

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**      **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
Số: 116/CBTT-HPX      **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2024

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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

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

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

2. Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo thường niên năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 26/3/2024 tại đường dẫn: <http://www.haiphat.com.vn> mục Quan hệ cổ đông

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

**Tài liệu đính kèm:**

- Báo cáo thường niên năm 2023.



**PHAN THỊ XUYẾN**

Số: M7/BC- HP

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2024

**BÁO CÁO  
THƯỜNG NIÊN NĂM 2023**

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

**I. Thông tin chung**

1. Thông tin khái quát

Tên giao dịch:

- + Tên Công ty viết bằng Tiếng Việt: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.
- + Tên Công ty viết bằng tiếng Anh: Hai Phat Investment Joint Stock Company
- + Tên Công ty viết tắt: HAI PHAT INVEST
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0500447004
- Vốn điều lệ: 3.041.685.810.000 đồng
- Địa chỉ: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Số điện thoại: 02432 080 666
- Số fax: 024 32 080 566
- Website: haiphat.com.vn
- Mã cổ phiếu: HPX
- Quá trình hình thành và phát triển: Được thành lập dựa trên ý tưởng kết nối kinh doanh và kết nối thế mạnh vượt trội của từng cổ đông sáng lập, với sự nỗ lực và sáng tạo không ngừng, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát đã từng bước đi lên, dần trở thành một trong những doanh nghiệp có uy tín lớn trong lĩnh vực đầu tư Bất động sản tại Việt Nam.
- Quá trình hình thành và phát triển của Hải Phát đã trải qua các cột mốc quan trọng sau đây:
  - Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát được thành lập vào ngày 15/12/2003 với tên gọi Công ty Cổ phần Xây dựng - Du lịch Hải Phát với vốn điều lệ ban đầu là 8 tỷ đồng;
  - Năm 2007, Công ty tăng vốn điều lệ từ 8 tỷ đồng lên 15 tỷ đồng trên cơ sở vốn góp của các cổ đông hiện hữu và các cổ đông khác;

- Năm 2008, đánh dấu bước ngoặt quan trọng của Công ty khi tăng vốn điều lệ từ 15 tỷ đồng lên 300 tỷ đồng thông qua việc phát hành cho các cổ đông hiện hữu và đổi tên từ Công ty Cổ phần Xây dựng - Du lịch Hải Phát thành Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Đồng thời, triển khai đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị mới Văn Phú và Tổ hợp thương mại và căn hộ The Pride thuộc Khu đô thị An Hưng;
- Năm 2011, Công ty tiếp tục tăng vốn điều lệ từ 300 tỷ đồng lên 750 tỷ đồng trên cơ sở phát hành cho cổ đông hiện hữu để nâng cao tiềm lực tài chính thực hiện các Dự án có quy mô lớn trên địa bàn Thành phố Hà Nội và các tỉnh, thành phố khác trên cả nước. Công ty triển khai thực hiện nhiều dự án lớn như: Khu nhà ở xã hội Phú Lãm, Khu đô thị mới Phú Lương;
- Năm 2017, Công ty mở rộng thị trường trải dài các dự án từ Bắc đến Nam ở các tỉnh thành và tập trung vào các khu vực kinh tế trọng điểm như: Bắc Ninh, Thanh Hóa, Đà Nẵng, Nha Trang. Trong năm 2017, Công ty đã tăng vốn thành công hai đợt:
  - ✓ Ngày 24/11/2017, Công ty đã tăng vốn điều lệ thành công từ 750 tỷ đồng lên 1.200 tỷ đồng thông qua chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu (450 tỷ đồng). Công ty mở rộng thị trường trải dài các dự án từ Bắc đến Nam ở các tỉnh thành như: Bắc Ninh, Thanh Hoá, Đà Nẵng, Nha Trang;
  - ✓ Ngày 29/12/2017, Công ty đã tăng vốn điều lệ từ 1.200 tỷ đồng lên 1.500 tỷ đồng thông qua việc chào bán cổ phần riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược (300 tỷ đồng).
- Năm 2018, đánh dấu chặng đường 15 năm hình thành và phát triển, ngày 24/7/2018 Hải Phát chính thức niêm yết trên Sàn giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã cổ phiếu HPX và vốn Điều lệ tăng lên 2.000 tỷ đồng vào tháng 12/2018.
- Năm 2019 -2020, sau khi niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE), Hải Phát ngày càng hoàn thiện hệ sinh thái của mình để ngày càng bền vững và phát triển. Trong các năm này, Hải Phát đã tái cấu trúc và xây dựng hệ thống với ba lĩnh vực kinh doanh cốt lõi đó là: phát triển dự án, phân phối các sản phẩm bất động sản và quản lý, khai thác vận hành tài sản. Các công ty thành viên trong hệ sinh thái được định hướng phát triển rõ ràng theo các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi.
- Năm 2021, Dưới tác động của dịch Covid-19 kéo dài, Hải Phát bắt đầu tiến trình chuyển đổi số doanh nghiệp, thể hiện sự nhanh nhạy và biến hóa trong việc quản trị doanh nghiệp cũng như bắt kịp xu hướng công nghệ đang diễn ra trên toàn thế giới và đáp ứng điều kiện làm việc bình thường mới.
- Năm 2022: Do ảnh hưởng từ hậu quả của đại dịch Covid kéo dài và tác động từ chiến tranh Nga - Ucraina, đặc biệt là chính sách, quy định pháp luật liên quan đến trái phiếu, ngân hàng có nhiều thay đổi. Các yếu tố này làm cho thị trường bất động sản bước vào giai đoạn suy thoái, mất thanh khoản. Cũng như các doanh nghiệp bất động sản trên cả nước, Công ty gặp rất nhiều khó khăn về tài chính, không tiếp cận được các nguồn vốn

từ các tổ chức tín dụng, phát hành trái phiếu không thực hiện được, cơ cấu cổ đông và nhân sự quản lý cao cấp có nhiều thay đổi. Để khắc phục tình hình trên, với sự định hướng của Hội đồng quản trị Công ty đã chủ động thay đổi phương án kinh doanh cho phù hợp với bối cảnh thị trường. Theo đó Công ty thực hiện dừng mở rộng đầu tư các Dự án mới, tập trung vào các Dự án đã hoàn thiện thủ tục pháp lý để triển khai kinh doanh tạo lập dòng tiền để duy trì cho các hoạt động sản xuất kinh doanh, tiếp tục củng cố và hoàn thiện pháp lý, thủ tục đầu tư cho các Dự án chưa hoàn thiện và sửa đổi sơ đồ cơ cấu tổ chức công ty, thu hẹp phạm vi kinh doanh để thích nghi với tình hình mới.

- Năm 2023 tình hình kinh tế trong và ngoài nước vẫn còn có nhiều khó khăn và thách thức, thị trường kinh doanh bất động sản vẫn chưa có dấu hiệu hồi phục. Vì vậy trong năm 2023 Công ty tiếp tục tập trung vào bán hàng các Dự án đủ điều kiện để có dòng tiền thanh toán các khoản nợ đến hạn và duy trì các hoạt động sản xuất kinh doanh.

## 2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

### 2.1. Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty như sau:

- Kinh doanh bất động sản;
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp;
- Hoạt động tư vấn quản lý dự án;
- Kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Tư vấn, môi giới bất động sản;
- Các lĩnh vực khác theo quy định của pháp luật.

### 2.2. Địa bàn kinh doanh chính của Công ty:

- Hà Nội
- Bắc Giang
- Lào Cai
- Cao Bằng
- Bình Thuận
- Khánh Hòa
- Phú Yên.
- Lạng Sơn
- Quảng Ninh.

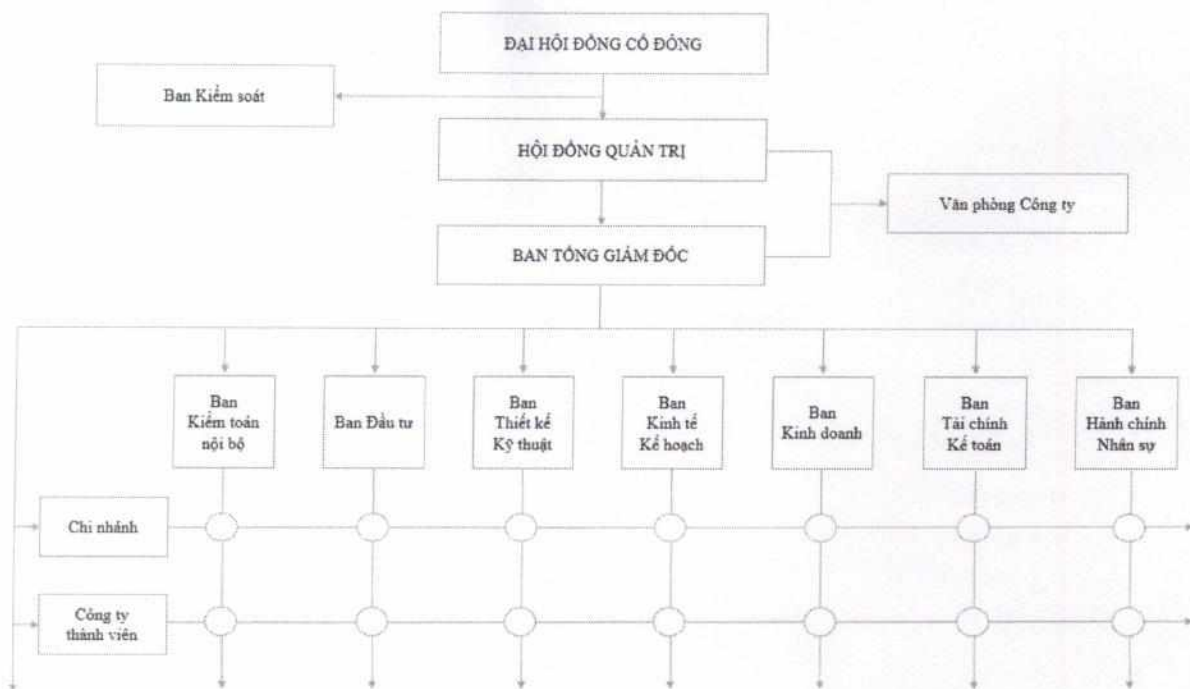
## 3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:

### 3.1. Mô hình quản trị của Công ty:

Mô hình quản trị của Công ty hiện nay gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Tổng giám đốc.

### 3.2. Cơ cấu bộ máy quản lý :

Sơ đồ cơ cấu tổ chức bộ máy của Công ty như sau :



**(i) Đại hội đồng cổ đông.**

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, Đại hội đồng cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một (01) lần trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Hội đồng quản trị quyết định gia hạn họp ĐHĐCĐ trong trường hợp cần thiết, nhưng không quá 06 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Ngoài các cuộc họp thường niên ĐHĐCĐ có thể họp bất thường theo quy định tại Điều lệ Công ty.

**(ii) Hội đồng quản trị.**

Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông bầu, là cơ quan quản lý của Công ty, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Hội đồng quản trị giữ vai trò định hướng chiến lược, kế hoạch hoạt động hàng năm; Chỉ đạo và giám sát hoạt động của công ty thông qua Ban Tổng Giám đốc và các Phòng Ban chức năng; Thực hiện các chức năng khác được quy định tại Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật.

**(iii) Ban Kiểm soát**

Ban Kiểm soát do ĐHĐCĐ bầu ra để thực hiện giám sát HĐQT và Tổng Giám đốc trong việc quản lý, điều hành Công ty và thực hiện các chức năng được quy định tại Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật.

**(iv) Tổng giám đốc và Ban Tổng giám đốc.**

Ban Tổng Giám đốc gồm có Tổng Giám đốc, các Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng. Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và Đại hội cổ đông về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty và phải báo cáo các cấp khi được yêu cầu.

**(v) Các Ban chuyên môn.**

Có nhiệm vụ tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong các lĩnh vực liên quan và trực tiếp triển khai thực hiện các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của Công ty theo kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị thông qua hoặc phê duyệt.

### 3.3. Các công ty con, công ty liên kết, Công ty có vốn đầu tư (Tại ngày 31/12/2023):

#### 3.3.1. Các công ty con:

##### 3.3.1.1. Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận

- Địa chỉ: Khu nhà ở Phú Hải, đường Võ Nguyên Giáp, phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam.
- Mã số Doanh nghiệp số 3401181359 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp lần đầu ngày 08/01/2019.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Vốn điều lệ thực góp: 750.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty: 100%

##### 3.3.1.2. Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Địa ốc Ruby

- Địa chỉ: Tầng 5, tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Mã số Doanh nghiệp số 0108969907 do phòng ĐKKD-Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/10/2019.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Vốn điều lệ thực góp: 1.000.500.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty: 100%

##### 3.3.1.3. Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Heritage Việt Nam

- Địa chỉ: Số 9 Lý Thường Kiệt, Phường Phú Nhuận, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế.
- Mã số Doanh nghiệp số 3301675033 do phòng ĐKKD-Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế cấp lần đầu ngày 15/05/2020.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Vốn điều lệ thực góp: 250.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty: 100%

##### 3.3.1.4. Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam

- Địa chỉ: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

- Mã số Doanh nghiệp số 0109403984 do phòng ĐKKD-Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 05/11/2020.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, tư vấn đầu tư.
- Vốn điều lệ thực góp: 5.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty: 100%

#### 3.3.1.5. Công ty TNHH Một thành viên Diamond IC

- Địa chỉ: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Mã số Doanh nghiệp số 0109403977 do phòng ĐKKD-Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 05/11/2020.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, tư vấn đầu tư.
- Vốn điều lệ thực góp: 5.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty: 100%

#### 3.3.1.6. Công ty TNHH Mai Pha Peninsula

- Địa chỉ: Số 310, đường Hùng Vương, thôn Rọ Phải, xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, Việt Nam.
- Mã số Doanh nghiệp số 4900887159 do Phòng ĐKKD - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lạng Sơn cấp lần đầu ngày 28/4/2022.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Vốn điều lệ: 510.000.000.000 đồng.
- Vốn Điều lệ Công ty đã góp 198.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty: 70%

#### 3.3.1.7. Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire

- Địa chỉ: Tầng 5, tòa B2, Roman Plaza, đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Mã số Doanh nghiệp số 0109355762 do phòng ĐKKD-Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 25/09/2020.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu (chi tiết - Hoạt động tư vấn đầu tư, các dịch vụ ủy thác giám sát trên cơ sở phí và Hợp đồng).
- Vốn điều lệ thực góp: 795.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty: 100%

### 3.3.2. Công ty liên kết

#### 3.3.2.1. Công ty TNHH BT Hà Đông

- Địa chỉ: Số 12 Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Mã số Doanh nghiệp số 0108308167 do phòng ĐKKD-Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 04/06/2018.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng.
- Vốn điều lệ: 350.000.000.000 đồng.
- Vốn điều lệ đã góp: 114.191.143.194 đồng.
- Vốn điều lệ Công ty đã góp: 55.946.786.097 đồng.
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty: 50%

### 3.3.3. Công ty có vốn Đầu tư.

#### 3.3.3.1. Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô

- Địa chỉ: Tầng 4 HPC Landmark 105, Khu ĐTM Văn Khê, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Mã số Doanh nghiệp số 0106814873 do phòng ĐKKD-Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/04/2015.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Chi tiết: Kinh doanh bất động sản.
- Vốn điều lệ: 954.000.000.000 đồng.
- Vốn điều lệ đã góp: 954.000.000.000 đồng.
- Vốn điều lệ Công ty đã góp: 190.080.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty: 19,01%

#### 3.3.3.2. Công ty CP Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Hải Phát

- Địa chỉ: Tầng 2, Tòa CT2, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Mã số Doanh nghiệp số 0108567242 do phòng ĐKKD-Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 28/12/2018.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Vốn điều lệ: 710.000.000.000 đồng.
- Vốn điều lệ Công ty đã góp: 127.800.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty: 18%

#### 3.3.3.3. Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang

- Địa chỉ: Khu dân cư Côn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam
- Mã số Doanh nghiệp số 4201728653 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 28/2/2017.



- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Vốn điều lệ thực góp: 226.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty: 4,5%

#### 4. Định hướng phát triển

##### 4.1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty.

###### a. Tầm nhìn

- Trở thành Doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực Bất động sản Việt Nam, trong đó lĩnh vực bất động sản nhà ở chiếm tỷ trọng lớn.
- Giá trị đó sẽ được khẳng định qua từng dự án và công trình, với nền móng là uy tín và niềm tin.

###### b. Sứ mệnh

- Tạo dựng những sản phẩm dịch vụ đạt tiêu chuẩn cao, chất lượng tuyệt đối đến với khách hàng.
- Xây dựng một môi trường làm việc chuyên nghiệp, phát huy tối đa khả năng của mỗi cá nhân, tạo cơ hội cho những tài năng và con người tâm huyết cùng phát triển sự nghiệp lâu dài.
- Mang lại cho cổ đông lợi ích tối ưu và bền vững thông qua mô hình quản trị doanh nghiệp và quản lý rủi ro chuyên nghiệp chuẩn mực.
- Hải hòa lợi ích xã hội và lợi ích doanh nghiệp, chung sức đóng góp xây dựng cộng đồng, bảo vệ môi trường, cùng tạo nên một cuộc sống giàu đẹp văn minh trường tồn.

###### c. Giá trị cốt lõi

- Chất lượng là hàng đầu.
- Khách hàng là trung tâm.
- Sáng tạo là động lực.
- Hiệu quả là mục tiêu.
- Trách nhiệm là cam kết.

###### d. Triết lý kinh doanh

Với tiêu chí “Chất lượng là hàng đầu”, Công ty luôn coi trọng chất lượng sản phẩm và đưa ra giải pháp kinh doanh để làm nên các sản phẩm chất lượng. Đồng thời tăng cường hợp tác với các đối tác để cộng hưởng giá trị và cùng chia sẻ lợi ích, đem đến những sản phẩm chất lượng, dịch vụ hoàn hảo cho khách hàng góp phần phát triển cộng đồng, xã hội và đất nước.

##### 4.2. Mục tiêu phát triển bền vững

Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát đã xây dựng sứ mệnh của doanh nghiệp bao gồm:

- Tạo dựng những sản phẩm dịch vụ đạt tiêu chuẩn cao, chất lượng tuyệt đối đến với khách hàng.

- Xây dựng một môi trường làm việc chuyên nghiệp, phát huy tối đa khả năng của mỗi cá nhân, tạo cơ hội cho những tài năng và con người tâm huyết cùng phát triển sự nghiệp lâu dài.
- Mang lại cho cổ đông lợi ích tối ưu và bền vững thông qua mô hình quản trị doanh nghiệp và quản lý rủi ro chuyên nghiệp chuẩn mực.
- Hòa hòa lợi ích xã hội và lợi ích doanh nghiệp, chung sức đóng góp xây dựng cộng đồng, bảo vệ môi trường, cùng tạo nên một cuộc sống giàu đẹp văn minh trường tồn. Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát luôn xây dựng và duy trì mục tiêu tăng trưởng của doanh nghiệp song hành với việc đóng góp xây dựng phát triển đất nước. Công ty luôn ý thức được mối liên hệ giữa sự lớn mạnh của doanh nghiệp và đảm bảo những giá trị bền vững cho tương lai. Chúng tôi luôn hiểu rằng, mọi sự phát triển không cân đối trong xã hội có thể gây những tác động tiêu cực đến chính hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Song song với việc khẳng định sự tăng trưởng và phát triển bền vững, Công ty luôn hướng tới việc tạo lập giá trị cho cộng đồng, đồng thời giảm thiểu tối đa tác động đến môi trường, bảo vệ hệ sinh thái thiên nhiên, và mong muốn cùng với các doanh nghiệp trong cả nước xây dựng nền kinh tế đất nước phát triển và hùng mạnh.

#### 4.3. Chiến lược phát triển

Trong sứ mệnh của mình, Công ty luôn hướng tới những mục tiêu tăng trưởng và phát triển bền vững cho bản thân doanh nghiệp, xã hội và đất nước. Để đạt được mục tiêu tăng trưởng và phát triển bền vững, Công ty đặt ra chiến lược phát triển như sau:

- Chiến lược phát triển bền vững luôn song hành với chiến lược kinh doanh của doanh nghiệp: Cùng với chiến lược tăng trưởng hiệu quả sản xuất kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh mang lại lợi nhuận bền vững cho các cổ đông, nhà đầu tư, đối tác và khách hàng, Công ty luôn chủ động áp dụng những sáng kiến về công nghệ, nguyên vật liệu an toàn vào các dự án, sản phẩm bất động sản nhằm mục đích tạo ra sản phẩm thân thiện với môi trường, đem lại lợi ích tiêu dùng cho khách hàng và giảm thiểu lãng phí tài nguyên.
- Nghiên cứu và phát triển các sản phẩm cốt lõi của doanh nghiệp có giá trị cao: Sản phẩm khi ra thị trường luôn có tính thanh khoản cao, không chỉ mang lại lợi ích cho khách hàng mà còn là những sản phẩm có giá trị đóng góp cho sự phát triển của xã hội và đất nước.
- Quản lý các tác động đến môi trường trong quá trình đầu tư, xây dựng: Công ty luôn đặt mục tiêu giảm thiểu những tác động của môi trường vào quá trình vận hành sản xuất kinh doanh, đặt nền tảng cho hiệu quả kinh doanh lâu dài bằng cách áp dụng những nguyên tắc đầu tư có trách nhiệm trong các dự án, áp dụng công nghệ tiên tiến, hợp lý để tối ưu hóa và sử dụng nguồn nguyên liệu, năng lượng hiệu quả.
- Đầu tư và tạo lập các giá trị bền vững với nhà đầu tư, đối tác và khách hàng: Công ty luôn duy trì và phát triển mối quan hệ bền chặt với đối tác và các nhà cung cấp, căn cứ

trên nguyên tắc tuân thủ pháp luật, đảm bảo hiệu quả kinh doanh đồng thời cũng cam kết trách nhiệm với xã hội.

- Con người là sức mạnh: Công ty hiểu rằng để hiện thực hóa mục tiêu và thực hiện chiến lược thì con người là trung tâm, là yếu tố quyết định. Do đó, Công ty hiểu được tầm quan trọng của mỗi cá nhân để tạo ra sự khác biệt và sức mạnh tập thể, xây dựng lợi thế cạnh tranh lâu dài. Công ty thường xuyên tổ chức các buổi đào tạo, nhằm nâng cao chuyên môn nghiệp vụ cho đội ngũ nhân sự, thực hiện quyền bình đẳng giới trong doanh nghiệp, kịp thời khen thưởng và hỗ trợ nhân viên đạt được những mục tiêu cá nhân trong sự nghiệp.

## 5. Các rủi ro

### 5.1. Rủi ro về kinh tế

Năm 2023 tình hình kinh tế trong và ngoài nước vẫn chưa có dấu hiệu phục hồi. Các Doanh nghiệp bất động sản gặp nhiều khó khăn từ tiếp cận nguồn vốn, thanh khoản của thị trường. Trước tình hình chung đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát cũng không nằm ngoài phạm vi ảnh hưởng và những tác động từ sự thay đổi bởi các yếu tố nêu trên. Để ứng phó với các tác động tiêu cực của nền kinh tế, trong năm 2023 Công ty tiếp tục xây dựng các kịch bản, kế hoạch để từng bước ứng phó với các khó khăn, thách thức từ nền kinh tế trong và ngoài nước.

### 5.2. Rủi ro về pháp lý

Năm 2023 Luật đất đai được Quốc hội phê duyệt sửa đổi một số nội dung, theo đó Công ty cần phải cập nhật lại các quy định về đất đai để định hướng kinh doanh sản phẩm trong thời gian tới khi Luật Đất đai được đưa vào áp dụng vào tháng 1 năm 2025.

### 5.3. Rủi ro về thanh khoản

Năm 2023 tình hình kinh doanh bất động sản vẫn chưa có dấu hiệu phục hồi, do đó các hoạt động kinh doanh của Công ty vẫn còn gặp rất nhiều khó khăn, chưa có chuyển biến tích cực. Vì vậy để kiểm soát các rủi ro về tài chính Công ty đã xây dựng các nguyên tắc dòng tiền, xác định các rủi ro kèm theo các kịch bản để chủ động và kịp thời ứng phó, lập các kế hoạch dự phòng để giải quyết rủi ro khi mà thị trường kinh doanh không thanh khoản được hàng hóa.

### 5.4. Rủi ro đặc thù của ngành

- 5.4.1. Rủi ro về dự án: Đặc thù của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản là đòi hỏi nhu cầu vốn lớn, thời gian thi công các dự án thường kéo dài, thời gian thu hồi vốn chậm. Những đặc thù của ngành có thể sẽ gây ra rủi ro giảm khả năng thanh toán và giảm lợi nhuận dự kiến khi doanh nghiệp không bán được hàng, dòng tiền bán hàng không có để bù đắp cho dòng tiền chi. Trong thời gian tới, Công ty sẽ tiếp tục tăng cường các biện pháp kiểm soát để nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, hiệu quả đầu tư và hạn chế những rủi ro về dự án. Đặc biệt là phải thực hiện triệt để việc tái cấu trúc doanh nghiệp, bao gồm cả việc cơ cấu, sắp xếp lại nhân sự, bộ máy và cơ cấu lại các khoản vay cho phù hợp với tiến độ pháp lý, tiến độ bán hàng.

### 5.5. Các rủi ro khác

Các rủi ro về thiên tai, dịch bệnh,... Công ty luôn chấp hành tuân thủ các quy định của Nhà nước liên quan kiểm soát thiên tai, dịch bệnh và chủ động phòng ngừa các rủi ro gây ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

## II. Tình hình hoạt động trong năm 2023.

### 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

#### 1.1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2023 của Công ty đạt kết quả như sau:

- Báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán năm 2023:

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2023 (Công ty mẹ)	Thực hiện năm 2022 (Công ty mẹ)	Tỷ lệ TH năm 2023/TH năm 2022 (%)
1. Tổng tài sản	9,204,788,089,630	9,619,106,618,043	95.69
2. Vốn chủ sở hữu	3,334,976,898,677	3,275,780,205,542	101.81
3. Vốn Điều lệ	3,041,685,810,000	3,041,685,810,000	100.00
4. Doanh thu thuần	1,155,084,358,480	723,131,509,525	159.73
5. Lợi nhuận gộp	228,325,056,446	212,886,681,399	107.25
6. Doanh thu hoạt động tài chính	223,849,778,472	232,043,335,173	96.47
7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	98,613,187,835	32,873,423,167	299.98
8. Lợi nhuận khác	5,918,349,238	12,404,866,115	47.71
9. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	104,531,537,073	45,278,289,282	230.86
10. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	61,156,693,135	3,845,012,275	1,590.55

- Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2023:

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2023	Thực hiện năm 2022	Tỷ lệ TH năm 2023/TH năm 2022 (%)
	(Hợp nhất)	(Hợp nhất)	
1. Tổng tài sản	8,296,949,220,116	9,467,029,609,679	87.64
2. Vốn chủ sở hữu	3,587,767,371,979	3,457,595,536,293	103.76
3. Vốn Điều lệ	3,041,685,810,000	3,041,685,810,000	100.00
4. Doanh thu thuần	1,680,274,226,042	1,210,371,810,618	138.82
5. Lợi nhuận gộp	288,054,267,735	253,142,168,101	113.79
6. Doanh thu hoạt động tài chính	253,342,809,434	146,576,822,575	172.84
7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	183,007,588,804	(28,101,983,078)	651.23
8. Lợi nhuận khác	6,020,137,969	15,463,141,845	38.93
9. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	189,027,726,773	(12,638,841,233)	1,495.61
10. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	134,937,784,139	(58,361,976,268)	231.21

1.2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

Đơn vị: đồng

STT	Chỉ tiêu	KH Năm 2023	TH Năm 2023	Tỷ lệ thực hiện/kế hoạch (%)
1	Doanh thu thuần	2,500,000,000,000	1,155,084,358,480	46.20
2	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	120,000,000,000	61,156,693,135	50.96

2. Tổ chức và nhân sự

Trong năm 2023, Ban Điều hành có các thành viên sau:

### 2.1.1 Ông Đoàn Hòa Thuận - Tổng Giám Đốc

- Ông Đoàn Hòa Thuận, sinh năm 1975, gắn bó với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát từ năm 2017 với chức vụ Phó Tổng giám đốc, đến tháng 7/2018 ông được bổ nhiệm giữ chức vụ Tổng giám đốc nhiệm kỳ 2018-2023. Ngày 24/7/2023 Hội đồng quản trị tái bổ nhiệm Ông Đoàn Hòa Thuận giữ chức vụ Tổng Giám đốc Công ty.

#### **Trình độ chuyên môn:**

- Cử nhân kinh tế, chuyên ngành Kế toán;
- Thạc sĩ quản trị kinh doanh.

#### **Kinh nghiệm:**

- Từ khi ra trường cho đến năm 2016, ông Đoàn Hòa Thuận làm việc tại Tổng công ty Sông Đà với các chức vụ là chuyên viên, kế toán trưởng, phó ban tài chính, giám đốc tài chính, phó tổng giám đốc, tổng giám đốc, thành viên Hội đồng quản trị tại Công ty cổ phần Xi măng Hạ Long, Công ty Tài chính Sông Đà, Công ty cổ phần Sông Đà Thăng Long và Tổng công ty Sông Đà.
- Trong khoảng thời gian từ năm 2017 đến nay, khi gia nhập Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát, ông Đoàn Hòa Thuận là Phó tổng giám đốc, Tổng giám đốc và kiêm nhiệm một số vị trí Phó chủ tịch Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng quản trị một số đơn vị thành viên. Tại thời điểm hiện tại, để đảm bảo tính độc lập, khách quan trong công tác điều hành ông Đoàn Hòa Thuận chỉ nắm giữ vị trí Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0 cổ phần chiếm 0% Vốn Điều lệ.**

### 2.1.2. Ông Phạm Huy Thông - Phó Tổng giám đốc

Ông Phạm Huy Thông, sinh năm 1978, gia nhập Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát từ tháng 10 năm 2010 với các chức vụ là Phó trưởng phòng Tài chính Kế toán, Kế toán trưởng và được bổ nhiệm Phó Tổng giám đốc vào tháng 5/2020. Tháng 2/2023 Ông Phạm Huy Thông thôi giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty do cá nhân có đơn từ nhiệm.

#### **Trình độ chuyên môn:**

- Cử nhân Kinh tế.

#### **Kinh nghiệm:**

- Từ khi ra trường cho đến năm 2010, ông Phạm Huy Thông công tác tại Tổng công ty thủy tinh và gốm xây dựng (Viglacera) và các đơn vị thành viên với các chức danh chuyên viên, kế toán tổng hợp tại bộ phận Tài chính – kế toán.

- Từ khi gia nhập Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, ông Phạm Huy Thông ngoài nắm giữ các vị trí tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát còn nắm giữ các vị trí Kế toán trưởng, phụ trách tài chính tại các công ty thành viên.

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0 cổ phần chiếm 0% vốn Điều lệ Công ty.**

### **2.1.3. Ông Đinh Thế Quỳnh - Phó Tổng giám đốc**

Ông Đinh Thế Quỳnh, sinh năm 1985, gia nhập Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát từ tháng 4/2016, với các vị trí là Trưởng phòng Kinh doanh, Phó giám đốc phụ trách kinh doanh, Phó Tổng giám đốc tại các đơn vị thành viên và giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát từ tháng 4/2019. Tháng 2/2023 ông Đinh Thế Quỳnh thôi giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty do cá nhân có đơn từ nhiệm.

**Trình độ chuyên môn:**

- Cử nhân ngoại thương.

**Kinh nghiệm:**

- Từ khi ra trường cho đến năm 2016, ông Đinh Thế Quỳnh làm việc tại các công ty thương mại, công ty đầu tư và kinh doanh bất động sản với các vị trí chuyên viên, phó giám đốc sàn giao dịch bất động sản, phó giám đốc và phó tổng giám đốc công ty.

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0 chiếm 0% Vốn Điều lệ Công ty.**

### **2.1.4. Ông Đỗ Quý Thành - Phó Tổng Giám đốc**

Ông Đỗ Quý Thành, sinh năm 1975, ông Đỗ Quý Thành gắn bó với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát từ năm 2016 với các chức danh là Trưởng phòng Thanh tra Xây dựng, Phó Chánh Văn phòng Hội đồng quản trị và đến nay là Phó Tổng giám đốc.

**Trình độ chuyên môn:**

- Kỹ sư xây dựng dân dụng – công nghiệp.

**Kinh nghiệm:**

- Trước khi gia nhập Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát, ông Đỗ Quý Thành có nhiều năm kinh nghiệm làm việc tại các công ty xây dựng với các chức danh là chuyên viên kỹ thuật, quản lý công trình và Giám đốc công ty.
- Từ khi gắn bó với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, ông Đỗ Quý Thành phụ trách công tác thanh tra xây dựng, kiểm soát nội bộ, quản lý vận hành. Ông Đỗ Quý Thành được bổ nhiệm chức danh Phó Tổng giám đốc vào tháng 5/2020.

### **Các chức vụ tại các tổ chức khác:**

- Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần dịch vụ đô thị PSP;
  - Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Hải Phát Retail;
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0 cổ phần chiếm 0% Vốn Điều lệ Công ty.**

#### **2.1.5. Ông Nguyễn Trọng Thiết - Phó Tổng Giám đốc**

- Ông Nguyễn Trọng Thiết, sinh năm 1983, gắn bó với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát từ năm 2011 với các chức danh Chuyên gia đầu tư, Trưởng phòng, Giám đốc đầu tư và Phó Tổng giám đốc. Ông Nguyễn Trọng Thiết được bổ nhiệm chức danh Phó Tổng giám đốc từ tháng 5/2020. Tháng 3 năm 2023 Ông Nguyễn Trọng Thiết thôi giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc do cá nhân có đơn từ nhiệm.

#### **Trình độ chuyên môn:**

- Kỹ sư xây dựng.

#### **Kinh nghiệm:**

Từ khi ra trường đến năm 2011, ông Nguyễn Trọng Thiết công tác tại các Công ty tư vấn thiết kế và đầu tư với các chức danh chuyên viên, trưởng phòng, phó giám đốc chi nhánh.

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 3.890 cổ phần chiếm 0,001% vốn Điều lệ Công ty.**

#### **2.1.6. Ông Ngô Quốc Huân - Phó Tổng Giám đốc**

- Ông Ngô Quốc Huân, sinh năm 1985, gia nhập Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát từ năm 2011 với vị trí chuyên viên, trưởng phòng Kế hoạch - Kỹ thuật và được bổ nhiệm Phó Tổng giám đốc từ tháng 5/2020. Tháng 8/2023 ông Ngô Quốc Huân thôi giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty do cá nhân có đơn từ nhiệm.

#### **Trình độ chuyên môn:**

- Kỹ sư điện.

#### **Kinh nghiệm:**

- Từ khi ra trường đến năm 2011, ông Ngô Quốc Huân làm việc với các vị trí là cán bộ kỹ thuật tại các công ty về điện cơ, đầu tư xây dựng đô thị.
- Từ khi ra gia nhập Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, ông Ngô Quốc Huân đảm nhận các vị trí cán bộ kỹ thuật, phó phòng, trưởng phòng tại các ban quản lý dự án Tân Tây Đô, The Pride, phòng Kế hoạch - Kỹ thuật, phòng Kinh tế Đấu thầu.



**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 3.890 cổ phần chiếm 0,001% vốn Điều lệ Công ty.**

#### **2.1.7. Ông Lê Thanh Hải - Phó Tổng Giám đốc**

Ông Lê Thanh Hải, sinh năm 1978 giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty kể từ ngày 09/3/2023.

**Trình độ chuyên môn:**

- Cử nhân quản trị kinh doanh.

**Kinh nghiệm:**

- Từ tháng 08/2001 đến tháng 03/2017: Ông Lê Thanh Hải làm việc tại Công ty Cổ phần Sông Đà 1.
- Đến tháng 3/2017: Ông gia nhập Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và giữ các chức vụ: Chuyên viên Văn phòng HĐQT, Trợ lý Chủ tịch Hội đồng quản trị, Thư ký Công ty và Chánh Văn phòng Công ty.
- Ngoài ra, ông Lê Thanh Hải còn đảm nhiệm vị trí Chủ tịch Hội đồng quản trị tại Công ty Cổ phần HP Hà Đông, Công ty Cổ phần HP Đồng Mô và giữ chức Phó Tổng giám đốc tại Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang.
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 391.140 cổ phần chiếm 0,13% vốn Điều lệ Công ty**

#### **2.1.8. Ông Nguyễn Ngọc Thám - Phó Tổng Giám đốc**

Ông Nguyễn Ngọc Thám, sinh năm 1983 giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty kể từ ngày 01/8/2023.

**Trình độ:**

- Thạc sỹ xây dựng dân dụng & công nghiệp

**Kinh nghiệm:**

- Từ năm 2007 đến tháng 3/2011, ông Nguyễn Ngọc Thám giữ chức vụ Phó đoàn Tư vấn giám sát Văn phòng tư vấn và CGCNXD - Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội.
- Tháng 4/2011, ông Nguyễn Ngọc Thám gia nhập Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Từ khi ra gia nhập Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, ông Nguyễn Ngọc Thám đảm nhận tại các vị trí: Nhân viên Ban Quản lý dự án số 2, Trợ lý Tổng Giám đốc kiêm Phó Phòng Kế hoạch Kỹ thuật, Trưởng Ban QLDA Hải Phát Plaza, Giám đốc các dự án kiêm Trưởng Ban QLDA Hải Phát Plaza, Trưởng phòng Kỹ thuật, Giám đốc Ban Kinh tế - Kỹ thuật.
- Ngoài ra, ông còn nắm giữ các chức vụ tại các công ty bao gồm:

✓ Chủ tịch công ty kiêm Giám đốc Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam;

✓ Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận.

**Số cổ phần có quyền biểu quyết: 11 cổ phần chiếm 0,00004% Vốn Điều lệ Công ty.**

#### 2.1.9. Ông Lê Hồng Sơn - Kế toán trưởng

Ông Lê Hồng Sơn sinh năm 1971, gắn bó với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát từ tháng 4/2020 với chức danh là Kế toán trưởng.

##### **Trình độ:**

- Cử nhân Tài chính Kế toán

##### **Kinh nghiệm:**

- Từ khi ra trường đến tháng 4/2020, ông Lê Hồng Sơn trải qua các vị trí là chuyên viên, Phó Kế toán trưởng, Kế toán trưởng tại các công ty thành viên của Tổng công ty Sông Đà.

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0 cổ phần chiếm 0% Vốn Điều lệ Công ty.**

2.2. Những thay đổi trong Ban điều hành: Trong năm 2023 nhân sự Ban điều hành có các thay đổi như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thời điểm thay đổi
1.	Phạm Huy Thông	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 02/2/2023
2.	Đình Thế Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 02/2/2023
3.	Nguyễn Trọng Thiết	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 31/3/2023
4.	Ngô Quốc Huân	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01/8/2023
5.	Lê Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 09/3/2023
6.	Nguyễn Ngọc Thám	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/8/2023

### 2.3. Số lượng cán bộ, nhân viên.

Số lượng lao động bình quân trong năm 2023 của Công ty là 76 người. Mức thu nhập bình quân hàng tháng của người lao động làm việc tại Công ty năm 2023 đạt bình quân là 25.923.500 đồng/người/tháng. Tiền lương, BHXH và phụ cấp của người lao động luôn được Công ty chăm lo đầy đủ.

- a) Chính sách tiền lương: Trong năm 2023 Công ty đã thực hiện, điều chỉnh chính sách tiền lương đối với người lao động để phù hợp với tình hình thực tế sản xuất kinh doanh của Công ty.
- b) Tiền thưởng:  
Người lao động làm việc công ty được nhận các khoản tiền thưởng theo Quy chế thi đua khen thưởng của Công ty như thưởng tết, thưởng vào các ngày Lễ lớn như Giải phòng miền nam (30/4), Quốc tế lao động 1/5, Ngày Quốc khánh (2/9)...
- c) Thời giờ làm việc và nghỉ ngơi:  
Người lao động được hưởng chính sách làm việc, nghỉ ngơi theo quy định của pháp luật và Nội quy lao động của Công ty.
- d) Chế độ phúc lợi khác của người lao động:  
Thực hiện tốt các chế độ phúc lợi khác cho người lao động theo quy định của pháp luật về lao động.

### 3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

#### 3.1. Các khoản đầu tư lớn:

- a. Các khoản đầu tư tài chính:  
Công ty không có các khoản đầu tư tài chính lớn trong năm 2023
- b. Các khoản đầu tư vào các Dự án:  
Trong năm 2023, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành quyết định số 24/QĐ-HĐQT Ngày 21/12/2023 về việc thông qua chủ trương Công ty nhận chuyển nhượng 4.990.000 cổ phần chiếm 99,8% vốn Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xanh Kỳ Sơn. Tổng giá trị nhận chuyển nhượng là 404.435.048.800 đồng. Mục đích đầu tư là để triển khai thực hiện Dự án Đảo Ngọc Xanh tại tỉnh Hòa Bình có quy mô khoảng hơn 35ha gồm 450 căn biệt thự, 01 khách sạn cao 7 tầng và các chức năng thương mại, dịch vụ công cộng khác.

- 3.2. Các công ty con, công ty liên kết.
- 3.2.1. Công ty TNHH MTV Hải Phát Bình Thuận - Doanh nghiệp dự án
- Vốn điều lệ: 750.000.000.000 đồng, trong đó Công ty tham gia góp 750.000.000.000 đồng, tương đương 100% vốn điều lệ.
  - Lĩnh vực hoạt động chính: Kinh doanh, phát triển các dự án Bất động sản.
  - Doanh thu hoạt động tài chính năm 2023: 4.354.891.325 đồng.
  - Lợi nhuận sau thuế năm 2023: 1.072.615.972 đồng.
- 3.2.2. Công ty TNHH MTV Đầu tư và phát triển Địa Ốc Ruby
- Vốn điều lệ: 1.000.500.000.000 đồng, trong đó Công ty tham gia góp 1.000.500.000.000 đồng, tương đương 100% vốn điều lệ.
  - Lĩnh vực hoạt động chính: Kinh doanh, phát triển các dự án Bất động sản
  - Doanh thu hoạt động tài chính năm 2023: 752.434.227 đồng.
  - Lợi nhuận sau thuế năm 2023: 517.357.494 đồng.
- 3.2.3. Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Heritage Việt Nam
- Vốn điều lệ: 250.000.000.000 đồng, trong đó Công ty tham gia góp 250.000.000.000 đồng, tương đương 100% vốn điều lệ.
  - Lĩnh vực hoạt động chính: Hoạt động tư vấn đầu tư
  - Doanh thu hoạt động tài chính năm 2023: 319.847.597 đồng.
  - Lợi nhuận sau thuế năm 2023: (-157.804.608) đồng
- 3.2.4. Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam
- Vốn điều lệ: 5.000.000.000 đồng, trong đó Công ty tham gia góp 5.000.000.000 đồng, tương đương 100% vốn điều lệ.
  - Lĩnh vực hoạt động chính: Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
  - Doanh thu năm 2023: 11.234.492.442 đồng.
  - Doanh thu hoạt động tài chính năm 2023: 319.847.597 đồng.
  - Lợi nhuận sau thuế năm 2023: 633.991.541 đồng.
- 3.2.5. Công ty TNHH MTV Diamond IC
- Vốn điều lệ: 5.000.000.000 đồng, trong đó Công ty tham gia góp 5.000.000.000 đồng, tương đương 100% vốn điều lệ.
  - Lĩnh vực hoạt động chính: Hoạt động tư vấn đầu tư
  - Doanh thu năm 2023: 807.901.815 đồng.
  - Lợi nhuận sau thuế năm 2023: (-1.632.360.604) đồng.
- 3.2.6. Công ty TNHH Mai Pha Peninsula - Doanh nghiệp dự án
- Vốn điều lệ: 510.000.000.000 đồng, trong đó Công ty tham gia góp 357.000.000.000 đồng, tương đương 70% vốn điều lệ. Đã góp 198.000.000.000 đồng
  - Lĩnh vực hoạt động chính: Phát triển dự án Khu đô thị mới Mai Pha, Lạng Sơn có quy mô 91,7ha.
  - Doanh thu năm 2023: 0 đồng.

- Lợi nhuận sau thuế năm 2023: (-29.157.340) đồng.

### 3.2.7. Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire

- Vốn điều lệ: 795.000.000.000 đồng, trong đó Công ty tham gia góp 795.000.000.000 đồng, tương đương 100% vốn điều lệ.
- Lĩnh vực hoạt động chính: Hoạt động tư vấn đầu tư
- Doanh thu HĐTC năm 2023: 573.322.714 đồng.
- Lợi nhuận sau thuế năm 2023: 409.065.611 đồng.

### 3.2.8. Công ty CP Hải Phát Retail (Công ty sở hữu gián tiếp).

- Vốn điều lệ: 1.100.000.000.000 đồng, trong đó Công ty tham gia góp 897.500.000.000 đồng, tương đương 81,59% vốn điều lệ.
- Lĩnh vực hoạt động chính: Kinh doanh Bất động sản
- Doanh thu năm 2023: 501.888.682.895 đồng.
- Doanh thu hoạt động tài chính năm 2023: 8.709.780.693 đồng
- Lợi nhuận sau thuế năm 2023: 29.436.984.619 đồng.

### 3.2.9. Công ty TNHH BT Hà Đông

- Vốn điều lệ: 350.000.000.000 đồng, trong đó Công ty đăng ký tham gia góp 175.000.000.000 đồng, tương đương 50% vốn điều lệ. Công ty đã thực góp 55.946.786.097 đồng.
- Lĩnh vực hoạt động chính: Phát triển dự án BT Hà Đông.

## 4. Tình hình tài chính:

### 4.1. Tình hình tài chính

Đơn vị: đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Tỷ lệ TH năm 2023/TH năm 2022 (%)
1	Tổng giá trị tài sản	9,619,106,618,043	9,204,788,089,630	95.69
2	Doanh thu thuần	723,131,509,525	1,155,084,358,480	159.73
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	32,873,423,167	98,613,187,835	299.98
4	Lợi nhuận khác	12,404,866,115	5,918,349,238	47.71
5	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	45,278,289,282	104,531,537,073	230.86
6	Lợi nhuận sau thuế TNDN	3,845,012,275	61,156,693,135	1590.55

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Số liệu Báo cáo tài chính riêng:

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,04	1,03	
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn			
+ Hệ số thanh toán nhanh	0,34	0,51	
Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho			
Nợ ngắn hạn			
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
<input type="checkbox"/> Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,66	0,64	
<input type="checkbox"/> Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,94	1,76	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Vòng quay hàng tồn kho	0,18	0,34	
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân			
+ Vòng quay tổng tài sản	0,07	0,12	
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân			
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
<input type="checkbox"/> Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,53%	5,29%	
<input type="checkbox"/> Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,12%	1,83%	
<input type="checkbox"/> Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,04%	0,66%	
<input type="checkbox"/> Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	4,55%	8,54%	

- Số liệu Báo cáo tài chính Hợp nhất:

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,65	1,66	
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn			
+ Hệ số thanh toán nhanh	0,66	0,89	
Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho			
Nợ ngắn hạn			
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,63	0,57	

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Ghi chú
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,74	1,31	
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
+ Vòng quay hàng tồn kho Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,25	0,41	
+ Vòng quay tổng tài sản Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,13	0,19	
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	-4,82%	8,03%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	-1,69%	3,76%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	-0,62%	1,63%	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	-2,32%	10,89%	

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Ghi chú
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	1,04	1,03	
+ Hệ số thanh toán nhanh <u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	0,34	0,51	
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
<input type="checkbox"/> Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,66	0,64	
<input type="checkbox"/> Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,94	1,76	
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
<input type="checkbox"/> Vòng quay hàng tồn kho Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,18	0,34	
+ Vòng quay tổng tài sản Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,07	0,12	
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
<input type="checkbox"/> Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,53%	5,29%	
<input type="checkbox"/> Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,12%	1,83%	
<input type="checkbox"/> Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,04%	0,66%	

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Ghi chú
<input type="checkbox"/> Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	4,55%	8,54%	

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.

5.1. Cổ phần:

- Tổng số cổ phần: 304.168.581 cổ phần.
- Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông.
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 304.168.581 cổ phần.
- Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phần.

5.2. Cơ cấu cổ đông Công ty tại ngày 31/12/2023 như sau:

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông
<b>1</b>	<b>Cổ đông sáng lập</b>			
1.1	Trong nước	40,839,948	13,43	1
1.2	Nước ngoài	0	0	0
<b>2</b>	<b>Cổ đông lớn (Sở hữu 5% số cổ phần có quyền biểu quyết)</b>			
2.1	Trong nước	40,839,948	13,43	1
2.2	Nước ngoài	0	0	0
<b>3</b>	<b>Cổ đông khác</b>			
3.1	Trong nước	262,208,424	86,20	10.104
3.2	Nước ngoài	1,120,209	0,37	37
<b>4</b>	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	0	0	0
<b>5</b>	<b>Cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng</b>	0	0	0
<b>6</b>	<b>Tổng cộng (2) + (3)</b>	<b>304.168.581</b>		<b>10.142</b>
	Trong nước	303,048,372	99,63%	10.105
	Nước ngoài	1,120,209	0,37%	37

- Thông tin cổ đông lớn sở hữu từ 5% trở lên



STT	Cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Đỗ Quý Hải	40,839,948	13,43
<b>Tổng cộng</b>		40,839,948	13,43

5.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.

STT	Nội dung	Vốn điều lệ tăng thêm (nghìn đồng)	Vốn Điều lệ sau khi tăng (nghìn đồng)	Hình thức tăng vốn	Căn cứ
1.	Thành lập Công ty năm 2003	8.000.000	8.000.000		- Giấy chứng nhận ĐKDN số 0500447004 cấp lần đầu ngày 15/12/2003
2.	Tăng vốn lần 1: Ngày 25/02/2007	7.000.000	15.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	- Quyết định số 11/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 25/02/2007 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng Du lịch Hải Phát. - Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 3 ngày 07/03/2007.
3.	Tăng vốn lần 2: Ngày 15/02/2008	285.000.000	300.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	- Quyết định số 05/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 15/02/2008 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng Du lịch Hải Phát. - Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 4 ngày 25/02/2008.
4.	Tăng vốn lần 3: Ngày 16/04/2011	450.000.000	750.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	- Quyết định số 04/QĐ-TĐ.ĐKKD/HP ngày 16/04/2011 của Đại hội đồng cổ đông Công ty

STT	Nội dung	Vốn điều lệ tăng thêm (nghìn đồng)	Vốn Điều lệ sau khi tăng (nghìn đồng)	Hình thức tăng vốn	Căn cứ
					Cổ phần Đầu tư Hải Phát . - Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 6 ngày 29/04/2011
5.	Tăng vốn lần 4: Ngày 24/11/2017	450.000.000	1.200.000.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu	- Nghị quyết số 04/NQ-ĐHĐCĐ.2017 ngày 24/11/2017 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát - Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 11 ngày 29/11/2017.
6.	Tăng vốn lần 5: Ngày 01/12/2017	300.000.000	1.500.000.000	Chào bán cổ phần riêng lẻ	- Nghị quyết số 42A/NQ-HĐQT ngày 01/12/2017 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông - Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 12 ngày 11/01/2018
7.	Tăng vốn Điều lệ lần 6 Ngày 22/11/2018	224.999.850	1.724.999.850	Trả cổ tức bằng cổ phiếu	- Quyết định số 73/QĐ ngày 22/11/2018 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông - Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi

STT	Nội dung	Vốn điều lệ tăng thêm (nghìn đồng)	Vốn Điều lệ sau khi tăng (nghìn đồng)	Hình thức tăng vốn	Căn cứ
					lần thứ 13 ngày 23/11/2018
8.	Tăng vốn Điều lệ lần 7: Ngày 08/01/2019	274.963.200	1.999.963.050	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	- Quyết định số 01/QĐ-HĐQT ngày 08/01/2019 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông - Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 14 ngày 11/01/2019
9.	Tăng vốn Điều lệ lần 8: 16/4/2020	299.992.010	2.299.955.060	Trả cổ tức bằng cổ phiếu	- Quyết định số 12/QĐ-HĐQT ngày 16/4/2020 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông - Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 15 ngày 20/04/2020
10.	Tăng vốn Điều lệ lần 9: Ngày 15/10/2020	344.990.760	2.644.945.820	Trả cổ tức bằng cổ phiếu	- Quyết định số 47/QĐ-HĐQT ngày 15/10/2020 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông - Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 16 ngày 20/10/2020.

STT	Nội dung	Vốn điều lệ tăng thêm (nghìn đồng)	Vốn Điều lệ sau khi tăng (nghìn đồng)	Hình thức tăng vốn	Căn cứ
11.	Tăng vốn Điều lệ lần 10: Ngày 20/9/2021	396.739.990	3.041.685.810	Trả cổ tức bằng cổ phiếu	- Quyết định số 34/QĐ-HĐQT ngày 20/09/2021 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông - Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 17 ngày 23/09/2021

5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có

5.5. Các chứng khoán khác: Không có

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty.

6.1. Tác động lên môi trường:

- Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là xây dựng và đầu tư kinh doanh bất sản. Do vậy trong quá trình sản xuất kinh doanh có một số hoạt động của công ty gây ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp đến môi trường như hoạt động vận hành máy phát điện tại các tòa nhà thuộc các Dự án do Công ty làm chủ đầu tư, trong quá trình thi công công ty hoặc các nhà thầu thi công vận hành các máy móc thiết bị xây dựng trên công trường xả thải ra các nguồn khí gây tác động đến môi trường như máy xúc, máy ủi, máy trộn bê tông...Ngoài ra trong quá trình thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư đầu tư Dự án, có một số Dự án phải chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất trồng lúa sang đất ở và thương mại dịch vụ. Việc thay đổi mục đích sử dụng đất trong quá trình thực hiện các Dự án đầu tư cũng gây ra tác động đến môi trường xung quanh. Mặt khác trong quá trình Công ty hoạt động tại tòa nhà làm việc, một lượng rác thải ra hàng ngày tại văn phòng làm việc đây cũng là một nguồn nguy cơ gây tác động xấu đến môi trường xung quanh.
- Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính: Bảo vệ môi trường, xây dựng tương lai.
- i. Chính sách văn phòng xanh toàn diện:  
 Nhận thức được lợi ích của việc tạo ra một môi trường làm việc xanh đối với cán bộ nhân viên, Hải Phát đã thúc đẩy một chính sách làm việc hướng tới việc tạo ra không gian xanh gắn gũi với thiên nhiên kết hợp với tối ưu hóa các nguồn lực và ứng dụng mạnh mẽ công nghệ vào trong quá trình làm việc. Không gian làm việc của Công ty

được thiết kế một cách hợp lý kết hợp nhiều khoảng không gian xanh với nhiều sân vườn. Cây xanh được bố trí hầu như mọi nơi trong văn phòng tạo ra cảm giác thân thiện, gần gũi với thiên nhiên, tăng thêm sự thoải mái, cân bằng về tinh thần cho các cán bộ nhân viên. Trong các hoạt động văn hóa, Công ty luôn chú trọng đến chính sách quà tặng và khen thưởng bằng cây xanh với tâm niệm ý thức bảo vệ môi trường và làm việc xanh cần phải lan tỏa đến từng người như một thói quen làm việc.

ii. Chính sách giúp giảm thiểu ô nhiễm do bụi, khí thải:

- + Tất cả các phương tiện vận chuyển nguyên liệu (đất, cát, xi măng, đá,...) được phủ kín thùng xe, nghiêm cấm chở đầy, quá tải ngăn ngừa bụi phát tán ra môi trường.
- + Xây dựng các rào chắn tạm thời bằng tôn (cao 3-4m) để ngăn không cho phát tán bụi từ công trường xây dựng ra bên ngoài và đặt các biển cảnh cáo nguy hiểm cạnh công trình.
- + Tưới ẩm lên bề mặt các khu vực tập trung nguyên vật liệu trên các tuyến đường xe, phương tiện lưu thông đến công trường với tần suất 2 lần/ ngày để giảm thiểu bụi phát sinh trong quá trình xây dựng đến mức thấp nhất.
- + Các phương tiện vận tải, các máy móc, thiết bị sử dụng sẽ được kiểm tra sự phát thải khí theo Tiêu chuẩn Việt Nam đối với CO, hydrocarbon và khói bụi (TCVN 6438-2001). Tất cả các thiết bị sử dụng cho xây dựng được Đăng kiểm Việt Nam cho phép về sự phát thải.
- + Đường giao thông mặt bằng sân bãi của dự án đều được lát gạch để giảm thiểu bụi bị cuốn bay vào không khí, thiết kế bố trí trồng cây xanh trong khu vực dự án.

iii. Chính sách giảm thiểu ô nhiễm do các nguồn nước thải:

- + Các loại chất thải được thu gom, phân loại và chuyển đến vị trí đổ thải theo quy định, không đổ chất thải rắn, chất thải dầu cặn của thiết bị xuống dòng chảy.
- + Thuê lắp đặt nhà vệ sinh di động đặt ở góc của khu vực dự án, cách xa khu ở công trường và khu dân cư, xa nguồn nước sử dụng. Toàn bộ nước thải sinh hoạt của các nhà vệ sinh sẽ được vận chuyển xử lý với tần suất 3 ngày/lần. Sau khi kết thúc giai đoạn thi công xây dựng, nhà vệ sinh sẽ được tháo dỡ, hút bùn và lấp trả mặt bằng.
- + Xây dựng hệ thống thoát nước mưa xung quanh dự án, trên đó bố trí các hố ga lắng đọng, bùn, cặn thường xuyên nạo vét với tần suất 2 lần/tuần. Nước mưa khu vực dự án sau khi lắng đọng thoát vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

iv. Chính sách giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn:

- + Trong giai đoạn thi công xây dựng, toàn bộ chất thải rắn xây dựng được ký hợp đồng thu gom vận chuyển và xử lý với đơn vị có chức năng vận chuyển đến nơi đổ thải quy định của thành phố. Rác thải sẽ được thu gom và vận chuyển ra khỏi công trường hàng ngày. Chủ đầu tư cũng bố trí một đội công nhân phụ trách thu gom rác thải sinh hoạt phát sinh trong giai đoạn xây dựng và đổ vào thùng rác tập trung.
- + Trong quá trình vận hành dự án, chủ đầu tư thực hiện quản lý chất thải rắn tiên tiến: phân loại CTR tại nguồn, đồng thời tại các khu vực nhà cao tầng, hệ thống thu gom

- rác thải được thiết kế hiện đại, đảm bảo an toàn PCCC. Chủ đầu tư ký hợp đồng với công ty môi trường thu gom và xử lý rác thải phát sinh từ dự án.
- v. Giảm thiểu ô nhiễm tiếng ồn:
    - + Quy định tốc độ xe, máy móc khi hoạt động trong khu vực dự án, trên các đoạn đường chạy qua các khu dân cư tập trung không quá 10km/h.
    - + Những máy móc gây ra tiếng ồn và rung lớn trong thi công chỉ được phép làm việc vào ban ngày, hạn chế các tiếng động lớn: khoan cắt bê tông, trộn và đổ bê tông, đào xúc vào ban đêm.
    - + Không sử dụng các máy móc thi công đã cũ, hệ thống giảm âm bị hỏng, thường xuyên bảo dưỡng bộ phận giảm âm ở các thiết bị máy móc thi công.
    - + Bố trí các vách ngăn là hệ thống cây xanh tại các khu vực phát sinh tiếng ồn như các khu vực máy phát điện dự phòng tại các khu vực đặt cục nóng điều hòa.
- 6.2. Tiêu thụ năng lượng, tiêu thụ nước.  
 Công ty cũng tối ưu hóa việc tiêu thụ năng lượng và các nguồn tài nguyên khác. Năm 2023, tiêu thụ điện của Công ty tại văn phòng làm việc với sản lượng điện 248.600 kWh, trung bình 20.000 kWh/tháng, lượng nước tiêu thụ tại văn phòng làm việc của công ty là 1.768m<sup>3</sup>, trung bình 147m<sup>3</sup>/tháng.
- 6.3. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường  
 Trong năm 2023, Hải Phát nghiêm túc thực hiện pháp luật về bảo vệ môi trường trong công tác triển khai Dự án trên toàn hệ thống, Công ty mẹ và các Công ty thành viên đều tuân thủ pháp luật và không vi phạm các quy định pháp luật về môi trường.
- 6.4. Chính sách liên quan đến người lao động
- a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động.  
 Số lượng lao động bình quân trong năm 2023 của Công ty là 76 người. Mức thu nhập bình quân hàng tháng của người lao động làm việc tại Công ty năm 2023 đạt bình quân là 25.923.500 đồng/người/tháng. Tiền lương, BHXH và phụ cấp của người lao động luôn được Công ty chăm lo đầy đủ.
  - b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động.  
 Năm 2023 Công ty đã chi phúc lợi cho người lao động nhân dịp Lễ, Tết với tổng số tiền là 201.600.000 đồng.
  - c) Hoạt động đào tạo người lao động:  
 Không có.
  - d) Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp  
 Không có
- 6.5. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương.  
 Với mong muốn mang đến cho cư dân những giá trị thực tế và tích cực khi sinh sống tại các dự án do Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát đầu tư và xây dựng, Chủ đầu tư đã phối hợp với Ban quản trị các Tòa nhà tại các Dự án:
- + Thực hiện trang trí tòa nhà trong các dịp lễ như Noel, tết và tổ chức các hoạt động nhằm tăng sự đoàn kết, giao lưu giữa các cư dân như tết trung thu, tết thiếu nhi, chợ tết, chúc tết người cao tuổi...

- + Đảm bảo dự án có nhiều cây xanh, cảnh quan được vệ sinh và chăm sóc thường xuyên nhằm mang đến môi trường xanh cho cư dân, ngay cả khi khu vực đã được bàn giao cho các cơ quan quản lý nhà nước.
- + Phối hợp, hỗ trợ Ban quản trị sau khi thực hiện bàn giao công tác quản lý vận hành. Thực hiện trách nhiệm của Chủ đầu tư, Công ty Hải Phát đã tổ chức Hội nghị nhà chung cư thành lập Ban quản trị tại các dự án và thực hiện bàn giao công tác quản lý vận hành theo đúng quy định.

### III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc.

#### 1. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

1.1. Một số chỉ tiêu kinh tế tài chính được Đại hội đồng cổ đông 2023 thông qua.

*Đơn vị: tỷ đồng*

1	Riêng công ty mẹ					Hợp nhất				
	TH 2022	TH 2023	KH 2023	% TH2023/TH2022	% TH2023/KH2023	TH 2022	TH 2023	KH 2023	% TH2023/TH2022	% TH2023/KH2023
1	2	3	4	5	6	7	8	4		9
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	723	1.155	2.500	160%	46%	1.210	1.680	2.500	139%	67%
2. LN sau thuế TNDN	4	61	120	1500%	51%	(58)	135	120		113%
3. Tỷ lệ chia cổ tức	-	-	-	0%	0%	x	x	x	x	x

#### 1.2. Kiểm điểm một số mục tiêu năm 2023:

Triển khai Nghị quyết số 02/2023/NQ- ĐHĐCĐ phiên họp Đại hội đồng cổ đông năm 2023, Tổng giám đốc đã triển khai chi tiết kế hoạch SXKD năm 2023 bao gồm một số chỉ tiêu kinh tế, tài chính và mục tiêu tiến độ một số dự án.

Đánh giá chung: Năm 2023 với khó khăn chung từ thị trường kinh doanh bất động sản và nội tại doanh nghiệp nên hầu hết các mục tiêu, chỉ tiêu đưa ra không hoàn thành; Công ty đã tiến hành Đại hội đồng cổ đông, phát hành báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022 nhưng chưa kịp thời nên đã bị Sở giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh

đình chỉ giao dịch cổ phiếu, điều này đã ảnh hưởng không nhỏ đến Công ty và các cổ đông; trong bối cảnh khó khăn nhưng Công ty đã thu xếp được những nhu cầu tài chính cấp thiết nhất đảm bảo Công ty hoạt động liên tục, đã tiến hành trả nợ đến hạn, đàm phán với đối tác để cơ cấu, gia hạn các khoản nợ đến hạn.

**a) Về các chỉ tiêu kinh tế tài chính chủ yếu:**

Theo kế hoạch trình đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua thì dự kiến quý 4/2023 sẽ hoàn thành việc bán buôn 1 số sản phẩm của dự án Hải Yên, nếu thực hiện được các hợp đồng này thì công ty sẽ đạt doanh thu trên 2.500 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế khoảng 120 tỷ đồng; Tuy nhiên do phía khách hàng chưa kịp hoàn thiện các thủ tục giải ngân từ Ngân hàng cấp tín dụng để thanh toán các sản phẩm trên nên năm 2023 chưa thực hiện được chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận như Đại hội đồng cổ đông đã thông qua;

Các hợp đồng bán buôn sản phẩm trên đây đến nay đã hoàn thành nên doanh thu, lợi nhuận sẽ được phản ánh vào năm 2024.

**b) Công tác đầu tư, M&A:**

- Tiếp tục tìm cách tháo dỡ khó khăn, vướng mắc trong thủ tục hoàn thiện pháp lý các dự án như dự án Phú Yên, dự án Mai Pha.
- Do thị trường khó khăn và nguồn lực của công ty còn hạn chế nên năm 2023 công ty không thực hiện thương vụ mua, đầu tư dự án/ đơn vị nào. Trong năm Công ty có tiếp cận, tìm kiếm 1 số dự án mới như Dự án Khu đô thị - Phố đi bộ sân bay Mường Thanh; Dự án Khu đô thị phía Tây Bắc TP Điện Biên Phủ... và tìm kiếm nhà đầu tư chuyển nhượng vốn góp tại các công ty con.

**c) Về mục tiêu tiến độ các dự án:**

- Dự án Cao Bằng: Đã hoàn thành 95% Hạ tầng kỹ thuật và công tác thi công tòa nhà, cảnh quan khu 1,4ha; Tiến hành bàn giao nghiệm thu A-B công trình thấp tầng khu 1,4ha đồng thời giao nhà cho khách hàng. Riêng công trình cao tầng: Chưa triển khai.
- Dự án Bắc Giang: Hoàn thành nghiệm thu và đủ điều kiện bàn giao nhà 72/117 căn thấp tầng.
- Dự án Mai Pha - Lạng Sơn: Đã giải phóng mặt bằng giai đoạn 1 được 5ha, hiện đang phải tạm dừng chờ điều chỉnh quy hoạch diện tích đất lúa (Năm 2023 tạm dừng thực hiện GPMB chờ Thủ tướng phê duyệt chuyển đổi đất lúa).
- Dự án Lào Cai: Đã phê duyệt dự án đầu tư và đã đủ điều kiện bán hàng.
- Dự án Vinaconex Hải Yên 1,2: Cơ bản hoàn thành công tác chuyển nhượng các lô đất; đang thực hiện thủ tục chuyển nhượng một phần dự án từ VCG sang; hoàn thành phương án điều chỉnh thiết kế cơ sở các công trình shophouse;

**d) Công tác kinh doanh, dịch vụ bán hàng**



Năm 2023 Công ty tập trung bàn giao nhà tại dự án Bắc Giang, triển khai kinh doanh dự án Cao Bằng và thực hiện các thủ tục bán buôn 1 số sản phẩm dự án Hải Yên.

**e) Công tác tài chính kế toán:**

- Trong năm 2023, công ty đã cố gắng vượt qua giai đoạn khó khăn, đặc biệt tập trung để thực hiện, xử lý công việc giải quyết áp lực dòng tiền trả nợ và giải quyết các nhu cầu cấp thiết hằng ngày; đồng thời đàm phán gia hạn nợ đến hạn, cơ cấu lại một số khoản nợ như gói Bảo Việt, món vay HDBank;
- Đã tiến hành lập, làm việc với đơn vị kiểm toán độc lập và phát hành Báo cáo tài chính kiểm toán cho năm tài chính 2022 và 6 tháng đầu năm 2023; Đã ký hợp đồng kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023 với đơn vị kiểm toán độc lập;
- Tình hình tài chính của Công ty còn khó khăn, nhất là về dòng tiền và một số khoản tồn tại chưa xử lý được.
- Công tác thu hồi nợ bán hàng còn chậm, nợ quá hạn lớn.

**f) Về mục tiêu quản trị nội bộ và công tác khác:**

- Năm 2023 Công ty đã rà soát, cơ cấu sắp xếp lại mô hình hoạt động, sắp xếp lại cơ cấu nhân sự, sửa đổi cơ cấu tổ chức của Công ty;
- Điều chỉnh chính sách cho người lao động để phù hợp với khả năng tài chính của Công ty;
- Tiếp tục ứng dụng CNTT trong quản trị điều hành doanh nghiệp;
- Rà soát và hoàn chỉnh bổ sung Quy chế, quy định, quy trình quản lý nội bộ.

**2. Tình hình tài chính:**

**a) Tình hình tài sản.**

Tài sản ngắn hạn của năm 2023 chiếm 55%/tổng tài sản, tăng 22% so với năm 2022, với cơ cấu tài sản việc thanh toán nhanh trong ngắn hạn.

Trong năm doanh thu tăng so với cùng kỳ năm trước và Công ty thúc đẩy quyết liệt trong công tác thu hồi công nợ nên các khoản phải thu đã giảm so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận sau thuế tăng 1490% so với doanh thu

**b) Tình hình nợ phải trả:**

Trong năm 2023 Công ty đã đẩy nhanh công tác kinh doanh và thu hồi công nợ nên hệ số nợ/tổng tài sản năm 2023 là: 0,64 lần; hệ số nợ/vốn chủ sở hữu năm 2023 là 1,76 lần giảm hơn so với cùng kỳ năm trước.

Năm 2023 Công ty đã tập trung trả nợ các gói vay phát hành trái phiếu dẫn tới cuối kỳ nợ vay đã giảm 41,5%.

Trong năm 2023 Công ty đã thanh toán gốc và lãi cho các gói trái phiếu, trả gốc và lãi đúng hạn cho ngân hàng nên không phát sinh lãi quá hạn và Công ty không có giao dịch nào liên quan đến ngoại tệ nên không bị ảnh hưởng chênh lệch của tỉ lệ giá hối đoái.

### 3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý.

Năm 2023 với khó khăn chung từ thị trường kinh doanh bất động sản và nội tại doanh nghiệp nên hầu hết các mục tiêu, chỉ tiêu đưa ra không hoàn thành; Công ty đã tiến hành Đại hội đồng cổ đông, phát hành báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022 nhưng chưa kịp thời nên đã bị Sở giao dịch Chứng khoán đình chỉ giao dịch cổ phiếu trên thị trường chứng khoán, điều này đã ảnh hưởng không nhỏ đến Công ty và các cổ đông; trong bối cảnh khó khăn nhưng Công ty đã thu xếp được những nhu cầu tài chính cấp thiết nhất đảm bảo Công ty hoạt động liên tục, đã tiến hành trả nợ đến hạn, đàm phán với đối tác để cơ cấu, gia hạn các khoản nợ đến hạn. Vì vậy các chính sách quản lý cũng tập trung vào xử lý các khó khăn tại Công ty và điều chỉnh cho phù hợp với tình hình thực tế tại Công ty.

### 4. Kế hoạch phát triển trong tương lai.

Toàn hệ thống xác định nhiệm vụ năm 2024 tiếp tục cố gắng để vượt qua giai đoạn khó khăn, đặc biệt tập trung để thực hiện, xử lý công việc giải quyết áp lực dòng tiền trả nợ, tạo đà cho giai đoạn phát triển tiếp theo.

#### 4.1. Tái cấu trúc toàn bộ hệ thống.

- Xây dựng, cơ cấu tổ chức của Công ty cho phù hợp với tình hình mới, trên tinh thần để tăng hiệu quả hoạt động của Công ty và tiết kiệm chi phí;
- Phương thức hoạt động phân định rõ chức năng quản lý và điều hành;
- Xây dựng chiến lược, kế hoạch trung, dài hạn của Công ty và điều hành theo kế hoạch được thông qua, phê duyệt;

#### 4.2. Công tác đầu tư, M&A

- Tập trung hoàn thành giải quyết các vướng mắc về pháp lý các dự án đã được giao Nhà đầu tư, cần hoàn thiện pháp lý như Dự án 1,4ha Phú Yên, dự án Mai Pha, dự án Điện Biên.
- Nghiên cứu, tìm kiếm các dự án mới, cơ hội đầu tư mới để có dự án gói đầu cho Công ty đặc biệt các dự án có thể kinh doanh cho năm 2025; thận trọng quyết định vào thời điểm và điều kiện thích hợp.

#### 4.3. Công tác triển khai:

- Công ty tập trung nguồn lực phục vụ công tác triển khai thi công 3 dự án chính gồm Cao Bằng, Bắc Giang và Lào Cai, cụ thể:
  - + Dự án Cao Bằng: Hoàn thành toàn bộ công tác thi công phân khu 1,4ha. Triển khai thi công công trình thấp tầng giai đoạn 2 (khu 2ha) của dự án.
  - + Dự án Bắc Giang: Hoàn thành thi công toàn bộ phần thấp tầng dự án, đảm bảo hoàn thành bàn giao toàn bộ nhà cho khách hàng trong quý II năm 2024.

- + Dự án Lào Cai: Triển khai thi công dự án Lào Cai theo tiến độ hợp đồng mua bán nhà ở với khách hàng.
- Thực hiện quyết toán dự án hoàn thành và quyết toán giá bán dự án NOXH Phú Lãm.

#### 4.4. Nâng cao hiệu quả công tác kinh doanh

- Tổ chức lại công tác bán hàng và công tác quản lý đại lý phân phối nhằm đạt các mục tiêu kinh doanh đề ra;
- Nhiệm vụ kinh doanh: Đẩy mạnh bán quỹ sản phẩm còn lại tại các dự án khi đủ điều kiện như Cao Bằng, Bắc Giang, Hải Yên... Xây dựng phương án và triển khai thực hiện việc chuyển nhượng cổ phần/dự án tại các thời điểm thích hợp để đảm bảo an toàn dòng tiền và hoạt động đầu tư kinh doanh.
- Thu hồi tối đa công nợ từ khách hàng theo hợp đồng đã ký.
- Tìm kiếm các sản phẩm mới theo phương thức mua sỉ bán lẻ.

#### 4.5. Công tác tài chính kế toán:

- Xây dựng kế hoạch và phương án tăng vốn điều lệ Công ty để đáp ứng dòng tiền chi đầu tư, hoạt động M&A, trả nợ năm 2024 và năm 2025.
- Tập trung cân đối dòng tiền, thu xếp vốn để thực hiện các nghĩa vụ thanh toán và triển khai các dự án năm 2024;
- Cân đối nguồn để trả nợ gốc, lãi trái phiếu, đàm phán với các trái chủ mục tiêu mua lại trước hạn một phần, cơ cấu lại các gói trái phiếu tại thời điểm thích hợp.
- Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính phù hợp và phát hành, công bố các báo cáo tài chính đúng quy định hiện hành.

#### 4.6. Công tác quản lý vận hành.

- Xử lý dứt điểm các vướng mắc giữa Chủ đầu tư và cư dân tại các dự án.
- Thực hiện công tác vận hành sau bàn giao nhà tại các dự án đã bàn giao nhà cho cư dân.

#### 4.7. Nâng cao năng lực quản trị.

- Thực hiện công bố thông tin theo quy định;
- Tăng cường nhân sự cho công tác IR để đảm bảo chất lượng công việc và khắc phục hạn chế trong công tác IR như thời gian qua.
- Đào tạo quản lý doanh nghiệp cho cán bộ chủ chốt và duy trì ứng dụng công nghệ thông tin trong công việc.
- Tiếp tục tăng cường ứng dụng CNTT trong quản trị điều hành doanh nghiệp.
- rà soát, sửa đổi/bổ sung, ban hành mới các văn bản quản lý nội bộ; Đặc biệt thực hiện nghiêm túc khi đã ban hành văn bản.

## 5. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

### 5.1. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường

Công ty luôn quan tâm đến việc phát triển kinh tế gắn liền với bảo vệ môi trường. Khi thực hiện các Dự án đầu tư Công ty đều thực hiện các báo cáo đánh giá tác động môi trường đầy đủ theo quy định. Đồng thời trong quá trình sử dụng nguồn điện, nước tại văn phòng làm việc và trên công trường thi công, công ty luôn nêu cao thực hiện các chính sách tiết kiệm nước, xả thải nước, rác thải đúng nơi quy định, tiết kiệm điện và sử dụng máy móc thi công đúng tiêu chuẩn kỹ thuật để hạn chế xả thải khí độc hại ra môi trường xung quanh.

### 5.2. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động.

Con người là yếu tố quan trọng hàng đầu để doanh nghiệp hoạt động và phát triển. Nhận thức được tầm quan trọng này mặc dù tình hình Công ty còn nhiều khó khăn nhưng trong năm 2023 Công ty đã cố gắng chăm lo cho đời sống người lao động, thực hiện đầy đủ các chính sách về tiền lương và các chính sách phúc lợi cho người lao động trong Công ty.

### 5.3. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát đã phối hợp với Ban quản trị các Tòa nhà tại các Dự án do công ty làm chủ đầu tư thực hiện các hoạt động an sinh xã hội cho cư dân sinh sống tại các Dự án vào các dịp Lễ, Tết, Tết thiếu nhi, Tết trung thu...

## IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty.

### 1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty.

Năm 2023 kinh tế trong và ngoài nước vẫn chưa hết khủng hoảng, thị trường kinh doanh bất động sản vẫn chưa có dấu hiệu phục hồi. Ban lãnh đạo cùng toàn thể CBNV Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát đã kiên trì, nỗ lực vượt qua khó khăn, thách thức, tận dụng tốt cơ hội để duy trì hoạt động SXKD, doanh thu và lợi nhuận của công ty được cải thiện, đảm bảo đời sống cho người lao động trong Công ty, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ với Nhà nước theo quy định.

### 2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty

#### a) Nguyên tắc giám sát và đánh giá của HĐQT

Nguyên tắc giám sát và đánh giá của Hội đồng quản trị thực hiện việc giám sát hoạt động của Tổng Giám đốc và Ban điều hành công ty theo các quy định tại Điều lệ, Quy chế quản trị, các quy định, quy chế quản trị nội bộ của Công ty và quy định của pháp luật hiện hành.

Hàng tháng, quý Hội đồng quản trị và Ban điều hành có cuộc họp để kiểm tra việc thực hiện các Nghị quyết, Quyết định và Chỉ thị của Hội đồng quản trị của Ban điều hành và thảo luận về kết quả thực hiện cũng như những đề xuất của Ban điều hành về biện

pháp và giải pháp thực hiện. Việc đánh giá hoạt động của Ban điều hành được Hội đồng quản trị dựa trên các nguyên tắc sau: Thực hiện mục tiêu kinh doanh của công ty, Trách nhiệm của Ban điều hành Năng lực và chuyên môn của các thành viên Ban điều hành đối với lĩnh vực được phân công.

b) Kết quả giám sát đối với Ban điều hành

Thực hiện đúng theo quy định tại Điều lệ, Quy chế quản trị, các quy định, quy chế quản trị nội bộ của Công ty và quy định của pháp luật hiện hành, cụ thể:

- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công phiên họp Đại hội đồng cổ đông bất thường và thường niên năm 2023.
- Đôn đốc và theo dõi tiến độ thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023.
- Giám sát việc triển khai thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT và Đại hội đồng cổ đông đã ban hành, kiểm tra hoạt động điều hành của Ban Tổng giám đốc trong hoạt động kinh doanh.
- Giám sát, chỉ đạo việc công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo quy định.
- Giám sát việc thực hiện các Quy chế, Quy định quản lý nội bộ của Công ty.
- Giám sát hoạt động quản lý điều hành của Ban Tổng giám đốc nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đề ra.
- Giám sát việc thực hiện các Dự án do Công ty làm chủ đầu tư.
- Giám sát tình hình hoạt động của Công ty tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị.

Chỉ đạo triển khai thực hiện và hoàn thành các chỉ tiêu tài chính, kinh doanh năm 2024 của công ty sau khi được ĐHĐCĐ phê duyệt với một số chỉ tiêu Kế hoạch năm 2024 như sau:

- Doanh thu, thu nhập năm 2024:
  - + Công ty mẹ: 2.223 tỷ đồng
  - + Hợp nhất: 2.800 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN:
  - + Công ty mẹ: 69 tỷ đồng
  - + Hợp nhất: 105 tỷ đồng.
- Tỷ lệ chia cổ tức công ty mẹ: 5%

Trong đó các mục tiêu trọng tâm là:

- (i) Tăng vốn Điều lệ để có nguồn lực và dòng tiền phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- (ii) Tập trung cơ cấu và xử lý nguồn cho các gói trái phiếu đến hạn.
- (iii) Tập trung hoàn thành giải quyết các vướng mắc về pháp lý các dự án đầu tư... Đồng thời nghiên cứu, tìm kiếm các dự án mới, cơ hội đầu tư mới để có dự án gởi đầu cho Công ty đặc biệt là các dự án có thể kinh doanh cho năm 2025.

- (iv) Tiếp tục triển khai các phần còn lại Dự án Bắc Giang, Cao Bằng...
- (v) Đẩy mạnh bán quỹ sản phẩm còn lại tại các Dự án khi đủ điều kiện như Dự án Cao Bằng, Dự án Hải Yên....

## V. Quản trị công ty

### 1. Hội đồng quản trị

#### 1.1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

##### a) Giai đoạn trước ngày 21/10/2023:

Cơ cấu nhân sự thành viên Hội đồng quản trị là 6 thành viên gồm các ông/bà có tên sau:

- |                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| (1) Ông Đỗ Quý Hải        | - Chủ tịch HĐQT.           |
| (2) Ông Nguyễn Văn Phương | - Phó Chủ tịch HĐQT.       |
| (3) Ông Phạm Minh Tuấn    | - Phó Chủ tịch HĐQT.       |
| (4) Ông Lê Việt Dũng      | - Thành viên HĐQT.         |
| (5) Ông Trần Vũ Thái Hòa  | - Thành viên độc lập HĐQT. |
| (6) Ông Đỗ Danh Trí       | - Thành viên độc lập HĐQT. |

##### b) Giai đoạn từ ngày 21/10/2023 đến nay

Ngày 21/10/2023 tại phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua chủ trương thay đổi mô hình cơ cấu tổ chức Công ty từ mô hình gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và có Ủy ban kiểm toán thuộc Hội đồng quản trị sang mô hình gồm Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Tổng giám đốc. Đồng thời Đại hội đồng cổ đông đã thông qua việc thay đổi số lượng thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ mới 2023-2028 là 05 người (Do hết nhiệm kỳ hoạt động của các thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2018-2023) và bầu ra Hội đồng quản trị nhiệm kỳ mới với cơ cấu nhân sự gồm 05 thành viên gồm các ông/bà có tên như sau:

- |                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| 1) Ông Đỗ Quý Hải        | - Chủ tịch HĐQT.           |
| 2) Ông Nguyễn Văn Phương | - Thành viên HĐQT.         |
| 3) Ông Vũ Hồng Sơn       | - Thành viên HĐQT.         |
| 4) Ông Nguyễn Văn Dũng   | - Thành viên HĐQT.         |
| 5) Ông Lã Quốc Đạt       | - Thành viên độc lập HĐQT. |

Như vậy cơ cấu Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2023-2028, có 02 thành viên Hội đồng quản trị cũ được ĐHCĐ tiếp tục bầu lại tham gia HĐQT là ông Đỗ Quý Hải và ông Nguyễn Văn Phương và bầu mới 03 thành viên gồm ông Vũ Hồng Sơn, ông Nguyễn Văn Dũng và ông Lã Quốc Đạt. Các thành viên HĐQT đều có trình độ chuyên môn cao, nhiều kinh nghiệm trong công tác lãnh đạo, điều hành các hoạt động của Công ty.

#### 1.1.1. Ông Đỗ Quý Hải - Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2023-2028

Ông sinh năm 1969. Ông là cổ đông sáng lập của Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát từ ngày thành lập. Ông giữ chức Chủ tịch Hội đồng quản trị từ ngày 15/12/2003 cho đến nay. Ngày 21/10/2023, Ông được Đại hội đồng cổ đông tiếp tục bầu lại tham gia

Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2023-2028 và giữ chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty.

**Trình độ chuyên môn:**

Kỹ sư Xây dựng dân dụng - công nghiệp

Thạc sỹ quản trị kinh doanh

**Kinh nghiệm:**

- Từ năm 1989 cho đến năm 2003, ông công tác tại các công ty xây dựng của tỉnh Hà Tây và Bộ Quốc Phòng và Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà Quảng Ninh - đây là nền móng cho việc thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát năm 2003.
- Từ năm 2003 cho đến nay ông gắn bó với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Thời gian đầu công ty thành lập, ông nắm giữ cả hai vị trí Tổng giám đốc và Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty, từ năm 2007 đến nay, ông giữ chức Chủ tịch Hội đồng quản trị công ty. Bên cạnh đó, ông nắm giữ các chức vụ là Chủ tịch Hội đồng quản trị và Chủ tịch Hội đồng thành viên tại các công ty có vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.
- Các vị trí đảm nhiệm tại các đơn vị thành viên của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát:
  - ✓ Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô (Từ ngày 02/1/2024 ông thôi giữ chức Chủ tịch HĐQT và giữ chức vụ Ủy viên Hội đồng quản trị);
  - ✓ Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Mai Pha Peninsula.

**Các chức vụ ở các tổ chức khác:**

- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Thương mại Địa ốc Bình Minh;
  - Phó chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Hải Phát Kinh Bắc;
  - Thành viên Hội đồng quản trị Tổng Công ty xây dựng Công trình giao thông 5 - CTCP.
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 40.839.948 cổ phần chiếm 13,43% vốn Điều lệ Công ty.**

**1.1.2. Ông Nguyễn Văn Phương - Thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2023-2028**

Ông Nguyễn Văn Phương sinh năm 1979. Ông gắn bó với Công ty từ năm 2016 với chức vụ là Phó Tổng giám đốc công ty. Ông được bầu tham gia Hội đồng quản trị Công ty vào năm 2017 và sau đó ông giữ chức Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị công ty nhiệm kỳ 2018-2023. Ngày 21/10/2023, Ông được Đại hội đồng cổ đông tiếp tục bầu lại tham gia Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2023-2028 và giữ chức vụ Thành viên Hội đồng quản trị Công ty.

**Trình độ chuyên môn:**

- Kỹ sư Xây dựng

**Kinh nghiệm:**

- Trước khi gia nhập Hải Phát, Ông Nguyễn Văn Phương công tác tại nhiều đơn vị, tổ chức với các chức vụ khác nhau trong lĩnh vực phát triển và kinh doanh bất động sản,

đặc biệt là bất động sản khu công nghiệp.

- Các chức vụ đảm nhiệm tại các đơn vị thành viên của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát:
- ✓ Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đức;
- ✓ Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang.

**Các chức vụ tại các tổ chức khác:**

- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Hải Phát Kinh Bắc;
- Chủ tịch Hội đồng quản trị Tổng Công ty xây dựng Công trình giao thông 5 - CTCP kiêm Giám đốc Chi nhánh Cienco 5 Hà Nội;
- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP Tư vấn kiến trúc và Quy hoạch OPAL Việt Nam;

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 608.337 cổ phần chiếm 0,20% Vốn Điều lệ Công ty.**

**1.1.3. Ông Phạm Minh Tuấn - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2018-2023**

Ông Phạm Minh Tuấn, sinh năm 1973, gắn bó với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát từ năm 2009 với các chức danh từ chuyên viên bộ phận Đầu tư, Phó trưởng phòng và Trưởng phòng Đầu tư, Trợ lý Chủ tịch Hội đồng quản trị, Phó Tổng giám đốc. Ông được bầu tham gia Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2018-2023 từ tháng 6/2020 và giữ chức vụ Phó chủ tịch Hội đồng quản trị. Ngày 21/10/2023, ông thôi giữ chức vụ thành viên Hội đồng quản trị Công ty do hết nhiệm kỳ Hội đồng quản trị (2018-2023).

**Trình độ chuyên môn:**

- Cử nhân kinh tế
- Thạc sỹ quản trị kinh doanh

**Kinh nghiệm:**

Trước khi làm việc tại Hải Phát ông Phạm Minh Tuấn làm việc tại các đơn vị sau:

- Trước năm 2003 ông công tác tại Công ty tư vấn xây dựng giao thông 8 thuộc Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 8.
- Từ năm 2003 - năm 2007: ông giữ chức Phó tổng giám đốc Công ty cổ phần tập đoàn Thái Bình Dương.
- Từ năm 2007 - năm 2009: ông giữ chức Tổng giám đốc Công ty cổ phần Trần Hưng Đạo.
- Từ khi gắn bó với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, ngoài các vị trí nắm giữ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, ông còn nắm giữ các vị trí khác như Giám đốc, Tổng giám đốc, Chủ tịch Hội đồng quản trị công ty, Chủ tịch Hội đồng thành viên tại các đơn vị thành viên theo phân công của Ban lãnh đạo công ty, phù hợp với mục tiêu và chiến lược của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát tại từng giai đoạn.

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 19.463 cổ phần chiếm 0,0064% vốn Điều lệ Công ty.**



#### **1.1.4. Ông Lê Việt Dũng - Thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2018-2023**

Ông Lê Việt Dũng sinh năm 1975, gắn bó với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát từ năm 2017 với các chức danh là Phó Tổng giám đốc. Ông được bầu tham gia Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2018-2023 từ tháng 6/2020 và giữ chức vụ thành viên Hội đồng quản trị Công ty. Ngày 21/10/2023, ông thôi giữ chức vụ thành viên Hội đồng quản trị Công ty do hết nhiệm kỳ Hội đồng quản trị (2018-2023).

##### **Trình độ chuyên môn:**

- Kỹ sư xây dựng
- Thạc sỹ quản trị kinh doanh

##### **Kinh nghiệm:**

Trước khi làm việc tại Hải Phát Ông Lê Việt Dũng làm việc tại các đơn vị sau:

- Từ khi ra trường, từ năm 1995 đến năm 2010, ông Lê Việt Dũng công tác tại nhiều đơn vị trực thuộc của tỉnh Hà Tây, đặc biệt là Sở Xây dựng Hà Tây và Hà Nội với các chức danh chuyên viên, trưởng phòng.
- Từ năm 2010 - năm 2013: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nhân Hòa
- Từ năm 2013 - năm 2015: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng và phát triển đô thị.

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 1.419.457 cổ phần chiếm 0,47% vốn Điều lệ Công ty.**

#### **1.1.5. Ông Trần Vũ Thái Hòa - Thành viên độc lập Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2018-2023**

- Ông Trần Vũ Thái Hòa sinh năm 1985, được bổ nhiệm là thành viên độc lập Hội đồng quản trị từ tháng 6/2020 và kiêm nhiệm chức Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán. Tháng 6/2020 Ông được bầu tham gia Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2018-2023 và giữ chức vụ thành viên độc lập Hội đồng quản trị Công ty. Kể từ ngày 21/10/2023, Ông thôi giữ chức vụ Thành viên độc lập Hội đồng quản trị Công ty do hết nhiệm kỳ Hội đồng quản trị (2018-2023).

##### **Trình độ chuyên môn:**

- Cử nhân Tài chính - Ngân hàng

##### **Kinh nghiệm:**

- Ông Trần Vũ Thái Hòa sau khi ra trường đến nay làm việc chủ yếu tại các định chế tài chính và Bộ Tài chính với các chức danh chuyên viên, trưởng bộ phận, giám đốc bộ phận, thành viên Hội đồng quản trị...

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0 cổ phần chiếm 0% Vốn Điều lệ Công ty.**

#### **1.1.6. Ông Đỗ Danh Trí - Thành viên độc lập Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2018-2023**

- Ông Đỗ Danh Trí sinh năm 1976, tham gia Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát với tư cách là thành viên độc lập từ tháng 10/2020. Ngày 21/10/2023, ông

thôi giữ chức vụ thành viên Hội đồng quản trị Công ty do hết nhiệm kỳ Hội đồng quản trị (2018-2023).

**Trình độ chuyên môn:**

- Cử nhân Luật
- Thạc sỹ Quản lý tài chính
- Thạc sỹ Luật học

**Kinh nghiệm:**

Trước khi làm việc tại Hải Phát Ông Đỗ Danh Trí làm việc tại các đơn vị sau:

- Từ khi ra trường cho đến năm 2010, ông Đỗ Danh Trí làm việc tại UBND tỉnh Bình Phước với các chức danh chuyên viên, phó chánh văn phòng huyện ủy, trưởng phòng Tư pháp huyện.
- Từ năm 2010 đến năm 2017, ông Đỗ Danh Trí làm việc Đại học Quốc gia Hà Nội với các chức danh phụ trách phòng, trưởng phòng thuộc lĩnh vực đào tạo.

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0 chiếm 0% Vốn Điều lệ Công ty.**

**1.1.7. Ông Vũ Hồng Sơn - Thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2023-2028.**

- Ông Vũ Hồng Sơn, sinh năm 1969, được bầu tham gia Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát nhiệm kỳ 2023-2028 từ ngày 21/10/2023.

**Trình độ chuyên môn:**

Thạc sỹ Kinh tế

**Kinh nghiệm:**

Trước khi làm việc tại Hải Phát Ông Vũ Hồng Sơn làm việc tại các đơn vị sau:

- Từ tháng 9/1985 đến tháng 6/1993: làm việc tại Trường Sĩ Quan Lục Quân 1 – BQP tại vị trí Thượng úy, trợ lý Ban Thông tin.
- Từ tháng 7/1993 đến tháng 12/1994: Làm việc tại Ngân hàng ĐT&PT VN tại vị trí Chuyên viên văn phòng.
- Từ tháng 01/1995 đến tháng 12/1999 làm việc tại Cục ĐTPT Hà Tây - Tổng cục ĐTPT - Bộ Tài chính tại vị trí Cán bộ tín dụng, cán bộ quản lý vốn dự án ODA.
- Từ tháng 01/2000 đến tháng 9/2007 làm việc tại Kho bạc NNTW - Bộ Tài chính tại vị trí Chuyên viên.
- Từ tháng 10/2007 đến tháng 01/2008: Làm việc tại Công ty chứng khoán Châu á - Thái Bình Dương tại vị trí Phó phòng Tư vấn TCDN.
- Từ tháng 6/2008 đến tháng 12/2020: Làm việc tại Công ty cổ phần chứng khoán Everest tại vị trí Chủ tịch, kiêm Tổng giám đốc.
- Từ tháng 02/2009 đến tháng 10/2013: Làm việc tại Công ty cổ phần Tập đoàn Đại Dương tại vị trí Phó Chủ tịch HĐQT.
- Từ tháng 6/2021 đến tháng 11/2021: Làm việc tại Công ty cổ phần chứng khoán DSC tại vị trí Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc.

- Từ tháng 9/2022 đến tháng 4/2023: Làm việc tại Công ty cổ phần chứng khoán Asean tại vị trí Phó Tổng giám đốc.
- Từ tháng 10/2021 đến tháng 7/2023: Làm việc tại Công ty Cổ phần Đầu tư Toàn Tín Phát tại vị trí Thành viên HĐQT.

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 22.000 chiếm 0,000072% Vốn Điều lệ Công ty.**

#### **1.1.8. Ông Nguyễn Văn Dũng - Thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2023-2028.**

- Ông Nguyễn Văn Dũng, sinh năm 1979, được bầu tham gia Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát nhiệm kỳ 2023-2028 từ ngày 21/10/2023.

**Trình độ chuyên môn:**

Thạc sỹ Kinh tế

**Kinh nghiệm:**

Trước khi làm việc tại Hải Phát, Ông Nguyễn Văn Dũng làm việc tại các đơn vị sau:

- Từ tháng 10/2002 đến tháng 9/2004: Làm việc tại Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Kiểm toán Việt Nam (VICA) tại vị trí Chuyên viên, Trưởng phòng dự án.
- Từ tháng 9/2004 đến tháng 4/2007: Làm việc Chi nhánh Sở Giao dịch, Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam tại vị trí Chuyên viên Thẩm định, Tín dụng.
- Từ Tháng 4/2007 đến Tháng 5/2008: Làm việc tại Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT (FPTS) tại vị trí Chuyên viên, Trưởng nhóm Tư vấn Tài chính Doanh nghiệp.
- Từ Tháng 5/2008 đến Tháng 9/2012: Làm việc tại Quỹ Đầu tư Nhật Bản Asiavantage Global Limited tại vị trí Trưởng nhóm Đầu tư.
- Từ tháng 7/2011 đến tháng 7/2015: Làm việc Ngân hàng TMCP Dầu khí Toàn Cầu,
- Từ tháng 7/2015 đến tháng 11/2018: Làm việc tại Văn phòng Đoàn ĐBQH, HĐND và UBND tỉnh Quảng Ninh tại các vị trí Trưởng phòng Kinh tế tài chính, Thư ký Chủ tịch UBND tỉnh.
- Từ tháng 11/2020 đến tháng 10/2022: Làm việc tại Văn phòng Tỉnh ủy Điện Biên tại vị trí Thư ký Bí thư Tỉnh ủy.
- Từ tháng 10/2022 đến tháng 11/2023: Làm việc tại Công ty cổ phần Eclipse Việt Nam tại vị trí Cố vấn.

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 381.200 cổ phần chiếm 0,1253% Vốn Điều lệ Công ty.**

#### **1.1.9. Ông Lã Quốc Đạt - Thành viên độc lập Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2023-2028.**

- Ông Lã Quốc Đạt, sinh năm 1989, được bầu tham gia Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát nhiệm kỳ 2023-2028 từ ngày 21/10/2023.

**Trình độ chuyên môn:**

Cử nhân kinh tế đối ngoại

**Kinh nghiệm:**

Trước khi làm việc tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát ông Lã Quốc Đạt đã làm việc

tại các đơn vị sau:

- Từ tháng 12/2012 đến tháng 12/2015: Làm việc tại Công ty TNHH MTV 207 BQP vị trí Trợ lý giám đốc.
- Từ tháng 01/2016 đến tháng 10/2022: Làm việc tại Xí nghiệp xây dựng công trình phía Bắc - Công ty TNHH MTV Ứng dụng Kỹ thuật và Sản xuất vị trí Trợ lý giám đốc.

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0 cổ phần chiếm 0% Vốn Điều lệ Công ty**

### 1.2. Các tiểu ban/ủy ban thuộc Hội đồng quản trị:

Trước ngày 21/10/2023 Công ty có 02 tiểu ban/ủy ban trực thuộc Hội đồng quản trị gồm Ủy ban Chiến lược và Ủy ban Kiểm toán. Từ ngày 21/10/2023 đến nay Công ty không có các tiểu ban/ủy ban thuộc Hội đồng quản trị. Thông tin các tiểu ban/ủy ban thuộc Hội đồng quản trị như sau:

#### 1.2.1. Ủy ban Chiến lược: có cơ cấu như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ nắm giữ trong Ủy ban Chiến lược	Số lượng cổ phiếu nắm giữ
1	Ông Phạm Minh Tuấn	Chủ tịch Ủy ban Chiến lược	19.463 cổ phiếu, tỷ lệ sở hữu: 0,0064% vốn Điều lệ

#### 1.2.2. Ủy ban Kiểm toán: Có cơ cấu như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ nắm giữ trong Ủy ban Kiểm toán	Số lượng cổ phiếu nắm giữ
1	Ông Trần Vũ Thái Hòa	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	0
2	Ông Phạm Minh Tuấn	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	19.463 cổ phiếu, tỷ lệ sở hữu: 0,0064% vốn Điều lệ

### 1.3. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2023, Hội đồng quản trị đã thực hiện đúng chức năng của mình theo quy định tại Điều lệ, Quy chế quản trị, các quy định, quy chế quản trị nội bộ của Công ty và quy định của pháp luật hiện hành, cụ thể:

- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức phiên họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2023 và phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.
- Giám sát việc triển khai thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT và Đại hội đồng cổ đông đã ban hành, kiểm tra hoạt động điều hành của Ban Tổng giám đốc trong hoạt động kinh doanh.
- Giám sát việc thực hiện các Quy chế, Quy định quản lý nội bộ của Công ty.

- Giám sát hoạt động quản lý điều hành của Ban Tổng giám đốc nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đề ra.
- Giám sát việc thực hiện các Dự án do Công ty làm chủ đầu tư.
- Giám sát việc thực hiện góp vốn, đầu tư thành lập các công ty.
- Giám sát chỉ đạo việc công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo quy định.
- Giám sát tình hình hoạt động của Công ty tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành.

2. Trong năm 2023, HĐQT đã tổ chức 43 phiên họp.

Các cuộc họp HĐQT đều tuân thủ đúng quy định Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật.

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1.	01/NQ-HĐQT	06/1/2023	Triệu tập họp ĐHĐCĐ bất thường	100%
2.	01A/NQ- HĐQT	07/01/2023	Thông qua chủ trương lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022 của các công ty con	100%
3.	01/QĐ-HĐQT	13/1/2023	Thông qua chủ trương chuyển nhượng/bán sản/giao dịch sản thương mại tại Dự án của Công ty.	100%
4.	02/NQ-HĐQT	13/1/2023	Thế chấp bổ sung tài sản đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu.	100%
5.	01A/QĐ- HĐQT	18/01/2023	Thế chấp/cầm cố cổ phần của Công ty con	100%
6.	02A/NQ- HĐQT	19/01/2023	Thông qua chủ trương cho phép các công ty con, công ty được sử dụng các tài sản thuộc sở hữu của mình làm tài sản đảm bảo cho bên thứ 3, công ty.	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
7.	02/QĐ-HĐQT	02/02/2023	Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc đối với Ông Phạm Huy Thông.	100%
8.	03/QĐ-HĐQT	02/02/2023	Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc đối với Ông Đinh Thế Quỳnh.	100%
9.	03/NQ-HĐQT	21/02/2023	Miễn nhiệm chức danh quản lý và bổ nhiệm người thay thế; thay đổi Người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn, thay đổi Người đại diện theo pháp luật và sửa đổi Điều lệ Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Sapphire	100%
10.	04/NQ-HĐQT	28/02/2023	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Sapphire góp vốn thành lập doanh nghiệp	100%
11.	05/NQ-HĐQT	06/03/2023	Triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 2 năm 2023.	100%
12.	05/QĐ-HĐQT	09/03/2023	Bổ nhiệm Ông Lê Thanh Hải giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc Công ty.	100%
13.	06/QĐ-HĐQT	13/03/2023	Giải thể Công ty cổ phần Đầu tư Greenland Bắc Giang	100%
14.	06A/QĐ- HĐQT	17/03/2023	Phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà thầu dự án Nhà ở thương mại đường B6 kéo dài, đường B10 và đường TT12 tại phường Bắc Lệnh, phường Bình Minh, thành phố Lào	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
15.	07/NQ-HĐQT	31/03/2023	Miễn nhiệm và bổ nhiệm một số chức vụ quản lý; thay đổi Người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn, thay đổi Người đại diện theo pháp luật và sửa đổi Điều lệ Công ty TNHH Một thành viên Diamond IC, Công ty Một thành viên Địa ốc Heritage Việt Nam, Công ty TNHH Mai Pha Peninsula và người quản lý công ty.	100%
16.	07/QĐ-HĐQT	31/03/2023	Miễn nhiệm và bổ nhiệm một số chức vụ quản lý; thay đổi Người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn, thay đổi Người đại diện theo pháp luật và sửa đổi Điều lệ Công ty TNHH Một thành viên Diamond IC.	100%
17.	08/QĐ-HĐQT	31/03/2023	Miễn nhiệm và bổ nhiệm một số chức vụ quản lý; thay đổi Người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn, thay đổi Người đại diện theo pháp luật và sửa đổi Điều lệ Công ty Một thành viên Địa ốc Heritage Việt Nam	100%
18.	09/QĐ-HĐQT	31/03/2023	Thông qua chủ trương miễn nhiệm và bổ nhiệm chức vụ Tổng giám đốc Công ty TNHH Mai Pha	100%
19.	10/QĐ-HĐQT	31/03/2023	Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc đối với Ông Nguyễn Trọng Thiết.	100%
20.	08/NQ-HĐQT	05/04/2023	Phê duyệt đơn giá bán nhà ở tại Dự án đầu tư và lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty.	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
21.	11/QĐ-HĐQT	05/04/2023	Phê duyệt đơn giá bán nhà ở tại Dự án đầu tư	100%
22.	12/QĐ-HĐQT	05/04/2023	Lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty	100%
23.	09/NQ-HĐQT	06/4/2023	Thông qua chủ trương cho phép Công ty chuyển nhượng quyền sử dụng đất.	100%
24.	10/NQ-HĐQT	18/4/2023	Thông qua chủ trương bán/chuyển nhượng nhà ở và phát hành bảo lãnh cho người mua/cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án của Công ty.	100%
25.	13/QĐ-HĐQT	27/4/2023	Gia hạn thời gian tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023	100%
26.	11/NQ-HĐQT	25/5/2023	Thông qua chủ trương bán/chuyển nhượng và phát hành bảo lãnh cho người mua/cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án đầu tư.	100%
27.	15/QĐ-HĐQT	24/07/2023	Bổ nhiệm lại Tổng giám đốc công ty	100%
28.	15A/QĐ-HĐQT	24/07/2023	Thông qua chủ trương cho phép công ty con thanh lý Hợp đồng	100%
29.	11A/NQ-HĐQT	27/07/2023	Công ty ký kết các giao dịch/hợp đồng với Công ty cổ phần Hải Phát Retail	100%
30.	11B/NQ-HĐQT	28/07/2023	Phê duyệt việc Ông Phạm Minh Tuấn ủy quyền cho Ông Đỗ Quý Hải thực hiện quyền và nghĩa vụ	100%



STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			với tư cách thành viên Hội đồng quản trị công ty.	
31.	12/NQ-HĐQT	28/7/2023	Miễn nhiệm và bổ nhiệm các chức danh quản lý của Công ty và Công ty con; thay đổi Người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn, Người đại diện theo pháp luật tại Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam	100%
32.	16/QĐ-HĐQT	28/7/2023	Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty đối với ông Ngô Quốc Huân	100%
33.	17/QĐ-HĐQT	28/7/2023	Miễn nhiệm và bổ nhiệm các chức danh quản lý của Công ty và Công ty con; thay đổi Người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn, Người đại diện theo pháp luật tại Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam	100%
34.	18/QĐ-HĐQT	28/7/2023	Bổ nhiệm Phó Tổng giám đốc Công ty đối với Ông Nguyễn Ngọc Thám	100%
35.	14/NQ-HĐQT	11/8/2023	Công ty vay vốn tại Ngân hàng	100%
36.	19/QĐ-HĐQT	19/8/2023	Thông qua chủ trương bán/chuyển nhượng phần vốn góp mà Công ty đang sở hữu tại Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
37.	15/NQ-HĐQT	30/08/2023	Thông qua kế hoạch tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023	100%
38.	16/NQ-HĐQT	05/09/2023	Lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện soát xét báo cáo tài chính bán niên năm 2023 của Công ty	100%
39.	17/NQ-HĐQT	27/9/2023	Thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2023 và các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023	100%
40.	20/QĐ-HĐQT	27/09/2023	Thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2023	100%
41.	21/QĐ-HĐQT	27/09/2023	Thông qua các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023	100%
42.	18/NQ-HĐQT	09/10/2023	Thông qua việc thay đổi điều kiện, điều khoản của trái phiếu	100%
43.	19/NQ-HĐQT	21/10/2023	Bầu Chủ tịch Hội đồng quản trị, thành viên độc lập Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2023 - 2028.	100%
44.	19A/NQ-HĐQT	23/10/2023	Thông qua việc thực hiện lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu về việc sửa đổi Các Điều khoản và Điều của Trái Phiếu	100%
45.	22/QĐ-HĐQT	24/10/2023	Phân công nhiệm vụ cho các thành viên HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2023 - 2028	100%
46.	20/NQ-HĐQT	01/11/2023	Vay vốn bổ sung tại Ngân hàng	100%
47.	20A/NQ-HĐQT	02/11/2023	Về việc Công ty vay vốn tại Ngân hàng	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
48.	20B/NQ-HĐQT	08/11/2023	Điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở thương mại số 1 thuộc phố đi bộ, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang	100%
49.	21/NQ-HĐQT	20/11/2023	Thông qua việc Công ty ký Hợp đồng kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023	100%
50.	22/NQ-HĐQT	21/11/2023	Về việc thực hiện đăng ký giao dịch trái phiếu riêng lẻ đã phát hành năm 2021, 2022 tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX).	100%
51.	23/NQ-HĐQT	22/11/2023	Thay đổi tài sản bảo đảm của trái phiếu	100%
52.	23A/NQ-HĐQT	20/12/2023	Thông qua phương án Công ty mua lại trái phiếu trước hạn	100%
53.	24/NQ-HĐQT	21/12/2023	Thông qua chủ trương cho phép Công ty con chấm dứt thực hiện Hợp đồng; Công ty nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xanh Kỳ Sơn	100%
54.	23/QĐ-HĐQT	21/12/2023	Thông qua chủ trương cho phép Công ty con chấm dứt thực hiện Hợp đồng	100%
55.	24/QĐ-HĐQT	21/12/2023	Công ty nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xanh Kỳ Sơn	100%
56.	24A/QĐ-HĐQT	21/12/2023	Chuyển nhượng các phân lô cao tầng tại Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại số 1 thuộc khu phố đi bộ, khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
57.	25/NQ-HĐQT	25/12/2023	Điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án Khu nhà ở Phú Hải	100%
58.	26/NQ-HĐQT	29/12/2023	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty	100%

#### 1.4. Hoạt động của các thành viên độc lập HĐQT

Trước ngày 21/10/2023 HĐQT Công ty hiện có 02 thành viên độc lập gồm Ông Trần Vũ Thái Hòa và Ông Đỗ Danh Trí. Sau ngày 21/10/2023 Công ty có 01 thành viên độc lập HĐQT là Ông Lã Quốc Đạt. Các thành viên độc lập HĐQT tham gia đầy đủ các phiên họp HĐQT. Trong quá trình hoạt động các thành viên độc lập HĐQT đã đưa ra các ý kiến quan trọng đóng góp vào chiến lược phát triển và hoạt động của Công ty, các đề xuất, giải pháp phù hợp phát sinh trong quá trình sản xuất kinh doanh của Công ty. Các thành viên đã đóng góp vai trò quan trọng trong hoạt động quản trị của Công ty.

#### 1.5. Hoạt động của các tiểu ban/ủy ban trực thuộc Hội đồng quản trị.

##### 1.5.1. Hoạt động của Ủy ban Kiểm toán

###### a. Cuộc họp của Ủy ban Kiểm toán

STT	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
1	Ông Trần Vũ Thái Hòa	02/02	100%	100%	
2	Ông Phạm Minh Tuấn	02/02	100%	100%	

###### b. Các hoạt động chủ yếu của Ủy ban Kiểm toán trong năm 2023 như sau:

Tiếp tục thực hiện duy trì quản lý nội bộ thông qua bộ máy giúp việc là Ban Kiểm toán nội bộ. Ủy ban Kiểm toán đã tham gia đầy đủ nhằm đảm bảo các hoạt động nghiệp vụ đều tuân thủ đúng quy định nội bộ được ban hành. Ủy ban Kiểm toán thực hiện giám sát thông qua:

- Trực tiếp theo dõi hoạt động của HĐQT thông qua các cuộc họp, trao đổi, cách thức đưa ra Nghị quyết của HĐQT.
- Giám sát hoạt động của Ban điều hành thông qua việc chấp hành các Nghị quyết của HĐQT.

- Làm việc trực tiếp với từng thành viên Ban điều hành để nắm được tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Giám sát thông qua kênh báo cáo và tiếp xúc với Phó Tổng Giám đốc phụ trách Tài chính, Kế toán trưởng, Giám đốc Ban Kiểm toán nội bộ, bộ phận Pháp chế.
- Giám sát thông qua kênh báo cáo và tiếp xúc với đơn vị Kiểm toán độc lập.

#### 1.5.2. Ủy ban Chiến lược

Trong năm 2023 Ủy ban Chiến lược đã thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ theo quy định tại Điều lệ và các quy chế quản trị nội bộ của Công ty. Trong kỳ Ủy ban Chiến lược thực hiện một số hoạt động chủ yếu như sau:

- Giám sát việc lập, triển khai, thực thi chiến lược và kết quả hoạt động của Công ty.
- Tư vấn định hướng các hoạt động sản xuất kinh doanh trong bối cảnh còn nhiều khó khăn, thị trường kinh doanh bất động sản chưa được phục hồi.
- Các hoạt động định hướng khác.

Kể từ ngày 21/10/2023 do thay đổi mô hình cơ cấu tổ chức Công ty nên Ủy ban Chiến lược chấm dứt hoạt động.

#### 1.6. Các khóa đào tạo mà các thành viên Hội đồng quản trị, thư ký công ty tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm.

Trong kỳ cán bộ phụ trách công bố thông tin, thư ký công ty và cán bộ nhân viên công ty đã tham gia chương trình hội thảo trái phiếu xanh và hoạt động công bố thông tin đối với trái phiếu xanh; Tham gia chương trình đào tạo Báo cáo Phát thải Khí Nhà kính do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức.

## 2. Ban Kiểm soát/Ủy ban Kiểm toán

Trong năm 2023, Công ty có thay đổi mô hình tổ chức quản lý công ty từ mô hình gồm Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và có Ủy ban Kiểm toán thuộc Hội đồng quản trị chuyển thành mô hình gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc do đó hoạt động kiểm soát trong năm 2023 sẽ bao gồm hoạt động của Ủy ban kiểm toán và Ban Kiểm soát, cụ thể như sau:

### 2.1. Thông tin về thành viên Ban Kiểm soát (BKS)/Ủy ban Kiểm toán (UBKT).

#### 2.1.1. Thông tin về thành viên Ủy ban Kiểm toán (Giai đoạn từ 01/01/2023 đến 20/10/2023).

STT	Thành viên Ủy ban kiểm toán	Chức vụ	Cổ phiếu sở hữu cuối kỳ
1	Ông Trần Vũ Thái Hòa	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	0 cổ phiếu, chiếm tỷ lệ 0% vốn Điều lệ

STT	Thành viên Ủy ban kiểm toán	Chức vụ	Cổ phiếu sở hữu cuối kỳ
2	Ông Phạm Minh Tuấn	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	19.463 cổ phiếu chiếm tỷ lệ 0,0064% vốn Điều lệ

**2.1.2. Thông tin về thành viên Ban Kiểm soát (Giai đoạn từ 21/10/2023 đến 31/12/2023).**

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Cổ phiếu sở hữu cuối kỳ
1	Ông Bùi Đức Tuế	Trưởng BKS	0 cổ phiếu, chiếm tỷ lệ 0% vốn Điều lệ
2	Ông Chu Việt Hùng	Thành viên BKS	60.000 cổ phiếu, chiếm tỷ lệ 0,0197% vốn Điều lệ
3	Ông Đỗ Mạnh Quân	Thành viên BKS	0 cổ phiếu, chiếm tỷ lệ 0% vốn Điều lệ

Thông tin các thành viên Ban Kiểm soát như sau:

**a) Ông Bùi Đức Tuế - Trưởng Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2023-2028.**

- Ông Bùi Đức Tuế, sinh năm 1963, được bầu tham gia Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát nhiệm kỳ 2023-2028 từ ngày 21/10/2023.

**Trình độ chuyên môn:**

Cử nhân kinh tế

**Kinh nghiệm:**

- Trước khi làm việc tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát ông Bùi Đức Tuế đã làm việc tại các đơn vị sau:
- Từ tháng 1/1988 đến tháng 3/1993: Làm việc tại Công ty XNK Tam điệp - Liên hiệp XNK Hà Nam Ninh, vị trí Kế toán trưởng.
- Từ tháng 4/1993 đến tháng 6/1999: Làm việc tại Công ty Bảo Việt Ninh Bình - Tổng công ty bảo hiểm Bảo Việt, vị trí Trưởng phòng nghiệp vụ.
- Từ tháng 7/1999 đến tháng 1/2001: Làm việc tại Liên Hiệp khoa học hóa - Viện Khoa học tự nhiên và công nghệ quốc gia, Hà Nội, vị trí Trưởng phòng.
- Từ tháng 2/2001 đến tháng 4/2009: Làm việc tại Ban quản lý các dự án Nông Nghiệp - Bộ nông nghiệp và phát triển nông thôn, vị trí Phó trưởng phòng kế toán.
- Từ tháng 4/2009 đến tháng 7/2013: Làm việc tại Tổng Công ty Cổ phần bảo Hiểm SHB-Vinacomin- Nay là Tổng công ty Cổ phần bảo hiểm BSH các vị trí: Chánh văn

phòng HĐQT, Giám đốc Ban Tổ chức Tổng hợp, Trưởng tiểu ban Kế hoạch, Tài chính của HĐQT Tổng công ty.

- Từ tháng 8/2013 đến tháng 5/2015: Làm việc tại Tổng công ty cổ phần bảo hiểm Xuân Thành (XTI) - Tập đoàn Xuân Thành, các vị trí: Chánh văn phòng HĐQT, Giám đốc Ban Tổ chức Tổng hợp, Trưởng tiểu ban Kế hoạch, Tài chính của HĐQT Tổng công ty.
- Từ tháng 6/2015 đến tháng 7/2016: Làm việc tại Công ty cổ phần sản xuất công nghệ mới Việt Nam AmBio, vị trí: Phó Tổng giám đốc phụ trách tài chính.
- Từ tháng 8/2016 đến tháng 12/2018: Làm việc tại Công ty Cổ phần Thuận Sơn Thủy, vị trí: Phó Tổng giám đốc phụ trách tài chính,
- Từ tháng 1/2019 đến tháng 1/2021: Làm việc tại Công ty Cổ phần ESP VN, vị trí: Phó tổng giám đốc.

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0 cổ phần chiếm 0% Vốn Điều lệ Công ty.**

## **2. Ông Chu Việt Hùng - Thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2023-2028.**

- Ông Chu Việt Hùng, sinh năm 1987, được bầu tham gia Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát nhiệm kỳ 2023-2028 từ ngày 21/10/2023.

**Trình độ chuyên môn:**

Cử nhân Tài chính - Ngân hàng

**Kinh nghiệm:**

- Trước khi làm việc tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát ông Chu Việt Hùng đã làm việc tại các đơn vị sau:
- Từ năm 2010 đến năm 2015: Làm việc tại Ngân hàng TMCP Dầu Khí Toàn Cầu - GPBank vị trí Chuyên viên Quan hệ khách hàng.
- Từ năm 2015 đến năm 2017: Làm việc tại Ngân hàng TMCP Dầu Khí Toàn Cầu - GPBank vị trí Chuyên viên cao cấp phê duyệt tín dụng KHCN.
- Từ năm 2017 đến năm 2019: Làm việc tại Ngân hàng TMCP Dầu Khí Toàn Cầu - GPBank vị trí Trưởng phòng giao dịch Cao Thắng - CN Thủ Đức.
- Từ năm 2019 đến năm 2021: Làm việc tại Ngân hàng TMCP Dầu Khí Toàn Cầu - GPBank, vị trí Phó phòng khách hàng doanh nghiệp Trụ sở chính.
- Từ năm 2019 đến năm 2021: Làm việc tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải - MSB, vị trí Giám đốc thẩm định & phân tích tín dụng KH SME.
- Từ năm 2022 đến nay: Làm việc tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, vị trí Chuyên viên Văn phòng Công ty.

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 60.000 cổ phiếu, chiếm tỷ lệ 0,0197% vốn Điều lệ**

## **3. Ông Đỗ Mạnh Quân - Thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2023-2028.**

- Ông Đỗ Mạnh Quân, sinh năm 1980, được bầu tham gia Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát nhiệm kỳ 2023-2028 từ ngày 21/10/2023.

**Trình độ chuyên môn:**

Thạc sỹ Tài chính doanh nghiệp và Kiểm soát quản trị

**Kinh nghiệm:**

- Trước khi làm việc tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát ông Đỗ Mạnh Quân đã làm việc tại các đơn vị sau:
- Từ tháng 6/2002 đến tháng 12/2002: Làm việc tại Công ty TNHH Liên doanh Quốc tế Hoàng Gia vị trí Kế toán trưởng.
- Năm 2006: Làm việc tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam- Sở giao dịch, vị trí Nhân viên Phòng nguồn vốn thanh toán.
- Từ năm 2007 đến năm 2013: Làm việc tại Ngân hàng TNHH Liên doanh VID PUBLIC, vị trí Phó Trưởng Phòng Marketing và Phát triển sản phẩm.
- Năm 2014: Làm việc tại Ngân hàng TNHH Hong Leong Việt Nam - CN Hà Nội, vị trí Trưởng phòng Khách hàng Doanh nghiệp.
- Năm 2015: Làm việc tại Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Thăng Long, vị trí Trưởng phòng Khách hàng cá nhân.
- Năm 2016 đến nay: Làm việc tại Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô, vị trí Phó phòng Tài chính kế toán.
- Từ tháng 6/2018 đến nay: Làm việc tại Công ty TNHH BT Hà Đông, vị trí Kế toán trưởng.
- Từ tháng 01/2021 đến nay: Làm việc tại Công ty Cổ phần Hải Phát Kinh Bắc, vị trí Kế toán trưởng.
- Từ tháng 7/2023 đến nay: Làm việc tại Tổng Công ty Xây dựng Công trình giao thông 5- CTCP, vị trí thành viên Ban Kiểm soát.

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0 cổ phiếu, chiếm tỷ lệ 0% vốn Điều lệ.**

**2.2. Cuộc họp của Ủy ban Kiểm toán/Ban Kiểm soát****a. Cuộc họp của Ủy ban Kiểm toán**

STT	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
1	Ông Trần Vũ Thái Hòa	02/02	100%	100%	
2	Ông Phạm Minh Tuấn	02/02	100%	100%	

**b. Cuộc họp của Ban Kiểm soát**



STT	Thành viên Ban Kiểm soát	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
1	Ông Bùi Đức Tuế	02/02	100%	100%	
2	Ông Chu Việt Hùng	02/02	100%	100%	
3	Ông Đỗ Mạnh Quân	02/02	100%	100%	

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban Kiểm soát/Ủy ban Kiểm toán.

3.1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban Kiểm soát/Ủy ban Kiểm toán

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị như sau:

STT	Họ và tên	Chức danh	Thù lao/năm (đồng)
1.	Đỗ Quý Hải	Chủ tịch HĐQT	600,000,000
2.	Nguyễn Văn Phương	Thành viên HĐQT	340,000,000
3.	Phạm Minh Tuấn	Phó chủ tịch HĐQT (nhiệm kỳ 2018-2023), Chủ tịch Ủy ban Chiến lược, Thành viên Ủy ban kiểm toán	300,000,000
4.	Lê Việt Dũng	Thành viên HĐQT (Nhiệm kỳ 2018-2023)	200,000,000
5.	Trần Vũ Thái Hòa	Thành viên độc lập HĐQT (nhiệm kỳ 2018-2023), Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	200,000,000
6.	Đỗ Danh Trí	Thành viên độc lập HĐQT (nhiệm kỳ 2018-2023)	200,000,000
7.	Vũ Hồng Sơn	Thành viên HĐQT	0
8.	Nguyễn Văn Dũng	Thành viên HĐQT	40,000,000
9.	Lã Quốc Đạt	Thành viên HĐQT	0

b) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích của Ban Kiểm soát như sau:

STT	Họ và tên	Chức danh	Thù lao/năm (đồng)
1.	Bùi Đức Tuế	Trưởng ban Kiểm soát	40,000,000
2.	Chu Việt Hùng	Thành viên Ban Kiểm soát	20,000,000
3.	Đỗ Mạnh Quân	Thành viên Ban Kiểm soát	20,000,000

c) Lương, thưởng, các khoản lợi ích khác của Ban Tổng Giám đốc như sau:

STT	Họ và tên	Chức danh	Lương/năm (đồng)
1.	Đoàn Hòa Thuận	Tổng Giám đốc	1,966,150,150
2.	Phạm Huy Thông	Phó Tổng Giám đốc	103,134,091
3.	Đình Thế Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc	93,003,636
4.	Nguyễn Trọng Thiết	Phó Tổng Giám đốc	187,845,120
5.	Ngô Quốc Huân	Phó Tổng Giám đốc	419,058,999
6.	Đỗ Quý Thành	Phó Tổng Giám đốc	886,205,610
7.	Lê Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc	877,964,112
8.	Nguyễn Ngọc Thám	Phó Tổng Giám đốc	680,649,687

3.2. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và những người liên quan:

STT	Người thực hiện giao dịch	Chức vụ/Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1.	Ông Đỗ Quý Hải	Chủ tịch HĐQT	57.867.612	19,03%	40,839,948	13,43%	Bán cổ phiếu

STT	Người thực hiện giao dịch	Chức vụ/Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
2.	Bà Chu Thị Lương	Vợ Ông Đỗ Quý Hải	6.241.085	2,05%	5.032.285	1,65%	Bán cổ phiếu
3.	Ông Đỗ Quý Đường	Em ruột Ông Đỗ Quý Hải	523.674	0,17%	674.128	0,22%	Mua cổ phiếu
4.	Bà Nguyễn Thị Lệ Dung	Mẹ đẻ ông Phạm Minh Tuấn	77	0,00001%	77	0,00001%	Bán cổ phiếu
5.	Bà Bùi Thị Hải Yến	Chị dâu ông Lê Việt Dũng	0	0%	20.000	0,0065%	Mua cổ phiếu
6.	Ông Lê Tiến Hùng	Anh ruột ông Lê Việt Dũng	472.056	0,16%	56	0,000018%	Bán cổ phiếu
7.	Ông Lê Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc	871.140	0,29%	391,140	0.13%	Bán cổ phiếu

3.3. Thông tin về hợp đồng, hoặc giao dịch đã được ký kết hoặc đã được thực hiện trong năm với công ty, các công ty con, các công ty mà công ty nắm quyền kiểm soát của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ủy ban kiểm toán, Tổng Giám đốc, các cán bộ quản lý và những người liên quan tới các đối tượng nói trên.

soát của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ủy ban kiểm toán, Tổng Giám đốc, các cán bộ quản lý và những người liên quan tới các đối tượng nói trên.

- Các hợp đồng/giao dịch đã được Công ty ký kết mới với bên có liên quan trong năm 2023 như sau:

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT thông qua (nếu có, nêu rõ)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
1.	Công ty cổ phần Hải Phát Retail	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	010799744 3 do phòng ĐKKD-Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 20/09/2017	Tầng 5, tòa nhà CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	21/8/2023	Nghị quyết 11A/NQ-HĐQT ngày 27/7/2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nội dung Hợp đồng: bảo trì, sửa chữa, cải tạo các hạng mục, thiết bị thuộc diện tích khối thương mại trong tòa nhà chung cư.</li> <li>- Đơn giá Hợp đồng do nhà thầu đề xuất, chủ đầu tư phê duyệt khi thực hiện.</li> </ul>	

- Các hợp đồng/giao dịch đã được Công ty thực hiện trong năm 2023 với bên có liên quan đã được Công ty báo cáo tại các kỳ Báo cáo thường niên các năm trước đây.

#### 1.4. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

Công ty đã thực hiện đầy đủ quy định của Pháp luật về quản trị Công ty.

### VI. Báo cáo tài chính

#### 1. Ý kiến kiểm toán

(Chi tiết tại Báo cáo tài chính năm 2023 dưới đây)

#### 2. Báo cáo tài chính được kiểm toán.

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

## MỤC LỤC

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

### BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

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

#### CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

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

##### Hội đồng Quản trị

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

##### Ban Kiểm soát

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

##### Ủy ban Kiểm toán

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

### BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)

#### Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

#### KIỂM TOÁN VIÊN

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

#### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

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

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**


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

**BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)**

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

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

Thay mặt và đại diện Ban điều hành, 



**Đỗ Quý Hải**

Chủ tịch HĐQT

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2024

Số: 100/2024/BCKTHN-CPA VIETNAM-NV2

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

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

**Trách nhiệm của Ban điều hành**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

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



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

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

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

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**

**Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2024

**Vũ Xuân Hùng**  
**Kiểm toán viên**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn



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

Đỗ Quý Hải

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2024  
Chức vụ: HĐQT



Đỗ Quý Hải

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		189.027.726.773	(12.638.841.233)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		26.660.915.180	27.633.290.128
- Các khoản dự phòng	03		-	(290.714.514)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(252.449.391.797)	(146.576.822.575)
- Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		155.475.525.477	337.259.541.307
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	(1.537.119.075)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		118.714.775.633	203.849.334.038
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		142.877.091.448	(1.088.019.185.878)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		1.059.695.906.713	59.340.015.051
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(931.285.644.863)	1.543.474.338.548
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(3.930.702.635)	(40.741.574.746)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(99.035.694.816)	(379.179.062.850)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(44.049.834.483)	(49.773.168.527)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.459.922.309)	(5.123.454.300)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		241.525.974.688	243.827.241.336
<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		(172.302.463)	(5.109.710.625)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		3.015.019.092	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(174.419.799.822)	(15.262.191.200)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		25.299.852.629	324.798.343.741
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(1.383.900.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		830.610.000.000	340.880.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.792.710.294	115.445.743.785
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		687.125.479.730	759.368.285.701
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
3. Tiền thu từ đi vay	33		621.776.079.597	1.247.035.277.590
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.671.690.785.526)	(2.738.917.586.947)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(1.049.914.705.929)	(1.491.882.309.357)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(121.263.251.511)	(488.686.782.320)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		146.034.786.156	634.721.568.476
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	24.771.534.645	146.034.786.156

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn



Đỗ Quý Hải

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

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

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

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

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

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

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

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

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

**1.1 Ngành nghề hoạt động kinh doanh**

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

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

**1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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



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

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

**1.4 Cấu trúc doanh nghiệp**

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

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

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

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

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

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

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

### **2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

#### **2.1 Kỳ kế toán năm**

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

#### **2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

### **3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **3.1 Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

### **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Ước tính kế toán**

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

#### **Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

#### **Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

##### ***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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

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

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

##### ***Các khoản đầu tư khác:***

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

##### ***Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư***

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

##### **Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

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

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

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

#### Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Tại thời điểm ngày 31/12/2023, tài sản cố định vô hình của Công ty khấu hao theo đường thẳng trong thời gian 3 năm.

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

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2023 bao gồm phần diện tích sản thương mại thuộc các dự án bất động sản của Công ty do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Công cụ, dụng cụ**

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

**Chi phí môi giới bán bất động sản**

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

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

Chi phí sửa chữa phát sinh một lần có giá trị lớn, chi phí chờ phân bổ khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 06-36 tháng.

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

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

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận vay**

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

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

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

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

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

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong năm 2023 là 12,32%/năm. (năm 2022 là 9,72%/năm). Năm 2023, có 212,72 tỷ VND (năm 2022 là 150,38 tỷ VND) chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào tài sản dở dang của Công ty.

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

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

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

#### **Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

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

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

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

#### **Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

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

#### **Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

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

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

##### **Doanh thu bán bất động sản**

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

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

##### **Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động**

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

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

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

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

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)**

***Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền***

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

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

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả 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 năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

#### Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (Tiếp theo)

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế, ngoại trừ hoạt động kinh doanh thuộc dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú 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.

#### Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

#### Các bên liên quan

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

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

#### Báo cáo bộ phận

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

### 5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

#### 5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

**5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***Đơn vị tính: VND*

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	6.392.979.198	6.392.979.198	20.613.032.005	20.613.032.005
Tiền gửi có kỳ hạn	6.392.979.198	6.392.979.198	20.613.032.005	20.613.032.005
<b>Tổng</b>	<b>6.392.979.198</b>	<b>6.392.979.198</b>	<b>20.613.032.005</b>	<b>20.613.032.005</b>

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

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

**5.3 Phải thu khách hàng**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn	135.785.228.553	195.035.627.747
Phải thu thù hoạt động chuyển nhượng cổ phần Ông Chu Thế Cường	30.000.000.000	151.110.000.000
Doanh nghiệp tư nhân Xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên	-	121.110.000.000
Phải thu thù hoạt động bất động sản	30.000.000.000	30.000.000.000
Phải thu thù hoạt động bất động sản	105.785.228.553	43.925.627.747
<b>Tổng</b>	<b>135.785.228.553</b>	<b>195.035.627.747</b>
<i>Trong đó phải thu các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>774.493.323</i>	<i>14.588.565.946</i>

**5.4 Trả trước cho người bán**

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

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

**5.5 Phải thu về cho vay**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>13.434.000.000</b>	<b>10.000.000.000</b>
Cho vay ngắn hạn các bên khác (1)	13.200.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần kinh doanh Địa Ốc Hải Phát	234.000.000	-
<b>Dài hạn</b>	<b>159.906.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân (2)	57.140.000.000	-
Công ty cổ phần Đầu tư An Thịnh (3)	50.696.000.000	-
Công ty Cổ phần kinh doanh Địa Ốc Hải Phát (4)	52.070.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>173.340.000.000</b>	<b>10.000.000.000</b>

- (1) Đây là khoản cho vay tín chấp một cá nhân có kỳ hạn 3 tháng và hưởng lãi suất 8,4%/năm.
- (2): Hợp đồng vay vốn số 0112/2023/HĐVV/HPX-TN ngày 01/12/2023 giữa Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát và Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thành Nhân. Số tiền vay: 57.140.000.000 VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2025. Lãi suất vay: 6%/năm. Không có tài sản đảm bảo.
- (3): Hợp đồng vay vốn số 0112/2023/HĐVV/HPX-AT ngày 01/12/2023 giữa Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát và Công ty cổ phần Đầu tư An Thịnh. Số tiền vay: 50.696.000.000 VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2025. Lãi suất vay: 6%/năm. Không có tài sản đảm bảo.
- (4): Hợp đồng vay vốn số 0612/2023/HĐVV/HRE ngày 06/12/2023 giữa Công ty Cổ phần Hải Phát Retail và Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Hải Phát; Số tiền vay: 52.070.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Phục vụ nhu cầu sử dụng vốn của bên vay; Thời hạn cho vay: kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/12/2025; Sau thời hạn này, nếu hai bên có nhu cầu tiếp tục gia hạn hợp đồng thì sẽ thỏa thuận bằng văn bản hoặc phụ lục hợp đồng; Lãi suất cho vay: 6,0%/năm; Khoản vay không có tài sản bảo đảm.

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

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

**5.6 Phải thu khác**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.133.191.458.349</b>	<b>-</b>	<b>1.916.463.037.939</b>	<b>-</b>
Ông Chu Thế Cường (1)	54.900.000.000	-	194.900.000.000	-
Công ty Cổ phần GL Group	1.740.640.000	-	1.740.640.000	-
Đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng (2).	95.495.639.991	-	95.495.639.991	-
Phải thu theo hợp đồng hợp tác và các biên bản thỏa thuận (3)	709.256.241.875	-	251.000.000.000	-
Phải thu theo biên bản thanh lý thỏa thuận hợp đồng hợp tác đầu tư (4) Công ty CP Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Hải Phát (tiền cổ tức)	450.000.000.000	-	450.000.000.000	-
Tạm ứng	9.301.007.285	-	9.301.007.285	-
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	305.860.188.784	-	346.038.631.281	-
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	435.813.040.000	-	554.695.910.200	-
Phải thu khác	70.824.700.414	-	13.291.209.182	-
<b>Dài hạn</b>	<b>487.905.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.344.905.000.000</b>	<b>-</b>
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (5)	104.248.000.000	-	601.248.000.000	-
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư với cá nhân (6)	367.980.000.000	-	727.985.000.000	-
Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận (Ký quỹ thực hiện dự án)	15.672.000.000	-	15.672.000.000	-
Ký quỹ, ký cược khác	5.000.000	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>2.621.096.458.349</b>	<b>-</b>	<b>3.261.368.037.939</b>	<b>-</b>
<i>Trong đó phải thu các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>365.299.969.075</i>	<i>-</i>	<i>1.193.527.960.184</i>	<i>-</i>

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

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

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

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

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

**5.6 Phải thu khác (Tiếp theo)**

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

- Khoản đặt cọc 242,3 tỷ VND cho một đối tác là doanh nghiệp với mục đích đầu tư, xây dựng, quản lý, khai thác và kinh doanh Dự án Trung tâm du lịch Hàm Tiến - Mũi Né tại phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Theo phương án cơ cấu tài chính của Công ty tại Nghị quyết số 14A/NQ-HDQT ngày 29/8/2023 và Thông báo số 06 ngày 26/02/2024 của Chủ tịch HĐQT Công ty sẽ thu hồi trong năm 2024.
  - Khoản đặt cọc 167 tỷ VND cho một bên liên quan với mục đích đầu tư, góp vốn đầu tư, xây dựng và triển khai thực hiện dự án Khu đô thị mới Mỹ Hưng - Cienco 5, xã Mỹ Hưng, Tam Hưng, Cự Khê và Bình Minh, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội. Công ty có chủ trương chấm dứt hợp đồng hợp tác đầu tư chậm nhất vào quý 3/2024 theo Thông báo số 06 ngày 26/02/2024 của Chủ tịch HĐQT Công ty.
  - Khoản góp vốn 300 tỷ VND theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ký với một bên liên quan cho mục đích góp vốn tham gia đầu tư, xây dựng, triển khai, khai thác kinh doanh và vận hành Dự án Khu nhà ở tại lô đất ký hiệu 3, phía đông đường Hùng Vương, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên. Theo biên bản làm việc ngày 15/12/2023, hai bên thống nhất chủ trương chấm dứt hợp đồng hợp tác đầu tư tại dự án Phú Yên, hoàn thành việc thanh lý chậm nhất là quý III/2024.
- (4): Số dư tại ngày 31/12/2023 là khoản phải thu của một đối tác là doanh nghiệp do hai bên đã ký biên bản thanh lý để chấm dứt thỏa thuận hợp tác đầu tư liên quan tới dự án bất động sản tiềm năng tại tỉnh Điện Biên, hai bên đã thống nhất sẽ thanh toán toàn bộ số tiền trước ngày 31/12/2024 theo Văn bản số 391/2023/CV-HPX ngày 15/10/2023 của Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát.
- (5): Số dư tại ngày 31/12/2023 là khoản góp vốn 104,2 tỷ VND ký với một đối tác là doanh nghiệp theo hợp đồng hợp tác kinh doanh cho mục đích góp vốn tham gia đầu tư, xây dựng, triển khai, khai thác kinh doanh và vận hành các dự án bất động sản tiềm năng tại Hải Phòng.
- (6): Khoản phải thu của các cá nhân với mục đích tìm kiếm các sản phẩm bất động sản phù hợp với nhu cầu thông qua các hình thức hợp tác đầu tư, nhận chuyển nhượng bất động sản và các hình thức khác phù hợp quy định pháp luật. Thời hạn ủy thác theo hợp đồng trên 1 năm. Tại thời điểm Báo cáo, một số hợp đồng hợp tác đã được thanh lý và đối tác đã thanh toán cho Công ty số tiền là 360 tỷ VND.

**5.7 Nợ xấu***Đơn vị tính: VND*

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	39.562.950.995	-	39.562.950.995	-
<i>Trong đó:</i>				
	Quá hạn trên 6 tháng	Quá hạn 1-2 năm	Quá hạn 2-3 năm	Quá hạn trên 3 năm
Xí nghiệp Xây dựng tư nhân số 1 tỉnh Điện Biên	-	-	-	30.000.000.000
Các đối tượng khác	-	-	-	9.562.950.995
<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 31/12/2023

**5.8 Hàng tồn kho**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</i>	2.346.546.936.665	-	3.330.865.041.657	-
<i>Dự án Tuy Hòa, Phú Yên (1.4 ha)</i>	200.725.487.686	-	200.694.893.195	-
<i>Dự án Khu ĐT mới Đề Thám Cao Bằng</i>	344.590.421.024	-	419.239.893.808	-
<i>Dự án Khu ĐT Phía Nam, TP Bắc Giang</i>	558.231.024.162	-	1.082.042.433.672	-
<i>Dự án Cồn Tân Lập</i>	-	-	386.498.779.089	-
<i>Dự án Phú Hải, Bình Thuận</i>	365.151.885.806	-	346.979.343.581	-
<i>Dự án Nhà ở TM, TP. Lào Cai</i>	732.020.221.796	-	626.857.859.575	-
<i>Các dự án khác</i>	145.827.896.191	-	268.551.838.737	-
<i>Thành phẩm</i>	633.789.613.503	-	441.170.554.264	-
<i>Dự án Phú Lâm</i>	272.986.656.507	-	286.260.708.684	-
<i>DA ĐT km3,4 Hải Yên, Móng Cái, Quảng Ninh</i>	360.802.956.996	-	154.909.845.580	-
<i>Hàng tồn kho khác</i>	-	-	5.911.920.000	-
<b>Tổng</b>	<b>2.980.336.550.168</b>	<b>-</b>	<b>3.777.947.515.921</b>	<b>-</b>

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

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

**5.9 Chi phí trả trước**

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

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

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

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

*Đơn vị tính: VND*

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

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là 13.346.446.967 VND (tại ngày 01/01/2023 là: 70.396.635.480 VND).

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

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

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

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

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

**5.12 Bất động sản đầu tư**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Quyền sử dụng đất	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư tại 01/01/2023	839.910.804.391	117.448.658.551	65.388.112.132	1.022.747.575.074
Tăng trong năm	35.836.304.683	1.537.608.862	1.763.218.214	39.137.131.759
Mua trong năm	31.751.681.078	966.436.827	1.445.225.131	34.163.343.036
Phân loại lại	4.084.623.605	571.172.035	317.993.083	4.973.788.723
Giảm trong năm	283.207.817.495	59.469.036.439	17.745.312.856	360.422.166.790
Thanh lý, nhượng bán	281.843.632.878	42.213.434.750	18.885.949.764	342.943.017.392
Phân loại lại	1.364.184.617	17.255.601.689	(1.140.636.908)	17.479.149.398
Số dư tại 31/12/2023	<u>592.539.291.579</u>	<u>59.517.230.974</u>	<u>49.406.017.490</u>	<u>701.462.540.043</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư tại 01/01/2023	117.306.600.921	38.444.269.975	4.545.658.452	160.296.529.348
Tăng trong năm	17.757.190.908	6.187.604.681	1.366.887.732	25.311.683.321
Khấu hao trong năm	17.757.190.908	6.187.604.681	1.366.887.732	25.311.683.321
Giảm trong năm	51.648.944.217	19.168.220.419	1.554.766.778	72.371.931.414
Thanh lý, nhượng bán	50.556.408.999	18.111.051.384	2.221.119.150	70.888.579.533
Phân loại lại	1.092.535.218	1.057.169.035	(666.352.372)	1.483.351.881
Số dư tại 31/12/2023	<u>83.414.847.612</u>	<u>25.463.654.237</u>	<u>4.357.779.406</u>	<u>113.236.281.255</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại 01/01/2023	<u>722.604.203.470</u>	<u>79.004.388.576</u>	<u>60.842.453.680</u>	<u>862.451.045.726</u>
Tại 31/12/2023	<u>509.124.443.967</u>	<u>34.053.576.737</u>	<u>45.048.238.084</u>	<u>588.226.258.788</u>

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

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

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

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2023 bao gồm phần diện tích sản thương mại thuộc các dự án bất động sản của Công ty, phần diện tích sản văn phòng kinh doanh cho thuê thương mại tại Dự án The Pride, khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông; Dự án Roman Plaza, Hà Nội và Dự án Tân Tây Đô, xã Tân Lập, huyện Đan Phượng, Hà Nội. Trong đó, một số bất động sản đầu tư với giá trị còn lại là 480.767.038.966 VND (tại ngày 01/01/2022 là 549.684.716.605 VND) đang được làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của một số đối tác doanh nghiệp tại ngân hàng, các khoản vay và trái phiếu của Công ty tại một số ngân hàng và Công ty chứng khoán (Chi tiết tại Thuyết minh 5.22).

Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước tại ngày 31/12/2023 có giá trị là 34.926.981.747 VND (tại ngày 01/01/2022 có giá trị là 56.260.392.474 VND).

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

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

### 5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	23.425.553.943	23.425.553.943	35.915.528.603	35.915.528.603
Dự án Tân Tây Đô	-	-	28.200.563.438	28.200.563.438
Dự án Phú Hải, TP Phan Thiết, Bình Thuận	5.946.404.545	5.946.404.545	7.714.965.165	7.714.965.165
Dự án HP Plaza	17.479.149.398	17.479.149.398	-	-
<b>Tổng</b>	<b>23.425.553.943</b>	<b>23.425.553.943</b>	<b>35.915.528.603</b>	<b>35.915.528.603</b>



**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	31/12/2023			01/01/2023						
	Tỷ lệ Vốn năm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Tỷ lệ Vốn năm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</b>			<b>55.946.786.097</b>		-			<b>55.946.786.097</b>		-
Công ty TNHH BT Hà Đông	50%	50%	55.946.786.097	-	-	50%	50%	55.946.786.097	-	-
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>			<b>461.742.280.829</b>		-			<b>431.425.000.000</b>		-
Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô	19,01%	19,01%	190.080.000.000	-	-	19,01%	19,01%	190.080.000.000	-	-
Tổng Công ty Xây dựng Công trình 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 Bất động sản Hải Phát	18,00%	18,00%	127.800.000.000	-	-			127.800.000.000	-	-
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	4,50%	4,50%	30.317.280.829	-	-			-	-	-
<b>Tổng</b>			<b>517.689.066.926</b>	<b>(*)</b>	-			<b>487.371.786.097</b>	<b>(*)</b>	-

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

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

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

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

**5.15 Tài sản dài hạn khác**

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

**5.16 Phải trả người bán**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	314.235.515.035	314.235.515.035	203.654.527.951	203.654.527.951
Công ty CP Xây dựng số 1 Sông Hồng	23.493.115.910	23.493.115.910	23.493.115.910	23.493.115.910
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Đức Đạt	25.279.551.585	25.279.551.585	-	-
Phải trả người bán ngắn hạn khác	265.462.847.540	265.462.847.540	180.161.412.041	180.161.412.041
<b>Tổng</b>	<b>314.235.515.035</b>	<b>314.235.515.035</b>	<b>203.654.527.951</b>	<b>203.654.527.951</b>

*Trong đó phải trả các bên*

<i>liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	5.682.191.799	5.682.191.799	9.689.602.480	9.689.602.480
--	---------------	---------------	---------------	---------------

**5.17 Người mua trả tiền trước**

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

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

- 63.200.000

(\*): Đây là số tiền người mua trả tiền trước tại các dự án bất động sản của Công ty đang đầu tư và kinh doanh chủ yếu tại Dự án Phú Hải, tỉnh Bình Thuận; Dự án Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại số 1 thuộc phố đi bộ Bắc Giang.

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

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

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

*Đơn vị tính: VND*

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

**5.19 Chi phí phải trả ngắn hạn**

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

**5.20 Doanh thu chưa thực hiện**

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

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

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

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

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

- (i) Đây là kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Nhóm Công ty. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà khi Ban Quản trị Tòa nhà được thành lập.
- (ii) Số dư tại ngày 31/12/2023 là khoản phải trả về dòng tiền quản lý tập trung của Công ty và một Công ty liên kết.
- (iii) Số dư tại ngày 31/12/2023 bao gồm các khoản nhận đặt cọc dài hạn từ khách hàng theo các Hợp đồng thuê nhà ở xã hội thuộc Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lãm, phường Phú Lãm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

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

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

**5.22 Vay và nợ thuê tài chính**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023		Phát sinh trong năm		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>1.828.353.991.442</b>	<b>1.828.353.991.442</b>	<b>2.170.473.804.475</b>	<b>1.671.630.491.767</b>	<b>1.329.510.678.734</b>	<b>1.329.510.678.734</b>
Vay ngân hàng (1)	504.266.741.905	504.266.741.905	777.886.191.994	487.344.388.234	213.724.938.145	213.724.938.145
Vay ngân hàng ngắn hạn	362.675.648.023	362.675.648.023	379.358.213.181	35.468.130.878	18.785.565.720	18.785.565.720
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	141.591.093.882	141.591.093.882	398.527.978.813	451.876.257.356	194.939.372.425	194.939.372.425
Trái phiếu ngắn hạn (2)	248.808.000.000	248.808.000.000		520.527.294.117	769.335.294.117	769.335.294.117
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (2)	743.880.127.619	743.880.127.619	1.029.068.681.147	562.400.000.000	277.211.446.472	277.211.446.472
Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (3)	222.420.821.918	222.420.821.918	172.420.821.918	-	50.000.000.000	50.000.000.000
Vay cá nhân (4)	108.978.300.000	108.978.300.000	129.950.109.416	40.210.809.416	19.239.000.000	19.239.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân	-	-	61.148.000.000	61.148.000.000	-	-
<b>Vay dài hạn</b>	<b>636.999.224.352</b>	<b>636.999.224.352</b>	<b>78.670.569.124</b>	<b>1.430.049.821.983</b>	<b>1.988.378.477.211</b>	<b>1.988.378.477.211</b>
Vay ngân hàng (1)	128.382.808.483	128.382.808.483	61.070.569.124	398.527.978.813	465.840.218.172	465.840.218.172
Trái phiếu (2)	498.016.415.869	498.016.415.869		1.024.521.843.170	1.522.538.259.039	1.522.538.259.039
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông BOD (Tên cũ là Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Quốc tế Superior)	8.600.000.000	8.600.000.000	8.600.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Công nghệ và Giải trí We tube	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-	-
Vay cá nhân	-	-	7.000.000.000	7.000.000.000	-	-
<b>Tổng</b>	<b>2.465.353.215.794</b>	<b>2.465.353.215.794</b>	<b>2.249.144.373.599</b>	<b>3.101.680.313.750</b>	<b>3.317.889.155.945</b>	<b>3.317.889.155.945</b>

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

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

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

	31/12/2023		Phát sinh trong năm		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn ngân hàng	504.266.741.905	504.266.741.905	777.886.191.994	487.344.388.234	213.724.938.145	213.724.938.145
Vay ngắn hạn	362.675.648.023	362.675.648.023	379.358.213.181	35.468.130.878	18.785.565.720	18.785.565.720
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành (1.1)	12.093.088.023	12.093.088.023	28.775.653.181	35.468.130.878	18.785.565.720	18.785.565.720
Ngân Hàng Thương mại cổ phần Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh (Hdbank - PGD Phan Đình Phùng (1.2)	11.400.000.000	11.400.000.000	11.400.000.000	-	-	-
Ngân hàng Bảo Việt- chi nhánh Hà Nội (1.3)	339.182.560.000	339.182.560.000	339.182.560.000	-	-	-
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	141.591.093.882	141.591.093.882	398.527.978.813	451.876.257.356	194.939.372.425	194.939.372.425
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội I (1.4)	77.470.533.915	77.470.533.915	51.557.079.150	23.300.617.510	49.214.072.275	49.214.072.275
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cao Bằng (1.4)	33.120.559.967	33.120.559.967	22.095.899.663	9.971.227.722	20.995.888.026	20.995.888.026
Ngân Hàng Thương mại cổ phần Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh (Hdbank) - Chi nhánh Hoàn Kiếm	-	-	324.875.000.000	418.500.000.000	93.625.000.000	93.625.000.000
Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Hoàng Mai Hà Nội (1.5)	31.000.000.000	31.000.000.000	-	104.412.124	31.104.412.124	31.104.412.124
Vay dài hạn	128.382.808.483	128.382.808.483	61.070.569.124	398.527.978.813	465.840.218.172	465.840.218.172
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội I (1.4)	24.475.590.991	24.475.590.991	11.876.309.900	51.557.079.150	64.156.360.241	64.156.360.241
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cao Bằng (1.4)	10.489.538.997	10.489.538.997	5.089.847.100	22.095.899.663	27.495.591.560	27.495.591.560
Ngân Hàng Thương mại cổ phần Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh (Hdbank) - Chi nhánh Hoàn Kiếm (1.1)	-	-	44.000.000.000	324.875.000.000	280.875.000.000	280.875.000.000
Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Hoàng Mai Hà Nội (1.5)	93.417.678.495	93.417.678.495	104.412.124	-	93.313.266.371	93.313.266.371
<b>Tổng</b>	<b>632.649.550.388</b>	<b>632.649.550.388</b>	<b>838.956.761.118</b>	<b>885.872.367.047</b>	<b>679.565.156.317</b>	<b>679.565.156.317</b>

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

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

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

**(1): Vay ngân hàng**

- (1.1) Hợp đồng cho vay hạn mức số 11/2022-HĐCVHM/NHCT322-PSP ngày 11/11/2022 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành và Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP. Hạn mức cho vay không vượt quá 14.800.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười bốn tỷ, tám trăm triệu đồng). Thời hạn duy trì hạn mức kể từ ngày 11/11/2022 đến hết ngày 11/11/2023. Lãi suất cho vay được ghi trên từng giấy nhận nợ. Mục đích vay sử dụng để thanh toán các khoản chi phí hợp lý hợp lệ phục vụ hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.
- (1.2) Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 13256/23MB/HĐTDPL01 ngày 3/11/2023 giữa bên cho vay ngân hàng TMCP Phát triển Tp.Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hoàn Kiếm và bên vay Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền 11.400.000.000 đồng. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động thanh toán chi lương tại HDBank. Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng. Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ. Một số diện tích thương mại dịch vụ thuộc toà The Pride, Khu đô thị mới An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Hà Nội.
- (1.3) Hợp đồng tín dụng số 0569-2023-HĐTD1-BVB002 ngày 20/12/2023 giữa bên cho vay: Ngân hàng TMCP Bảo Việt -Chi nhánh Hà Nội và bên vay: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền cho vay: 339.182.560.000 đồng. Mục đích vay: Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng theo hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng một phần dự án số 1045/2021/HĐNTCN ngày 06/12/2021 và số 1150/2021/HĐNTCN ngày 31/12/2021 ký giữa Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX) và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Thời hạn cho vay: 31/12/2024. Lãi suất cho vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ.
- (1.4) Hợp đồng tín dụng số 1012.2020/HĐTD/HNI-CB-HPI ngày 10/12/2020 giữa bên cho vay: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Hà Nội I (Chi nhánh đầu mối), ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Cao Bằng (Chi nhánh thành viên) và Bên vay: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Mục đích vay: Thanh toán tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất của dự án đầu tư phát triển đô thị số 5A, Phường Đề Thám, Thành phố Cao Bằng. Số tiền cho vay tối đa: 450 tỷ VND. Thời hạn cho vay 60 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay theo giấy nhận nợ từng lần.
- (1.5) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/14100525/HĐTD ký ngày 23/06/2021 giữa bên cho vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoàng mai Hà Nội và Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận. Hạn mức cấp tín dụng: 980.000.000.000 đồng; Mục đích sử dụng: Thanh toán các chi phí hợp lý đầu tư Dự án khu nhà ở Phú Hải (bao gồm chi phí lãi tiền vay phát sinh trong quá trình thi công xây dựng công trình, trong thời gian ân hạn của Dự án), cấp bảo lãnh trong bán, cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai; Thời hạn cấp hạn mức: 48 tháng; Gốc vay bắt đầu trả sau 24 tháng kể từ ngày giải ngân các khoản vay; Lãi suất: Các khoản vay được áp dụng lãi suất cho vay thỏa thuận thả nổi, điều chỉnh định kỳ 06 tháng/01 lần kể từ ngày Giải ngân đầu tiên; Biện pháp bảo đảm: Quyền sử dụng đất, toàn bộ tài sản gắn liền trên đất, quyền và lợi ích hợp pháp phát sinh từ dự án The Seahara Hotel & Resort Phan Thiết và toàn bộ phần vốn góp của Công ty Hải Phát trong Công ty.

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

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

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

**(2) Trái phiếu**

Trái phiếu ngắn hạn				31/12/2023	
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 Dầu khí	248.808.000.000	Lãi suất tham chiếu + 4,0%	Trả gốc một lần vào ngày đáo hạn 28/10/2024. Lãi được thanh toán định kỳ 3 tháng một lần		(i)
<b>Tổng trái phiếu ngắn hạn</b>	<b>248.808.000.000</b>				

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả				31/12/2023	
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 MB	193.880.127.619	Lãi suất tham chiếu + 3,2%	Gốc được trả theo lịch trả nợ với lần trả nợ cuối cùng vào ngày 5 tháng 11 năm 2024. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.		(ii)
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest	300.000.000.000	Lãi suất tham chiếu +3,5%	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 31 tháng 12 năm 2024. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.		(iii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt	250.000.000.000	Lãi suất tham chiếu + 4%	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 25 tháng 11 năm 2024. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.		(iv)
<b>Tổng trái phiếu dài hạn đến hạn trả</b>	<b>743.880.127.619</b>				



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

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

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

**(2) Trái phiếu**

Trái phiếu dài hạn

31/12/2023

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

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

Mẫu số B09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

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

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

**(3): Khoản vay theo các hợp đồng:**

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

**(4): Vay cá nhân:**

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

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

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

**5.23 Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

**5.23 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

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

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

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

**d. Cổ phiếu**

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

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

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

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

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

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

**6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	1.520.490.846.773	1.057.292.365.781
Doanh thu từ hoạt động cho thuê bất động sản và các hoạt động liên quan	24.583.116.191	62.516.480.394
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành tòa nhà	135.200.263.078	90.562.964.443
<b>Tổng</b>	<b>1.680.274.226.042</b>	<b>1.210.371.810.618</b>
<i>Trong đó, doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết trình bày tại Bản thuyết minh số 7.1)</i>	<i>15.725.852.946</i>	<i>29.552.718.731</i>
<i>Công ty Hải Phát Land</i>	<i>-</i>	<i>10.624.642.794</i>
<i>Công ty Hải Phát Thủ Đô</i>	<i>3.479.413.020</i>	<i>6.994.818.230</i>
<i>Trần Thị Thái Bình</i>	<i>-</i>	<i>9.358.392.365</i>
<i>Công ty An Land</i>	<i>2.296.458.104</i>	<i>1.681.860.321</i>
<i>Công ty Đại Đông Á</i>	<i>-</i>	<i>129.536.364</i>
<i>Đỗ Quý Thành</i>	<i>9.811.909.091</i>	<i>-</i>
<i>Doanh thu các bên liên quan khác</i>	<i>138.072.731</i>	<i>763.468.657</i>

**6.2 Giá vốn hàng bán**

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

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

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

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

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

**6.4 Chi phí hoạt động tài chính**

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

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

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

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

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

**6.6 Thu nhập khác/chi phí khác**

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

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

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

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

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

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

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

**6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

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

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

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



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

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

**7. THÔNG TIN KHÁC**

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

Danh sách các bên liên quan

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

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

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

**7.1 Thông tin về các bên liên quan (tiếp theo)**

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

**a. Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban điều hành**

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

**Chi tiết như sau:**

Họ và tên	Chức danh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Đỗ Quý Hải	Chủ tịch HĐQT	600.000.000	-
Nguyễn Văn Phương	Thành viên	340.000.000	-
Phạm Minh Tuấn	Nguyên Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	300.000.000	-
Lê Việt Dũng	Nguyên Thành viên HĐQT	200.000.000	-
Đỗ Danh Trí	Nguyên Thành viên HĐQT độc lập	200.000.000	-
Trần Vũ Thái Hoà	Nguyên Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	200.000.000	-
Nguyễn Văn Dũng	Thành viên HĐQT	40.000.000	-
Bùi Đức Tuế	Trưởng Ban Kiểm soát	40.000.000	-
Đỗ Mạnh Quân	Thành viên Ban Kiểm soát	20.000.000	-
Chu Việt Hùng	Thành viên Ban Kiểm soát	20.000.000	-
Đoàn Hoà Thuận	Tổng Giám đốc	1.966.150.150	234.168.000
Lê Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc	877.964.112	-
Đình Thế Quỳnh	Nguyên Phó Tổng Giám đốc	93.003.636	1.053.560.625
Đỗ Quý Thành	Phó Tổng Giám đốc	886.205.610	798.316.438
Phạm Huy Thông	Nguyên Phó Tổng Giám đốc	103.134.091	1.183.800.000
Ngô Quốc Huân	Nguyên Phó Tổng Giám đốc	419.058.999	793.800.458
Nguyễn Trọng Thiết	Nguyên Phó Tổng Giám đốc	187.845.120	761.063.137
Nguyễn Ngọc Thám	Phó Tổng Giám đốc	680.649.687	-
<b>Tổng</b>		<b>7.174.011.405</b>	<b>4.824.708.658</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 31/12/2023

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

Biên liên quan	Tính chất giao dịch	31/12/2023	01/01/2023
		VND	VND
<b>1. Phải thu khách hàng</b>		<b>774.493.323</b>	<b>14.588.565.946</b>
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Phải thu phí dịch vụ quản lý tòa nhà	254.596.075	556.159.684
Công ty Hải Phát Land (*)	Phải thu phí thuê mặt bằng và dịch vụ khác	-	13.281.315.882
Công ty Hải Phát Kinh Bắc	Phải thu cho thuê mặt bằng	240.135.300	240.135.300
Công ty Cienco5	Phải thu phí thuê mặt bằng và dịch vụ khác	-	917.361
Công ty An Land	Phải thu phí quản lý vận hành	220.404.569	205.560.705
Ông Tô Việt An	Phải thu phí dịch vụ	59.357.379	299.357.379
Công ty Địa ốc Hải Phát (*)	Phải thu phí thuê mặt bằng và dịch vụ khác	-	5.119.635
<b>2. Phải thu khác</b>		<b>365.299.969.075</b>	<b>1.193.527.960.184</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>		<b>167.319.969.075</b>	<b>696.527.960.184</b>
Công ty Hải Phát Land (*)	Phải thu theo biên bản thỏa thuận hợp tác đầu tư	-	260.301.007.285
Ông Lê Thanh Hải	Phải thu khác	-	435.275.600.000
Công ty Cienco 5	Phải thu khác	167.000.000.000	-
Công ty Bình Minh	Phải thu khác	-	334.600.000
Tô Việt An	Tạm ứng	-	400.000.000
Công ty An Land	Phải thu khác	319.969.075	216.752.899
<b>b. Dài hạn</b>		<b>197.980.000.000</b>	<b>497.000.000.000</b>
Công ty Hải Phát Land (*)	Phải thu theo biên bản thỏa thuận hợp tác đầu tư	-	300.000.000.000
Công ty Cienco 5	Phải thu theo biên bản thỏa thuận hợp tác đầu tư	-	197.000.000.000
Vũ Mạnh Tuấn	Phải thu theo biên bản thỏa thuận hợp tác đầu tư	197.980.000.000	-
<b>3. Phải trả người bán</b>		<b>5.682.191.799</b>	<b>9.689.602.480</b>
Công ty Hải Phát Land (*)	Phải trả phí dịch vụ môi giới	-	2.014.034.331
Công ty Cienco 5	Phải trả tiền mua hàng	2.500.432.247	2.500.432.247
Công ty Phúc Thành	Phải trả tiền xây lắp	1.289.861.992	2.850.988.212
Công ty Địa ốc Hải Phát (*)	Phải trả phí dịch vụ môi giới	-	743.330.550
Công ty ANTV	Phải thu phí dịch vụ bảo vệ	1.891.897.560	1.580.817.140
<b>4. Người mua trả tiền trước</b>		<b>-</b>	<b>63.200.000</b>
Công ty Hải Phát Land (*)	Chi phí quản lý dự án	-	63.200.000
<b>5. Phải trả khác</b>		<b>4.760.053.221</b>	<b>65.090.865.691</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>		<b>4.760.053.221</b>	<b>65.090.865.691</b>
Công ty Hải Phát Land (*)	Phải trả tiền quản lý tập trung	-	64.141.711.123
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Thu hộ, chi hộ phí dịch vụ	4.224.955.074	893.670.407
Công ty Địa Ốc Hải Phát (*)	Thu hộ, chi hộ phí dịch vụ	-	19.519.000
Công ty Cienco 5	Tiền thuê mặt bằng	-	35.965.161
Công ty HPH Nhà Trang	Phải trả tiền quản lý tập trung	535.098.147	-



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

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

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Công ty Đại Đông Á (*)	Phải thu phí dịch vụ	-	129.536.364
Công ty Hạ tầng đường sắt (*)	Phải thu phí dịch vụ	-	45.818.182
	Chuyển tiền Hợp tác đầu tư	-	201.000.000.000
	Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	79.301.007.285
	Nhận tiền hợp tác đầu tư	-	144.091.689.634
	Phải trả phí dịch vụ môi giới	-	
Công ty Hải Phát Land	Phí dịch vụ môi giới	-	513.982.467
	Phải trả lãi từ dòng tiền quản lý vốn tập trung	-	2.663.595.000
	Mua thanh lý tài sản	-	82.007.842
	Doanh thu phí dịch vụ môi giới	-	10.624.642.794
	Trả khác	-	70.000.000.000
Công ty ANTV	Phí dịch vụ bảo vệ	19.262.402.000	10.289.440.000
Công ty An Land	Chi phí tiền điện, phí dịch vụ phải trả	1.358.147.827	986.405.769
	Doanh thu quản lý vận hành	2.296.458.104	1.681.860.321
Công ty BT Hà Đông	Chuyển tiền góp vốn	-	1.383.900.000
Công ty Ciencon5	Chi phí xây dựng	-	15.929.026.740
	Doanh thu cho thuê mặt bằng; phí dịch vụ	27.200.001	434.188.431
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Phải thu phí dịch vụ và quản lý	3.479.413.020	6.994.818.230
Bà Trần Thị Thái Bình	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	9.358.392.365
Ông Đỗ Quý Thành	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	9.811.909.091	-
Công ty Địa ốc Hải Phát (*)	Phí dịch vụ môi giới, marketing	-	40.061.513.441
	Doanh thu cho thuê mặt bằng và dịch vụ	-	283.462.044
Công ty Phúc Thành	Mua bê tông thương phẩm	2.412.072.350	11.851.851.500
Công ty Bình Minh	Chuyển tiền cho vay	-	65.000.000

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

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

**7.2 Các cam kết và các khoản nợ tiềm tàng**

**a. Các cam kết về đầu tư vốn**

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

*Đơn vị tính: VND*

Cam kết góp vốn của Công ty					
Stt	Tên đơn vị nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư	Số tiền	Tỷ lệ	Cam kết góp vốn tại 31/12/2023
1	Công ty TNHH BT Hà Đông	350.000.000.000	175.000.000.000	50%	119.053.213.903
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô	1.000.000.000.000	39.800.000.000	19,90%	9.800.000.000
<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 31/12/2023 ước tính là 1.348,5 tỷ VND.

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

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

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Dưới 1 năm	8.160.000.000	2.400.000.000
Từ 1 - 5 năm	2.304.000.000	1.200.000.000
Trên 5 năm	28.800.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>39.264.000.000</b>	<b>3.600.000.000</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:

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

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

Tại ngày 31/12/2023, giá trị khoản tiền Công ty còn cam kết có điều kiện thanh toán là 0 VND (tại ngày 31/12/2021 là 54 tỷ VND).

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

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

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

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

**7.4 Báo cáo bộ phận**

*Đơn vị tính: VND*

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

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

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

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

**7.4 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**

*Đơn vị tính: VND*

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

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh dịch vụ môi giới	Kinh doanh cho thuê BĐS, dịch vụ quản lý BĐS và hoạt động liên quan khác	Loại trừ	Tổng
<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					(265.781.009.334)
Lợi nhuận thuần trước thuế					(12.638.841.233)
Thuế thu nhập doanh nghiệp					(45.723.135.035)
<b>Lợi nhuận trong năm</b>					<b>(58.361.976.268)</b>

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

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

**7.4 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**

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

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

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

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh dịch vụ môi giới	Kinh doanh cho thuê BĐS, dịch vụ quản lý BĐS và hoạt động liên quan khác	Tổng
<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 (**)				2.862.463.017.536
<b>Tổng tài sản</b>				<b>9.467.029.609.679</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>				
Công nợ bộ phận	1.459.889.986.750		102.058.653.810	1.561.948.640.560
Nợ phải trả không thể phân bổ (***)				4.447.485.432.826
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>6.009.434.073.386</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 31/12/2023

**7.4 Thông tin so sánh**

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

**7.5 Thông tin khác**

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

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2024



Đỗ Quý Hải

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, VPCT.

**XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT  
CỦA CÔNG TY  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**Đỗ Quý Hải**

