b>             | <b>1.131.672.547.578</b> | <b>39.618.781.589</b> | <b>148.543.754.093</b> | <b>1.022.747.575.074</b> |
| Quyền sử dụng đất             | 73.320.982.140           | 2.209.087.259         | 10.141.957.267         | 65.388.112.132           |
| Nhà cửa vật kiến trúc         | 932.098.288.921          | 31.418.969.057        | 123.606.453.587        | 839.910.804.391          |
| Máy móc thiết bị              | 126.253.276.517          | 5.990.725.273         | 14.795.343.239         | 117.448.658.551          |
| - Cơ sở hạ tầng               | -                        | -                     | -                      | -                        |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> | <b>148.687.947.230</b>   | <b>25.116.549.617</b> | <b>13.507.967.499</b>  | <b>160.296.529.348</b>   |
| Quyền sử dụng đất             | 4.037.658.232            | 1.529.276.089         | 1.021.275.869          | 4.545.658.452            |
| Nhà cửa vật kiến trúc         | 105.873.105.678          | 18.044.471.073        | 6.610.975.829          | 117.306.600.922          |
| Máy móc thiết bị              | 38.777.183.320           | 5.542.802.455         | 5.875.715.800          | 38.444.269.975           |
| <b>Giá trị còn lại</b>        | <b>982.984.600.348</b>   | <b>14.502.231.972</b> | <b>135.035.786.594</b> | <b>862.451.045.726</b>   |
| Quyền sử dụng đất             | 69.283.323.908           | 679.811.170           | 9.120.681.398          | 60.842.453.680           |
| Nhà cửa vật kiến trúc         | 826.225.183.243          | 13.374.497.984        | 116.995.477.758        | 722.604.203.469          |
| Máy móc thiết bị              | 87.476.093.197           | 447.922.818           | 8.919.627.439          | 79.004.388.576           |

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2022 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).

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

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

**5.12 Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)**

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 31/12/2022 có giá trị là 56.260.392.474 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 57.342.017.598 VND, giá vốn tương ứng là 27.392.950.953 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 31/12/2022 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**

|  | 31/12/2022            |                        | 01/01/2022            |                        |
|--|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|  | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi |
| <b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>   | <b>35.915.528.603</b> | <b>35.915.528.603</b>  | <b>95.409.150.150</b> | <b>95.409.150.150</b>  |
| Dự án Tân Tây Đô (i)                     | 28.200.563.438        | 28.200.563.438         | 50.151.458.285        | 50.151.458.285         |
| Dự án KĐT An Bình                        | -                     | -                      | -                     | -                      |
| Cần Thơ                                  | -                     | -                      | 5.035.916.634         | 5.035.916.634          |
| Dự án Đồng Quang                         | -                     | -                      | 28.612.190.472        | 28.612.190.472         |
| Dự án Phú Hải, TP Phan Thiết, Bình Thuận | 7.714.965.165         | 7.714.965.165          | 5.945.504.545         | 5.945.504.545          |
| Các dự án khác                           | -                     | -                      | 5.664.080.214         | 5.664.080.214          |
| <b>Tổng</b>                              | <b>35.915.528.603</b> | <b>35.915.528.603</b>  | <b>95.409.150.150</b> | <b>95.409.150.150</b>  |

(i): Tại ngày 31/12/2022, chi phí xây dựng cơ bản dở dang của các dự án: Sàn thương mại thuộc dự án Tân Tây Đô đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại các ngân hàng TMCP và các khoản trái phiếu của Công ty (chi tiết tại Thuyết minh số 5.22).

**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 31/12/2022

**5.14 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

Đơn vị tính: VND

| Tên Công ty   | 31/12/2022           |                           |                        | 01/01/2022                 |                      |                           |                 |                            |
|---|----------------------|---------------------------|------------------------|----------------------------|----------------------|---------------------------|-----------------|----------------------------|
|   | Tỷ lệ Vốn<br>nắm giữ | Tỷ lệ quyền<br>biểu quyết | Giá gốc                | Giá trị<br>hợp lý Dự phòng | Tỷ lệ Vốn<br>nắm giữ | Tỷ lệ quyền<br>biểu quyết | Giá gốc         | Giá trị<br>hợp lý Dự phòng |
| <b>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</b>                     |                      |                           | <b>55.946.786.097</b>  | -                          |                      | <b>474.097.005.719</b>    | -               |                            |
| Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh<br>Bất động sản Hải Phát (1) |                      |                           | -                      | -                          | 48,8%                | 48,8%                     | 419.534.119.622 | -                          |
| Công ty TNHH BT Hà Đông   | 50%                  | 50%                       | 55.946.786.097         | -                          | 50%                  | 50%                       | 54.562.886.097  | -                          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland<br>Bắc Giang (2)                 | 20%                  | 20%                       | -                      | -                          |                      |                           | -               | -                          |
| <b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>                             |                      |                           | <b>431.425.000.000</b> | -                          |                      | <b>303.625.000.000</b>    | -               |                            |
| Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đức                           | 19,01%               | 19,01%                    | 190.080.000.000        | -                          | 19,01%               | 19,01%                    | 190.080.000.000 | -                          |
| Tổng Công ty Xây dựng Công trình<br>giao thông 5 - CTCP           | 15,50%               | 15,50%                    | 113.545.000.000        | -                          | 15,50%               | 15,50%                    | 113.545.000.000 | -                          |
| Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh<br>Bất động sản Hải Phát (1) | 18,00%               | 18,00%                    | 127.800.000.000        | -                          |                      |                           | -               | -                          |
| <b>Tổng</b>   |                      |                           | <b>487.371.786.097</b> | <b>(*)</b>                 |                      | <b>777.722.005.719</b>    | <b>(*)</b>      |                            |

(1): Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 21.850.000 cổ phần (tương ứng 30,78% vốn điều lệ) tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát cho các đối tác cá nhân với tổng giá trị hợp đồng là 327,75 tỷ VND. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát không còn là Công ty liên kết và trở thành khoản Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.

(2): Công ty được thành lập trong năm 2022. Tại ngày 31/12/2022, Công ty chưa thực hiện góp vốn vào Công ty này. Theo Quyết định số 06/QĐ-HĐQT ngày 13/3/2023 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát đồng ý giải thể Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Bắc Giang do thay đổi định hướng đầu tư. Tại thời điểm Báo cáo, Công ty đã giải thể theo Thông báo số 7533/23 ngày 26/4/2023 của Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang.

(\*): 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 kỳ được trình bày tại Thuyết minh số 7.2 - 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 31/12/2022

**5.15 Tài sản dài hạn khác**

|                             | 31/12/2022<br>VND      | 01/01/2022<br>VND      |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Dài hạn</b>              | <b>334.000.000.000</b> | <b>334.000.000.000</b> |
| Đặt cọc cho mục đích đầu tư | 334.000.000.000        | 334.000.000.000        |
| <b>Tổng</b>                 | <b>334.000.000.000</b> | <b>334.000.000.000</b> |

(\*): Đây là giá trị khoản đặt cọc 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.

**5.16 Phải trả người bán**

|                                    | 31/12/2022             |                        | 01/01/2022             |                        |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                    | Giá trị ghi sổ         | Số có khả năng trả nợ  | Giá trị ghi sổ         | Số có khả năng trả nợ  |
| <b>Ngắn hạn</b>                    | <b>203.654.527.951</b> | <b>203.654.527.951</b> | <b>201.232.319.515</b> | <b>201.232.319.515</b> |
| 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         |
| Phải trả người bán ngắn hạn khác   | 180.161.412.041        | 180.161.412.041        | 177.739.203.605        | 177.739.203.605        |
| <b>Tổng</b>                        | <b>203.654.527.951</b> | <b>203.654.527.951</b> | <b>201.232.319.515</b> | <b>201.232.319.515</b> |

*Trong đó phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)*

|  | 31/12/2022    | 01/01/2022    |
|--|---------------|---------------|
|  | 9.689.602.480 | 4.420.272.385 |
|  | 9.689.602.480 | 4.420.272.385 |

**5.17 Người mua trả tiền trước**

|   | 31/12/2022<br>VND        | 01/01/2022<br>VND     |
|---|--------------------------|-----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                     | <b>1.097.249.851.236</b> | <b>27.826.390.778</b> |
| Người mua trả tiền trước các dự án bất động sản (*) | 1.097.249.851.236        | 27.826.390.778        |
| <b>Tổng</b>   | <b>1.097.249.851.236</b> | <b>27.826.390.778</b> |

*Trong đó người mua trả trước là các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 7.2)*

|  | 31/12/2022 | 01/01/2022  |
|--|------------|-------------|
|  | 63.200.000 | 601.775.345 |

(\*): Đây là số tiền người mua trả tiền trước tại các dự án bất động sản của Công ty đang đầu tư và kinh doanh chủ yếu tại Dự án nhà ở khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lâm; 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 31/12/2022

**5.18 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

*Đơn vị tính: VND*

|   | 01/01/2022             | Số phải nộp<br>trong năm | Số đã nộp<br>trong năm | 31/12/2022            |
|---|------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Phải nộp</b>                           | <b>456.439.832.374</b> | <b>109.202.374.120</b>   | <b>480.272.193.404</b> | <b>85.370.013.090</b> |
| Thuế giá trị gia tăng                     | 889.758.408            | 53.136.211.087           | 18.104.637.578         | 35.921.331.917        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                | 52.978.872.231         | 42.922.372.406           | 49.773.168.527         | 46.128.076.110        |
| Thuế thu nhập cá nhân                     | 1.321.201.735          | 10.955.604.945           | 8.956.201.617          | 3.320.605.063         |
| Tiền đất phải nộp nhà nước                | 401.250.000.000        | 1.018.824.489            | 402.268.824.489        | -                     |
| Thuế Bảo vệ môi trường<br>và thuế khác    | -                      | 63.000.000               | 63.000.000             | -                     |
| Phí, lệ phí và các khoản<br>phải nộp khác | -                      | 1.106.361.193            | 1.106.361.193          | -                     |
| <b>Phải thu</b>                           | <b>40.397.617</b>      | <b>40.397.617</b>        | -                      | -                     |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                | 40.397.617             | 40.397.617               | -                      | -                     |

**5.19 Chi phí phải trả ngắn hạn**

|   | 31/12/2022<br>VND     | 01/01/2022<br>VND      |
|---|-----------------------|------------------------|
| Trích trước chi phí lãi vay                                     | 47.328.282.117        | 83.476.547.228         |
| Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã<br>chuyển nhượng | -                     | 21.379.086.771         |
| Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất                             | 10.650.940.733        | 14.363.006.002         |
| Trích trước chi phí xây dựng                                    | 1.944.718.883         | 19.327.503.467         |
| Các khoản khác  | 868.151.395           | 1.782.327.937          |
| <b>Tổng</b>   | <b>60.792.093.128</b> | <b>140.328.471.405</b> |

**5.20 Doanh thu chưa thực hiện**

|  | 31/12/2022<br>VND     | 01/01/2022<br>VND     |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                            | <b>15.897.375.081</b> | <b>14.958.957.984</b> |
| Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê | 15.897.375.081        | 14.958.957.984        |
| <b>Dài hạn</b>                             | <b>3.474.127.320</b>  | <b>3.908.393.232</b>  |
| Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê | 3.474.127.320         | 3.908.393.232         |
| <b>Tổng</b>                                | <b>19.371.502.401</b> | <b>18.867.351.216</b> |



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

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

**5.21 Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

|   | 31/12/2022<br>VND        | 01/01/2022<br>VND      |
|---|--------------------------|------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>   | <b>970.002.714.162</b>   | <b>269.259.039.446</b> |
| Kinh phí công đoàn  | 1.806.456.918            |                        |
| Bảo hiểm xã hội   | 478.150.671              |                        |
| Bảo hiểm y tế   | 87.976.162               | -                      |
| Bảo hiểm thất nghiệp  | 39.042.716               | -                      |
| Quỹ bảo trì căn hộ (i)  | 79.184.730.042           | 81.041.652.508         |
| Phải trả theo dòng tiền quản lý vốn tập trung (ii)  | 64.141.711.123           | 61.478.116.123         |
| Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản | 636.707.050.809          | 81.459.343.747         |
| Phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư   | 18.874.745.670           | 19.008.245.670         |
| Các khoản thu chi hộ  | 5.911.781.307            | 12.358.896.648         |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác   | 162.771.068.744          | 13.912.784.750         |
| <b>Dài hạn</b>  | <b>180.952.734.244</b>   | <b>180.296.348.737</b> |
| Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê dài hạn (iii)  | 177.038.554.701          | 180.296.348.737        |
| Phải dài hạn khác   | 3.914.179.543            | -                      |
| <b>Tổng</b>   | <b>1.150.955.448.406</b> | <b>449.555.388.183</b> |
| <i>Trong đó phải trả khác là các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 7.2)</i>        | <i>65.090.865.691</i>    | <i>62.693.683.982</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 31/12/2022 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 31/12/2022 bao gồm các khoản nhận đặt cọc dài hạn từ khách hàng theo các Hợp đồng thuê nhà ở xã hội thuộc Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lãm, phường Phú Lãm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội và theo các hợp đồng cho thuê mặt bằng sản thương mại tòa nhà The Pride, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, 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 31/12/2022

**5.22 Vay và nợ thuê tài chính**

*Đơn vị tính: VND*

|  | 31/12/2022               |                          | Phát sinh trong năm      |                          | 01/01/2022               |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|  | Giá trị                  | Số có khả năng trả nợ    | Tăng                     | Giảm                     | Giá trị                  | Số có khả năng trả nợ    |
| <b>Vay ngắn hạn</b>  | <b>1.329.510.678.734</b> | <b>1.329.510.678.734</b> | <b>2.785.493.732.476</b> | <b>3.801.405.858.873</b> | <b>2.345.422.805.131</b> | <b>2.345.422.805.131</b> |
| Vay ngân hàng (1)  | 213.724.938.145          | 213.724.938.145          | 267.504.401.696          | 388.379.082.915          | 334.599.619.364          | 334.599.619.364          |
| <i>Vay ngân hàng ngắn hạn</i>                                | <i>18.785.565.720</i>    | <i>18.785.565.720</i>    | <i>60.663.161.658</i>    | <i>367.193.095.078</i>   | <i>325.315.499.140</i>   | <i>325.315.499.140</i>   |
| <i>Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả</i>                     | <i>194.939.372.425</i>   | <i>194.939.372.425</i>   | <i>206.841.240.038</i>   | <i>21.185.987.837</i>    | <i>9.284.120.224</i>     | <i>9.284.120.224</i>     |
| Trái phiếu ngắn hạn (2)                                      | 769.335.294.117          | 769.335.294.117          | 1.097.888.052.687        | 879.671.758.570          | 551.119.000.000          | 551.119.000.000          |
| Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (2)                           | 277.211.446.472          | 277.211.446.472          | 1.207.362.278.093        | 2.167.405.017.388        | 1.237.254.185.767        | 1.237.254.185.767        |
| Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (3) | 50.000.000.000           | 50.000.000.000           | 190.000.000.000          | 140.000.000.000          | -                        | -                        |
| Vay cá nhân (4)  | 19.239.000.000           | 19.239.000.000           | 22.739.000.000           | 225.950.000.000          | 222.450.000.000          | 222.450.000.000          |
| <b>Vay dài hạn</b>   | <b>1.988.378.477.211</b> | <b>1.988.378.477.211</b> | <b>1.311.276.472.086</b> | <b>1.669.874.238.946</b> | <b>2.346.976.244.071</b> | <b>2.346.976.244.071</b> |
| Vay ngân hàng (1)  | 465.840.218.172          | 465.840.218.172          | 506.963.556.622          | 219.529.744.070          | 178.406.405.620          | 178.406.405.620          |
| Trái phiếu (2)   | 1.522.538.259.039        | 1.522.538.259.039        | 804.312.915.464          | 1.450.344.494.876        | 2.168.569.838.451        | 2.168.569.838.451        |
| <b>Tổng</b>  | <b>3.317.889.155.945</b> | <b>3.317.889.155.945</b> | <b>4.096.770.204.562</b> | <b>5.471.280.097.819</b> | <b>4.692.399.049.202</b> | <b>4.692.399.049.202</b> |
| <i>Trong đó: Vay ngắn hạn các bên liên quan</i>              | -                        | -                        | -                        | -                        | <i>20.000.000.000</i>    | <i>20.000.000.000</i>    |
| <i>(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.2)</i>           |                          |                          |                          |                          |                          |                          |

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

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

**5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

|  | 31/12/2022 (VND)       |                        | Phát sinh trong năm    |                        | 01/01/2022 (VND)       |                        |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|  | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Tăng                   | Giảm                   | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |
| <b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>  | <b>213.724.938.145</b> | <b>213.724.938.145</b> | <b>267.504.401.696</b> | <b>388.379.082.915</b> | <b>334.599.619.364</b> | <b>334.599.619.364</b> |
| <b>Vay ngắn hạn</b>  | <b>18.785.565.720</b>  | <b>18.785.565.720</b>  | <b>60.663.161.658</b>  | <b>367.193.095.078</b> | <b>325.315.499.140</b> | <b>325.315.499.140</b> |
| Ngân hàng Bảo Việt - Hội Sở Chính  | -                      | -                      | 17.011.091.772         | 316.955.829.200        | 299.944.737.428        | 299.944.737.428        |
| Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội I                        | -                      | -                      | -                      | 3.294.713.000          | 3.294.713.000          | 3.294.713.000          |
| Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Sở Giao Dịch 3                                   | -                      | -                      | 1.863.013.000          | 13.782.614.631         | 11.919.601.631         | 11.919.601.631         |
| Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành (1.2)                       | 18.785.565.720         | 18.785.565.720         | 41.789.056.886         | 30.707.445.247         | 7.703.954.081          | 7.703.954.081          |
| Ngân hàng TMPC Quân đội  | -                      | -                      | -                      | 2.452.493.000          | 2.452.493.000          | 2.452.493.000          |
| <b>Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả</b>   | <b>194.939.372.425</b> | <b>194.939.372.425</b> | <b>206.841.240.038</b> | <b>21.185.987.837</b>  | <b>9.284.120.224</b>   | <b>9.284.120.224</b>   |
| Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội I (1.3)                  | 49.214.072.275         | 49.214.072.275         | 57.478.279.540         | 14.763.091.422         | 6.498.884.157          | 6.498.884.157          |
| Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cao Bằng (1.3)                  | 20.995.888.026         | 20.995.888.026         | 24.633.548.374         | 6.422.896.415          | 2.785.236.067          | 2.785.236.067          |
| Ngân Hàng Thương mại cổ phần Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh (Hdbank) - Chi nhánh Hoàn Kiếm (1.1) | 93.625.000.000         | 93.625.000.000         | 93.625.000.000         | -                      | -                      | -                      |
| Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Hoàng Mai Hà Nội (1.4)                           | 31.104.412.124         | 31.104.412.124         | 31.104.412.124         | -                      | -                      | -                      |
| <b>Vay dài hạn</b>   | <b>465.840.218.172</b> | <b>465.840.218.172</b> | <b>506.963.556.622</b> | <b>219.529.744.070</b> | <b>178.406.405.620</b> | <b>178.406.405.620</b> |
| Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội I (1.3)                  | 64.156.360.241         | 64.156.360.241         | 33.033.336.302         | 66.360.238.382         | 97.483.262.321         | 97.483.262.321         |
| Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cao Bằng (1.3)                  | 27.495.591.560         | 27.495.591.560         | 14.157.144.130         | 28.440.093.564         | 41.778.540.994         | 41.778.540.994         |
| Ngân Hàng Thương mại cổ phần Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh (Hdbank) - Chi nhánh Hoàn Kiếm (1.1) | 280.875.000.000        | 280.875.000.000        | 374.500.000.000        | 93.625.000.000         | -                      | -                      |
| Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Hoàng Mai Hà Nội (1.4)                           | 93.313.266.371         | 93.313.266.371         | 85.273.076.190         | 31.104.412.124         | 39.144.602.305         | 39.144.602.305         |
| <b>Tổng</b>  | <b>679.565.156.317</b> | <b>679.565.156.317</b> | <b>774.467.958.318</b> | <b>607.908.826.985</b> | <b>513.006.024.984</b> | <b>513.006.024.984</b> |

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

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

**5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

**(1): Vay ngân hàng**

(1.1) Hợp đồng tín dụng số 6056/22MB/HĐTD ngày 21/03/2022 giữa bên cấp tín dụng: Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh- Chi nhánh Hoàn Kiếm và bên nhận tín dụng: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, số tiền vay 540 tỷ VND. Mục đích vay: Tài trợ thanh toán chi phí đầu tư thực hiện dự án Thương mại đường Bò kéo dài, đường B10 và đường TT12, phường Bắc Lệnh, Bình Minh, Lào Cai. Thời hạn vay: 36 tháng. Lãi suất quy định từng khế ước nhận nợ. Biện pháp đảm bảo: Toàn bộ các quyền, tài sản, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ dự án thực hiện theo mục đích vay.

**(1.2) Bao gồm 2 hợp đồng:**

- Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2022-HĐCVHM/NHCT322-HPX ngày 08/3/2022 giữa bên cho vay: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành và bên vay: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Mục đích vay: Thanh toán chi phí lương, thưởng của công ty. Hạn mức cho vay: 20 tỷ VND. Thời hạn cho vay từ ngày 08/03/2022 đến 08/03/2023. Lãi suất cho vay là lãi suất điều chỉnh 01 tháng một lần. Lãi suất vay khoản nợ nào sẽ được xác định tại ngày giải ngân khoản nợ đó và được xác định lại vào ngày 25 hàng tháng. Tài sản đảm bảo là các hợp đồng thế chấp bất động sản tại Dự án Roman Plaza, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm thành phố Hà Nội của một Công ty con gián tiếp.

- 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.

(1.3) Hợp đồng tín dụng số 1012.2020/HĐTD/HNI-CB-HPI ngày 10/12/2020 giữa bên cho vay: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Hà Nội I (Chi nhánh đầu mối), ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Cao Bằng (Chi nhánh thành viên) và Bên vay: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Mục đích vay: Thanh toán tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất của dự án đầu tư phát triển đô thị số 5A, Phường Đề Thám, Thành phố Cao Bằng. Số tiền cho vay tối đa: 450 tỷ VND. Thời hạn cho vay 60 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay theo giấy nhận nợ từng lần.

(1.4) 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; Góc 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 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 31/12/2022

**5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

**(2) Trái phiếu**

**Trái phiếu ngắn hạn**

31/12/2022

| Đơn vị tư vấn phát hành                                    | Giá trị VND            | Lãi suất | Kỳ hạn trả gốc và lãi   | Tài sản đảm bảo |
|--|------------------------|----------|---|-----------------|
| Công ty Cổ phần chứng khoán Navibank                       | 450.000.000.000        | 10%      | Trả gốc một lần vào ngày 24/12/2023. Lãi được thanh toán định kỳ 3 tháng một lần          | (i)             |
| Công ty Cổ phần chứng khoán Dầu khí                        | 249.835.294.117        | 11%      | Trả gốc một lần vào ngày đáo hạn quý IV 2023. Lãi được thanh toán định kỳ 3 tháng một lần | (ii)            |
| Công ty cổ phần chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam | 69.500.000.000         | 11%      | Trả gốc một lần vào tháng 01 năm 2023. Lãi được thanh toán định kỳ 3 tháng một lần        | (iii)           |
| <b>Tổng trái phiếu ngắn hạn</b>                            | <b>769.335.294.117</b> |          |   |                 |

**Trái phiếu dài hạn đến hạn trả**

|   |                        |                            |   |      |
|---|------------------------|----------------------------|---|------|
| Công ty Cổ phần chứng khoán MB (4)                | 254.841.180.493        | Lãi suất tham chiếu + 3,2% | Gốc được trả theo lịch trả nợ với lần trả nợ cuối cùng vào ngày 5 tháng 5 năm 2024. Lãi vay được trả 3 tháng/lần. | (iv) |
| Công ty cổ phần Chứng khoán ngân hàng Công thương | 22.370.265.979         | 11,0%                      | Lãi trả 6 tháng/lần. Gốc vay trả vào ngày đáo hạn   | (v)  |
| <b>Tổng trái phiếu dài hạn đến hạn trả</b>        | <b>277.211.446.472</b> |                            |   |      |

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

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

**5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

**(2) Trái phiếu**

**Trái phiếu dài hạn**

**31/12/2022**

| Đơn vị tư vấn phát hành                  | Giá trị<br>VND           | Lãi suất                   | Kỳ hạn trả gốc và lãi  | Tài sản |
|--|--------------------------|----------------------------|--|---------|
|  |                          |                            |  | đảm bảo |
| 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.        | (vi)    |
| Công ty Cổ phần chứng khoán MB           | 125.795.000.000          | Lãi suất tham chiếu + 3,2% | Gốc được trả theo lịch trả nợ với lần trả nợ cuối cùng vào ngày 05/5/2024. Lãi vay được trả 3 tháng/lần. | (iv)    |
| Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest | 496.768.125.855          | 11%                        | Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 28 tháng 5 năm 2025. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.         | (vii)   |
| 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.        | (viii)  |
| Công ty cổ phần chứng khoán Navibank     | 349.975.260.806          | 10%                        | Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 20 tháng 01 năm 2024. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.        | (ix)    |
| <b>Tổng trái phiếu dài hạn</b>           | <b>1.522.538.386.661</b> |                            |  |         |

Trong đó:

|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| Trái phiếu ngắn hạn          | 1.046.546.740.589 |
| Trái phiếu dài hạn           | 1.522.538.386.661 |
| Gốc trái phiếu               | 2.555.000.000.000 |
| Chi phí phát hành trái phiếu | 14.085.127.250    |

**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 31/12/2022

**5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

- (i) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là quyền sử dụng đất của lô đất TM-01, Khu dân cư Cồn Tân Lập, Phường Xương Huân, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hoà và toàn bộ các quyền tài sản thuộc sở hữu của bên thế chấp phát sinh từ hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng một phần dự án số 1045/2021/HĐNTCN ngày 06/12/2021 bao gồm tất cả phụ lục, văn bản sửa đổi bổ sung giữa Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Vinaconex và Công ty Cổ phần Hải Phát liên quan đến việc chuyển nhượng một phần dự án thuộc khu dân cư đô thị tại Km3, Km4 phường Hải Yên, Móng Cái, Tỉnh Quảng Ninh.
- (ii) Tài sản đảm bảo: Chứng khoán lưu ký tại Công ty Cổ phần chứng khoán Bảo Việt và tái lưu ký tại VSD, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên đảm bảo (Cổ phần của các cá nhân tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát). Hoa lợi, lợi tức, khoản phải thu, khoản phí thu được từ việc phát triển phần diện tích đất đã giải phóng mặt bằng thuộc dự án KĐT Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn. Mục đích: Tăng vốn hoạt động và đầu tư các công trình, dự án.
- (iii) Tài sản đảm bảo: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát: 6.000.000 cổ phiếu, tổng giá trị theo mệnh giá: 60 tỷ đồng. Mục đích: Tăng vốn hoạt động. Tại thời điểm Báo cáo, Công ty đã thanh toán hết số trái phiếu.
- (iv) 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 và 1.234.311 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.
- (v) Tài sản đảm bảo là toàn bộ các quyền sử dụng đất và giá trị tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của Công ty tại Dự án Khu dịch vụ thương mại, công cộng và nhà ở Platin Center, phường Cẩm Bình, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh.
- (vi) 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. 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 m<sup>2</sup> tại phường Phú Đông, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên. Mục đích: Tăng vốn hoạt động.
- (vii) 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 m<sup>2</sup> tại phường Phú Đông, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên. Mục đích: Tăng vốn hoạt động.
- (viii) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là Chứng khoán lưu ký tại Công ty Cổ phần chứng khoán Bảo Việt và tái lưu ký tại VSD, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên đảm bảo của các cá nhân tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Cổ phần của Công ty Địa ốc Bình Minh và mọi quyền, quyền lợi và lợi ích, quyền tài sản liên quan đến Cổ phần thuộc sở hữu của bên bảo đảm. Quyền khai thác quản lý, tất cả các nguồn thu, khoản thu nhập, ký quỹ, ký cược..., các khoản bồi hoàn và tiền khác từ Dự án khu nhà ở biệt thự vườn đồi và du lịch sinh thái Golden Beach Villa tại thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa của bên bảo đảm là Công ty Cổ phần Địa ốc Bình Minh.
- (ix) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là quyền sử dụng đất của lô đất TM-01, Khu dân cư Cồn Tân Lập, Phường Xương Huân, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hoà và toàn bộ các quyền tài sản thuộc sở hữu của bên thế chấp phát sinh từ hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng một phần dự án số 1150/2021/HĐNTCN ngày 31/12/2021 bao gồm tất cả phụ lục, văn bản sửa đổi bổ sung giữa Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam- Vinaconex và Công ty Cổ phần Hải Phát liên quan đến việc chuyển nhượng một phần dự án thuộc khu dân cư đô thị tại Km3, Km4 phường Hải Yên, Móng Cái, Tỉnh Quảng Ninh.

(K) 2022.12.31

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

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

**5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

- (x) Tài sản đảm bảo là toàn bộ các quyền sử dụng đất và giá trị tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của Công ty tại Dự án Khu dịch vụ thương mại, công cộng và nhà ở Platin Center, phường Cẩm Bình, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh.
- (3): Vay theo hợp đồng số 1210/HĐVV/VCG-HP ngày 10/11/2022 với Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam - CTCP, Số tiền vay 50 tỷ VND. Mục đích: phục vụ sản xuất kinh doanh. Lãi suất vay 16%/năm. Thời hạn vay: đến ngày 22/12/2022. Tài sản thế chấp là quyền và lợi ích từ số tiền Công ty đã đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, một phần dự án tại Hải Yên, thành phố Móng Cai, Quảng Ninh.
- (4): **Vay cá nhân:** Bao gồm các khoản vay cá nhân và các đối tượng khác ngắn hạn có kỳ hạn 6 tháng, với lãi suất 15%/năm và không có tài sản đảm bảo. Gốc và lãi vay trả vào ngày đáo hạn và khoản vay theo Hợp đồng vay số 01/HĐVV/TOPAZ-ĐHC ngày 10/5/2022; phụ lục hợp đồng ngày 16/5/2022



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

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

**5.23 Vốn chủ sở hữu**

**a. Chi tiết tăng, giảm vốn chủ sở hữu**

|  | <i>Đơn vị tính: VND</i>      |                         |                            |                                      |                                    |                          |
|--|------------------------------|-------------------------|----------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|
|  | Vốn đầu tư<br>của chủ sở hữu | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Quỹ khác của<br>chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | Lợi ích cổ đông<br>không kiểm soát | Tổng                     |
| Số dư tại 01/01/2021                                       | 2.644.945.820.000            | 60.986.800.000          | 580.012.025                | 516.430.308.503                      | 398.000.430.464                    | 3.620.943.370.992        |
| Chia cổ tức bằng cổ phiếu                                  | 396.739.990.000              | -                       | -                          | (396.739.990.000)                    | -                                  | -                        |
| Lãi trong năm trước  | -                            | -                       | -                          | 249.918.687.400                      | 35.829.565.250                     | 285.748.252.650          |
| Chia cổ tức  | -                            | -                       | -                          | -                                    | (26.643.195.601)                   | (26.643.195.601)         |
| Trích quỹ khen thưởng,<br>phúc lợi                         | -                            | -                       | -                          | (23.317.476.123)                     | (234.630.224)                      | (23.552.106.347)         |
| Trích quỹ đầu tư phát triển                                | -                            | -                       | 506.467.905                | (506.467.905)                        | -                                  | -                        |
| Thủ lao HĐQT, BKS  | -                            | -                       | -                          | (6.704.695.108)                      | (155.374.892)                      | (6.860.070.000)          |
| Tăng tỷ lệ sở hữu trong Công<br>ty con hiện hữu            | -                            | -                       | -                          | 578.443.053                          | (578.443.053)                      | -                        |
| Giảm tỷ lệ sở hữu từ công ty<br>con thành công ty liên kết | -                            | -                       | -                          | (114.557.478.551)                    | (208.330.530.689)                  | (322.888.009.240)        |
| <b>Số dư tại 31/12/2021</b>                                | <b>3.041.685.810.000</b>     | <b>60.986.800.000</b>   | <b>1.086.479.930</b>       | <b>225.101.331.269</b>               | <b>197.887.821.255</b>             | <b>3.526.748.242.454</b> |
| 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        |
| Lãi/Lỗ trong năm nay                                       | -                            | -                       | -                          | (60.410.352.775)                     | 2.048.376.507                      | (58.361.976.268)         |
| Trích quỹ khen<br>thưởng phúc lợi (1)                      | -                            | -                       | -                          | (12.116.582.304)                     | (201.542.827)                      | (12.318.125.131)         |
| Thủ lao HĐQT   | -                            | -                       | -                          | (524.831.615)                        | (147.868.385)                      | (672.700.000)            |
| Tăng do bán công ty liên kết                               | -                            | -                       | -                          | 2.238.949.591                        | -                                  | 2.238.949.591            |
| Giảm do bán công ty con                                    | -                            | -                       | -                          | -                                    | (38.854.353)                       | (38.854.353)             |
| <b>Số dư tại 31/12/2022</b>                                | <b>3.041.685.810.000</b>     | <b>60.986.800.000</b>   | <b>1.086.479.930</b>       | <b>154.288.514.166</b>               | <b>199.547.932.197</b>             | <b>3.457.595.536.293</b> |

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

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

**5.23 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

**b. Chi tiết tăng, giảm vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

(1): Trong năm 2022, Công ty trích quỹ khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/4/2022, theo đó, số trích khen thưởng phúc lợi là 7.776.629.803 VND, số còn lại là trích lập tại các Công ty con.

Tại thời điểm Báo cáo, Công ty chưa ghi nhận cổ tức từ lợi nhuận sau thuế năm 2021 là nợ phải trả số tiền 152.084.290.500 VND trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2022 do chưa có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị. Theo Văn bản số 121/CV-HP ngày 27/3/2023 của Công ty, Công ty đang tiến hành tái cấu trúc lại hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, cơ cấu lại các khoản nợ, gia hạn nợ, xin ý kiến cổ đông tại phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 về việc không thực hiện trả cổ tức năm 2021 bằng tiền với tỷ lệ 5% đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 phê duyệt tại Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/4/2022.

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

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

**5.23 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

**c. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

|                         | 31/12/2022               | 01/01/2022               |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                         | VND                      | VND                      |
| Vốn góp của các cổ đông | 3.041.685.810.000        | 3.041.685.810.000        |
| <b>Tổng</b>             | <b>3.041.685.810.000</b> | <b>3.041.685.810.000</b> |

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

|                                     | Năm 2022          | Năm 2021               |
|-------------------------------------|-------------------|------------------------|
|                                     | VND               | VND                    |
| <b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>    |                   |                        |
| Vốn góp tại đầu năm                 | 3.041.685.810.000 | 2.644.945.820.000      |
| Vốn góp tăng trong năm              | -                 | 396.739.990.000        |
| Vốn góp giảm trong năm              | -                 | -                      |
| Vốn góp tại cuối năm                | 3.041.685.810.000 | 3.041.685.810.000      |
| <b>Cổ tức bằng cổ phiếu đã chia</b> | <b>-</b>          | <b>396.739.990.000</b> |

**d. Cổ phiếu**

|  | 31/12/2022         | 01/01/2022         |
|--|--------------------|--------------------|
|  | Cổ phiếu           | Cổ phiếu           |
| <b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>         | <b>304.168.581</b> | <b>304.168.581</b> |
| <b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>      | <b>304.168.581</b> | <b>304.168.581</b> |
| Cổ phiếu phổ thông                                 | 304.168.581        | 304.168.581        |
| <b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>             | <b>304.168.581</b> | <b>304.168.581</b> |
| Cổ phiếu phổ thông                                 | 304.168.581        | 304.168.581        |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành<br>(đồng/cổ phiếu) | 10.000             | 10.000             |

**5.24 Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát**

|   | Năm 2022               | Năm 2021               |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| Số đầu năm  | 197.887.821.255        | 398.000.430.464        |
| Giảm do bán công ty con mất quyền kiểm soát và trở thành công ty liên kết | -                      | (208.330.530.689)      |
| Giảm do giảm tỷ lệ sở hữu tại Công ty con                                 | -                      | (578.443.053)          |
| Giảm do chuyển nhượng công ty con   | (38.854.353)           |                        |
| Trích quỹ và thù lao HĐQT, BKS  | (349.411.212)          | (390.005.116)          |
| Cổ tức được chia  | -                      | (26.643.195.601)       |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối   | 2.048.376.507          | 35.829.565.250         |
| <b>Tổng</b>   | <b>199.547.932.197</b> | <b>197.887.821.255</b> |

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

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

**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 2022<br>VND          | Năm 2021<br>VND          |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản                       | 1.057.292.365.781        | 630.618.135.346          |
| Doanh thu từ hoạt động môi giới bất động sản                            | -                        | 590.090.213.536          |
| Doanh thu từ hoạt động cho thuê bất động sản và các hoạt động liên quan | 62.516.480.394           | 196.298.080.898          |
| Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành tòa nhà                 | 90.562.964.443           | -                        |
| <b>Tổng</b>   | <b>1.210.371.810.618</b> | <b>1.417.006.429.780</b> |
| <i>Trong đó, doanh thu với các bên liên quan:</i>                       |                          |                          |
| <i>Công ty Hải Phát Land</i>  | <i>29.552.718.731</i>    | <i>65.271.580.261</i>    |
| <i>Công ty Hải Phát Thủ Đô</i>  | <i>10.624.642.794</i>    | <i>17.498.265.001</i>    |
| <i>Trần Thị Thái Bình</i>   | <i>6.994.818.230</i>     | <i>30.461.639.587</i>    |
| <i>Công ty An Land</i>  | <i>9.358.392.365</i>     | -                        |
| <i>Công ty Đại Đông Á</i>   | <i>1.681.860.321</i>     | <i>1.695.101.361</i>     |
| <i>Đỗ Quý Chiến</i>   | -                        | <i>7.891.349.476</i>     |
| <i>Doanh thu các bên liên quan khác</i>                                 | <i>893.005.021</i>       | <i>6.467.101.920</i>     |
|   | <i>1.258.122.916</i>     |                          |

Bao gồm trong doanh thu cho thuê là doanh thu ghi nhận một lần đối với các tài sản cho thuê dài hạn có nhận trước tiền thuê của nhiều kỳ và có thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sửa dụng hữu ích của tài sản. Nếu doanh thu từ việc cho thuê này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ theo thời gian cho thuê, thì ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận gộp như sau:

|                                      | Năm 2022 (VND)                |  | Năm 2021 (VND)                |  |
|--------------------------------------|-------------------------------|--|-------------------------------|--|
|                                      | Doanh thu được ghi nhận 1 lần | Doanh thu được phân bổ theo thời gian thuê | Doanh thu được ghi nhận 1 lần | Doanh thu được phân bổ theo thời gian thuê |
| Doanh thu thuần                      | -                             | -  | 58.258.644.127                | 72.442.980                                 |
| Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | -                             | -  | 56.260.392.474                | 69.958.210                                 |
| <b>Lợi nhuận gộp</b>                 | -                             | -  | <b>1.998.251.653</b>          | <b>2.484.770</b>                           |

**6.2 Giá vốn hàng bán**

|   | Năm 2022<br>VND        | Năm 2021<br>VND          |
|---|------------------------|--------------------------|
| Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản                       | 827.667.466.590        | 540.712.321.273          |
| Giá vốn từ hoạt động môi giới bất động sản                            | -                      | 327.498.863.303          |
| Giá vốn từ hoạt động cho thuê bất động sản và các hoạt động liên quan | 47.922.716.501         | 202.909.837.340          |
| Giá vốn từ cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành tòa nhà                 | 81.639.459.426         | -                        |
| <b>Tổng</b>   | <b>957.229.642.517</b> | <b>1.071.121.021.916</b> |

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

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

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                              | Năm 2022<br>VND        | Năm 2021<br>VND        |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
| Lãi từ chuyển nhượng cổ phần | 101.454.927.055        | 338.094.208.182        |
| Lợi nhuận được chia          | -                      | 85.027.959.330         |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay   | 19.521.895.520         | 38.545.413.750         |
| Doanh thu tài chính khác (*) | 25.600.000.000         |                        |
| <b>Tổng</b>                  | <b>146.576.822.575</b> | <b>461.667.581.262</b> |

(\*): Doanh thu tài chính khác được hưởng theo biên bản thỏa thuận về việc chấm dứt và thanh lý hợp đồng nguyên tắc số 273/2020/HĐNT-PMG ký ngày 18/12/2020 với Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ (bên A) về việc chuyển nhượng mặt bằng và cho thuê đất. Bên A đồng ý chi trả chi phí cơ hội số tiền 25,6 tỷ VND.

**6.4 Chi phí hoạt động tài chính**

|                                      | Năm 2022<br>VND        | Năm 2021<br>VND        |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Lãi tiền vay                         | 337.259.541.307        | 229.648.026.321        |
| Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ | 15.088.248.138         | 17.295.781.439         |
| <b>Tổng</b>                          | <b>352.347.789.445</b> | <b>246.943.807.760</b> |

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

|                                     | Năm 2022<br>VND       | Năm 2021<br>VND        |
|-------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Chi phí bán hàng</b>             | <b>9.329.616.403</b>  | <b>26.824.404.164</b>  |
| Chi phí hoa hồng môi giới           | 1.518.252.122         | 4.919.487.675          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài           | -                     | 6.098.709.051          |
| Chi phí nhân viên                   | 3.421.228.146         | 6.462.200.948          |
| Chi phí quảng cáo, khuyến mãi       | 4.390.136.135         | 9.302.665.318          |
| Chi phí bán hàng khác               | -                     | 41.341.172             |
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b> | <b>77.766.578.923</b> | <b>136.892.377.512</b> |
| Chi phí nhân viên quản lý           | 38.929.410.610        | 74.420.407.120         |
| Chi phí vật liệu quản lý            | 105.851.741           | -                      |
| Chi phí đồ dùng văn phòng           | 1.493.017.083         | -                      |
| Chi phí khấu hao                    | 864.205.409           | 8.064.624.269          |
| Thuế, phí, lệ phí                   | 132.928.920           | -                      |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài           | 14.523.209.416        | 37.765.834.111         |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp khác   | 22.008.670.258        | 16.641.512.012         |
| Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi | (290.714.514)         | -                      |
| <b>Tổng</b>                         | <b>87.096.195.326</b> | <b>163.716.781.676</b> |

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

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

**6.6 Thu nhập khác/chi phí khác**

|   | Năm 2022<br>VND       | Năm 2021<br>VND       |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>Thu nhập khác</b>                        |                       |                       |
| Thu từ cho thuê hoạt động                   | 16.984.167.936        | 16.907.176.821        |
| Tiền được bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng | 5.222.139.516         | 2.914.133.264         |
| Thu nhập khác                               | 869.817.688           | 919.406.870           |
| <b>Tổng</b>                                 | <b>23.076.125.140</b> | <b>20.740.716.955</b> |
| <b>Chi phí khác</b>                         |                       |                       |
| Lãi chậm nộp tiền dự án Lào Cai             | 5.921.982.093         | -                     |
| Tiền chậm nộp thuế                          | 1.093.752.569         | 8.138.682.767         |
| Phạt thanh lý hợp đồng                      | 409.090.908           | 2.106.352.800         |
| Chi phí khác                                | 188.157.725           | 2.338.529.856         |
| <b>Tổng</b>                                 | <b>7.612.983.295</b>  | <b>12.583.565.423</b> |
| <b>Lợi nhuận khác</b>                       | <b>15.463.141.845</b> | <b>8.157.151.532</b>  |

**6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

|   | Năm 2022<br>VND       | Năm 2021<br>VND        |
|---|-----------------------|------------------------|
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành | 42.962.770.023        | 128.677.814.130        |
| <b>Tổng</b>   | <b>42.962.770.023</b> | <b>128.677.814.130</b> |

**6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

|   | Năm 2022<br>VND      | Năm 2021<br>VND        |
|---|----------------------|------------------------|
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 2.760.365.012        | (9.376.515.558)        |
| <b>Tổng</b>                                 | <b>2.760.365.012</b> | <b>(9.376.515.558)</b> |

**6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

|  | Năm 2022<br>VND         | Năm 2021<br>(Trình bày lại)<br>VND |
|--|-------------------------|------------------------------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ          | (60.410.352.775)        | 249.918.687.400                    |
| Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi  | -                       | (19.346.109.027)                   |
| <b>Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                        | <b>(60.410.352.775)</b> | <b>230.572.578.373</b>             |
| Cổ phiếu phổ thông bình quân để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (Cổ phiếu) | 304.168.581             | 304.168.581                        |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>                           | <b>(199)</b>            | <b>758</b>                         |

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

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

**6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Tiếp theo)**

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 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 31/12/2022, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

Công ty xác định lại số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và ban điều hành cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 theo tỷ lệ phân phối lợi nhuận năm 2021 của Công ty đã được phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Công ty mẹ và tại các Công ty con. Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 được trình bày lại như sau:

|  | Năm 2021<br>(trình bày lại) | Năm 2021<br>(đã trình bày) | Chênh lệch      |
|--|-----------------------------|----------------------------|-----------------|
| Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp (VND)         | 249.918.687.400             | 249.918.687.400            | -               |
| Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng cán bộ quản | (6.704.695.108)             | (19.346.109.027)           | 12.641.413.919  |
| Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)       | 243.213.992.292             | 230.572.578.373            | -12.641.413.919 |
| Số cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)     | 304.168.581                 | 304.168.581                | -               |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)                | 800                         | 758                        | 42              |

**6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

|                                  | Năm 2022<br>VND        | Năm 2021<br>VND          |
|----------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Chi phí phát triển bất động sản  | 369.001.649.978        | 3.217.908.140.486        |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 163.217.380.077        | 5.170.451.179            |
| Chi phí nhân công                | 81.608.155.956         | 299.132.770.493          |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 27.633.290.128         | 32.421.692.343           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 99.520.572.288         | 256.543.819.952          |
| Chi phí khác bằng tiền           | 34.233.995.285         | 30.859.145.769           |
| <b>Tổng</b>                      | <b>775.215.043.712</b> | <b>3.842.036.020.222</b> |

**7. THÔNG TIN KHÁC**

**7.1 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

**a. Giải thể Công ty liên kết**

Theo Quyết định số 06/QĐ-HĐQT ngày 13/3/2023 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát đồng ý giải thể Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Bắc Giang do thay đổi định hướng đầu tư. Tại thời điểm Báo cáo, Công ty đã giải thể theo Thông báo số 7533/23 ngày 26/4/2023 của Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang.

**b. Bán/chuyển nhượng phần vốn tại Công ty con**

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 19/QĐ-HĐQT ngày 19/8/2023, Hội đồng Quản trị thông qua chủ trương bán/chuyển nhượng phần vốn góp mà Công ty đang sở hữu tại Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang là 76,28 tỷ VND, chiếm 78% vốn điều lệ.

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

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

**7.2 Thông tin về các bên liên quan**

Danh sách các bên liên quan

| <b>Bên liên quan</b>   | <b>Mối quan hệ</b>  | <b>Tên viết tắt</b>      |
|--|---|--------------------------|
| Công ty cổ phần Khách sạn và Nghi dưỡng IWG  | Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt                | Công ty IWG              |
| 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 Đại Đông Á   | Công ty liên quan của thành viên HĐQT                       | Công ty Đại Đông Á       |
| 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 Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát   | Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt                | Công ty Hải Phát Land    |
| Công ty Cổ phần kinh doanh Địa Ốc Hải Phát   | Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt                | Công ty Địa ốc Hải Phát  |
| 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 Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt  | Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt                | Công ty Đô thị Đường sắt |
| 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 và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt | Ảnh hưởng đáng kể   |                          |



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

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

**7.2 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**

| <b>Bên liên quan</b>   | <b>Năm 2022<br/>VND</b> | <b>Năm 2021<br/>VND</b> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban Kiểm toán và người quản lý khác | 4.824.708.658           | 14.057.628.888          |
| <b>Tổng</b>  | <b>4.824.708.658</b>    | <b>14.057.628.888</b>   |

**Chi tiết như sau:**

| <b>Họ và tên</b>   | <b>Chức danh</b>               | <b>Năm 2022<br/>VND</b> | <b>Năm 2021<br/>VND</b> |
|--------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Đỗ Quý Hải         | Chủ tịch HĐQT                  | -                       | 2.485.080.000           |
| Nguyễn Văn Phương  | Phó Chủ tịch HĐQT              | -                       | 617.580.000             |
| Phạm Minh Tuấn     | ban chiến lược                 | -                       | 1.374.400.000           |
| Lê Việt Dũng       | Thành viên HĐQT                | -                       | 866.580.000             |
| Đỗ Danh Trí        | Thành viên HĐQT độc lập        | -                       | 317.100.000             |
|                    | Thành viên HĐQT độc lập        | -                       | 504.380.000             |
| Trần Vũ Thái Hoà   | kiểm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán |                         |                         |
| Đoàn Hoà Thuận     | Tổng Giám đốc                  | 234.168.000             | 2.650.071.176           |
| Đình Thế Quỳnh     | Phó TGD                        | 1.053.560.625           | 1.177.470.000           |
| Đỗ Quý Thành       | Phó TGD                        | 798.316.438             | 908.561.191             |
| Phạm Huy Thông     | Phó TGD                        | 1.183.800.000           | 1.343.330.000           |
| Ngô Quốc Huân      | Phó TGD                        | 793.800.458             | 900.741.769             |
| Nguyễn Trọng Thiết | Phó TGD                        | 761.063.138             | 912.334.751             |
| <b>Tổng</b>        |                                | <b>4.824.708.658</b>    | <b>14.057.628.888</b>   |

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

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

**7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**

**b. Số dư với các bên liên quan**

| <b>Biên liên quan</b>              | <b>Tính chất giao dịch</b>                       | <b>31/12/2022<br/>VND</b> | <b>01/01/2022<br/>VND</b> |
|------------------------------------|--|---------------------------|---------------------------|
| <b>1. Phải thu khách hàng</b>      |  | <b>14.588.565.946</b>     | <b>17.137.781.388</b>     |
| Ông Đỗ Quý Chiến                   | Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng BĐS          | -                         | 3.718.443.043             |
| Công ty Hải Phát Thủ Đô            | Phải thu phí dịch vụ quản lý tòa nhà             | 556.159.684               | 3.659.741.014             |
| Công ty Hải Phát Land              | Phải thu phí thuê mặt bằng và dịch vụ khác       | 13.281.315.882            | 8.773.783.064             |
| 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                   | 760.883                   |
| Công ty An Land                    | Phải thu phí quản lý vận hành                    | 205.560.705               | 205.560.705               |
| Tô Việt An                         | Phải thu phí dịch vụ                             | 299.357.379               | 539.357.379               |
| Công ty Địa ốc Hải Phát            | Phải thu phí thuê mặt bằng và dịch vụ khác       | 5.119.635                 | -                         |
| <b>2. Trả trước cho người bán</b>  |  | <b>-</b>                  | <b>1.723.226.000</b>      |
| Công ty Cienco5                    |  | -                         | 1.723.226.000             |
| <b>3. Phải thu khác</b>            |  | <b>1.193.527.960.184</b>  | <b>1.046.636.889.634</b>  |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                 |  | <b>445.527.960.184</b>    | <b>499.636.889.634</b>    |
| Công ty Hải Phát Land              | Phải thu theo biên bản thỏa thuận hợp tác đầu tư | 9.301.007.285             | 144.091.689.634           |
| Ông Lê Thanh Hải                   | Phải thu khác                                    | 435.275.600.000           | 355.275.600.000           |
| Công ty Bình Minh                  | Phải thu khác                                    | 334.600.000               | 269.600.000               |
| Tô Việt An                         | Tạm ứng  | 400.000.000               | -                         |
| Công ty An Land                    | Phải thu khác                                    | 216.752.899               | -                         |
| <b>b. Dài hạn</b>                  |  | <b>748.000.000.000</b>    | <b>547.000.000.000</b>    |
| Công ty Hải Phát Land              | Phải thu theo biên bản thỏa thuận hợp tác đầu tư | 551.000.000.000           | 350.000.000.000           |
| Công ty Cienco 5                   | Phải thu theo biên bản thỏa thuận hợp tác đầu tư | 197.000.000.000           | 197.000.000.000           |
| <b>4. Phải trả người bán</b>       |  | <b>9.689.602.480</b>      | <b>4.420.272.385</b>      |
| Công ty Hải Phát Land              | Phải trả phí dịch vụ môi giới                    | 2.014.034.331             | 1.616.755.280             |
| Công ty Cienco 5                   | Phải trả tiền mua hàng                           | 2.500.432.247             | -                         |
| Công ty Phúc Thành                 | Phải trả tiền xây lắp                            | 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                      | 1.580.817.140             | 2.682.956.400             |
| Công ty An Land                    | Phải thu phí dịch vụ                             | -                         | 120.560.705               |
| <b>5. Người mua trả tiền trước</b> |  | <b>63.200.000</b>         | <b>601.775.345</b>        |
| Công ty Hải Phát Land              | Chi phí quản lý dự án                            | 63.200.000                | 601.775.345               |
| <b>6. Phải trả khác</b>            |  | <b>65.090.865.691</b>     | <b>62.693.683.982</b>     |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                 |  | <b>65.090.865.691</b>     | <b>62.693.683.982</b>     |
| Công ty Hải Phát Land              | Phải trả tiền quản lý tập trung                  | 64.141.711.123            | 61.478.116.123            |
| Công ty Hải Phát Thủ Đô            | Thu hộ, chi hộ phí dịch vụ                       | 893.670.407               | 1.215.567.859             |
| 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                | -                         |
| <b>7. Vay ngắn hạn</b>             |  | <b>-</b>                  | <b>20.000.000.000</b>     |
| Trần Quốc Tấn                      | Mua trái phiếu                                   | -                         | 20.000.000.000            |

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

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

**c. Giao dịch với các bên liên quan**

| <b>Bên liên quan</b>         | <b>Nội dung nghiệp vụ</b>                          | <b>Năm 2022<br/>VND</b> | <b>Năm 2021<br/>VND</b> |
|------------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| Công ty Đại Đông Á           | Phải thu phí dịch vụ                               | 175.354.546             | 8.680.484.421           |
| Công ty Hải Phát<br>Kinh Bắc | Chuyển tiền hợp tác đầu tư                         | -                       | 300.000.000.000         |
|                              | Chuyển tiền Hợp tác đầu tư                         | 201.000.000.000         | -                       |
|                              | Cổ tức, lợi nhuận được chia                        | 79.301.007.285          | -                       |
|                              | Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn<br>tập trung | -                       | -                       |
|                              | Nhận tiền hợp tác đầu tư                           | 144.091.689.634         | -                       |
| Công ty Hải Phát Land        | Phải trả phí dịch vụ môi giới                      | 513.982.467             | -                       |
|                              | Phí dịch vụ môi giới                               | 2.663.595.000           | -                       |
|                              | Phải trả lãi từ dòng tiền<br>quản lý vốn tập trung | 82.007.842              | -                       |
|                              | Mua thanh lý tài sản                               | 10.624.642.794          | 17.498.265.001          |
|                              | Doanh thu phí dịch vụ môi giới                     | -                       | 324.000.000             |
|                              | Phải trả tiền thuê xe                              | 70.000.000.000          | 14.074.419.229          |
|                              | Trả khác   | -                       | -                       |
| Công ty ANTV                 | Phí dịch vụ bảo vệ                                 | 10.289.440.000          | 15.446.646.600          |
|                              | Phí dịch vụ phải thu                               | -                       | 190.817.385             |
| Công ty An Land              | Chi phí tiền điện, phí dịch vụ phải trả            | 986.405.769             | 1.454.256.366           |
|                              | Doanh thu quản lý vận hành                         | 1.681.860.321           | 2.481.293.612           |
| Công ty BT Hà Đông           | Chuyển tiền góp vốn                                | 1.383.900.000           | 2.660.000.000           |
| Công ty Ciencon5             | Chi phí xây dựng                                   | 15.929.026.740          | 64.348.110.760          |
|                              | Doanh thu cho thuê mặt bằng;<br>phí dịch vụ        | 434.188.431             | 405.797.550             |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**

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

| <b>Bên liên quan</b>    | <b>Nội dung nghiệp vụ</b>              | <b>Năm 2022<br/>VND</b> | <b>Năm 2021<br/>VND</b> |
|-------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| Công ty Hải Phát Thủ Đô | Chuyển tiền góp vốn                    | -                       | 30.000.000.000          |
|                         | Phải thu dịch vụ môi giới              | -                       | 19.568.639.793          |
|                         | Phải thu phí dịch vụ và quản lý        | 6.994.818.230           | 13.939.163.751          |
|                         | Chi phí chuyển nhượng căn hộ           | -                       | 32.476.427.394          |
|                         | Cho vay                                | -                       | 2.000.000.000           |
|                         | Phải thu lãi vay                       | -                       | 1.044.166.666           |
|                         | Phải trả tiền thuê mặt bằng            | -                       | 633.867.783             |
| Ông Trần Quốc Tấn       | Phát hành trái phiếu                   | -                       | 20.000.000.000          |
| Bà Trần Thị Thái Bình   | Nhận tiền đi vay                       | -                       | 14.695.991.463          |
|                         | Hoàn trả tiền vay                      | -                       | 64.695.991.463          |
|                         | Doanh thu chuyển nhượng bất động sản   | 9.358.392.365           | -                       |
| Ông Đinh Thế Quỳnh      | Hoàn trả tiền vay                      | -                       | 35.000.000.000          |
|                         | Cho vay                                | -                       | 11.800.000.000          |
|                         | Lãi vay phải thu                       | -                       | 775.657.534             |
|                         | Lãi vay phải trả                       | -                       | 537.197.260             |
| Ông Đỗ Quý Chiến        | Doanh thu chuyển nhượng bất động sản   | -                       | 6.467.101.920           |
| Ông Lê Thanh Hải        | Cho vay                                | -                       | 277.577.799.600         |
|                         | Lãi vay phải thu                       | -                       | 15.029.510.365          |
|                         | Nhận tiền cọc                          | -                       | 1.621.218.182           |
|                         | Chuyển tiền đạt cọc                    | -                       | 355.275.600.000         |
| Ông Lại Quốc Thắng      | Hoàn trả tiền vay                      | -                       | 35.000.000.000          |
|                         | Nhận tiền cọc dự án                    | -                       | 1.640.909.091           |
|                         | Nhận Tiền vay                          | -                       | 12.000.000.000          |
|                         | Trả gốc vay                            | -                       | 2.000.000.000           |
| 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                | 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 31/12/2022

**7.3 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*

| Stt | Tên đơn vị nhận đầu tư                 | Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư | Cam kết góp vốn của Công ty |        | Cam kết góp vốn tại 31/12/2022 |
|-----|--|---|-----------------------------|--------|--------------------------------|
|     |  |   | Số tiền                     | Tỷ lệ  |                                |
| 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                  |
|     | <b>Tổng</b>                            |   | <b>214.800.000.000</b>      |        | <b>128.853.213.903</b>         |

**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 31/12/2022 ước tính là 353 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:

|              | 31/12/2022<br>VND    | 01/01/2022<br>VND     |
|--------------|----------------------|-----------------------|
| Dưới 1 năm   | 2.400.000.000        | 8.269.568.863         |
| Từ 1 - 5 năm | 1.200.000.000        | 33.078.275.452        |
| Trên 5 năm   | -                    | 49.132.874.831        |
| <b>Tổng</b>  | <b>3.600.000.000</b> | <b>90.480.719.146</b> |

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

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

|              | 31/12/2022<br>VND      | 01/01/2022<br>VND     |
|--------------|------------------------|-----------------------|
| Dưới 1 năm   | 6.660.274.619          | 19.814.306.230        |
| Từ 1 - 5 năm | 18.568.792.210         | 48.206.251.455        |
| Trên 5 năm   | 79.146.839.470         | 17.959.352.802        |
| <b>Tổng</b>  | <b>104.375.906.300</b> | <b>85.979.910.487</b> |

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

Theo Hợp đồng số 215/HĐHTĐT/2018/HQC-HP ký ngày 29/5/2018 giữa Công ty và một đối tác doanh nghiệp, Công ty cam kết hợp tác đầu tư thực hiện Dự án Trung tâm Dịch vụ du lịch Hàm Tiến - Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Phan Thiết với doanh nghiệp này. Theo đó, Công ty phải tiến hành chuyển tiền theo cam kết với tổng giá trị là 388 tỷ VND. Tại ngày 31/12/2022, giá trị khoản tiền Công ty còn cam kết có điều kiện thanh toán là 54 tỷ VND (tại ngày 31/12/2021 là 54 tỷ VND).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

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

Theo Thỏa thuận ký quỹ số 2312/SKHDT-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.

**f. Cam kết khác về thu xếp tín dụng và giải chấp tài sản đảm bảo**

Theo Cam kết thu xếp tín dụng có điều kiện số 34/2023/CKTXTD-BVB002 ngày 27/7/2023 của Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Chi nhánh Hà Nội, Ngân hàng đồng ý phát hành Cam kết tín dụng có điều kiện cho Khách hàng với số tiền dự kiến Cam kết thu xếp tín dụng có điều kiện là 3.500 tỷ VND. Cam kết tín dụng này chỉ được sử dụng vào mục đích: Tài trợ vốn cho các dự án có tiềm năng, đủ cơ sở pháp lý, đáp ứng được các điều kiện của Ngân hàng và phù hợp với quy định của Pháp luật mà Khách hàng, nhóm các Công ty trong hệ sinh thái và các đối tác có liên quan tìm kiếm/tham gia trong thời gian tới. Thời hạn hiệu lực 12 tháng kể từ ngày 27/7/2023 đến ngày 27/7/2024.

Văn bản số 5209/2023/VPB-CV ngày 22/8/2023 của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng về điều kiện giải chấp tài sản đảm bảo là Lô TM-01, Khu đô thị Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa; Quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tại Dự án Khu dân cư đô thị tại KM3, KM4 phường Hải Yên, thành phố Móng Cái và Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, chuyển nhượng một phần dự án giữa tổ chức phát hành và Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Vinaconex.

NI  
COP  
TN  
EM  
AV  
HA

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

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

**7.4 Báo cáo bộ phận**

*Đơn vị tính: VND*

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

|                                | Kinh doanh<br>bất động sản | Kinh doanh<br>dịch vụ môi giới | Kinh doanh cho thuê BĐS,<br>dịch vụ quản lý BĐS và<br>hoạt động liên quan khác | Tổng              |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------------|--|-------------------|
| <b>DOANH THU</b>               |                            |                                |  |                   |
| 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 |
| <b>KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG</b>       |                            |                                |  |                   |
| Kết quả bộ phận                | 229.624.899.191            | -                              | 23.517.268.910   | 253.142.168.101   |
| Thu nhập/chi phí không phân bổ |                            |                                |  | (277.404.020.351) |
| Lợi nhuận thuần trước thuế     |                            |                                |  | (24.261.852.250)  |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp     |                            |                                |  | (45.723.135.035)  |
| Lợi nhuận trong năm            |                            |                                |  | (69.984.987.285)  |

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

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

**7.4 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**

*Đơn vị tính: VND*

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

|                                | Kinh doanh<br>bất động sản | Kinh doanh<br>dịch vụ môi giới | Kinh doanh cho thuê BĐS,<br>dịch vụ quản lý BĐS và<br>hoạt động liên quan khác | Loại trừ          | Tổng                   |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------------|--|-------------------|------------------------|
| <b>DOANH THU</b>               |                            |                                |  |                   |                        |
| Tổng doanh thu                 | 759.352.175.990            | 591.508.980.304                | 248.642.649.976  | (182.497.376.490) | 1.417.006.429.780      |
| Doanh thu                      | 759.352.175.990            | 591.508.980.304                | 248.642.649.976  |                   | 1.417.006.429.780      |
| <b>KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG</b>       |                            |                                |  |                   |                        |
| Kết quả bộ phận                | (74.426.738.780)           | 227.341.365.350                | 49.994.716.573   |                   | 202.909.343.143        |
| Thu nhập/chi phí không phân bổ |                            |                                |  |                   | 202.140.208.079        |
| Lợi nhuận thuần trước thuế     |                            |                                |  |                   | 405.049.551.222        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp     |                            |                                |  |                   | (119.301.298.572)      |
| <b>Lợi nhuận trong năm</b>     |                            |                                |  |                   | <b>285.748.252.650</b> |





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

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

**7.4 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**

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

|                               | Kinh doanh<br>bất động sản | Kinh doanh<br>dịch vụ môi giới | Kinh doanh cho thuê BĐS,<br>dịch vụ quản lý BĐS và<br>hoạt động liên quan khác | Tổng                     |
|-------------------------------|----------------------------|--------------------------------|--|--------------------------|
| <b>TÀI SẢN</b>                |                            |                                |  |                          |
| 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     |                            |                                |  | 2.862.390.949.136        |
| <b>Tổng tài sản</b>           |                            |                                |  | <b>9.466.957.541.279</b> |
| <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>            |                            |                                |  |                          |
| Các khoản phải trả            | 1.459.889.986.750          |                                | 102.058.653.810  | 1.561.948.640.560        |
| Nợ phải trả không thể phân bổ |                            |                                |  | 4.447.413.364.426        |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>       |                            |                                |  | <b>6.009.362.004.986</b> |

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 như sau:

|                           | Kinh doanh<br>bất động sản | Kinh doanh<br>dịch vụ môi giới | Kinh doanh cho thuê BĐS,<br>dịch vụ quản lý BĐS và<br>hoạt động liên quan khác | Tổng                     |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------------|--|--------------------------|
| <b>TÀI SẢN</b>            |                            |                                |  |                          |
| Tài sản bộ phận           | 5.347.907.851.511          | -                              | 1.060.144.333.750  | 6.408.052.185.261        |
| Tài sản không thể phân bổ |                            |                                |  | 3.170.539.472.681        |
| <b>Tổng tài sản</b>       |                            |                                |  | <b>9.578.591.657.942</b> |
| <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>        |                            |                                |  |                          |
| Công nợ bộ phận           | 476.053.874.160            |                                | 204.442.486.938  | 680.496.361.098          |
| Công nợ không phân bổ     |                            |                                |  | 5.371.347.054.390        |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>   |                            |                                |  | <b>6.051.843.415.488</b> |

**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 31/12/2022

**7.5 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst&Young Việt Nam - CN Hà Nội.

Hà Nội, ngày 04 tháng 9 năm 2023

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn



Đỗ Quý Hải