

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Số: 15/TB-ĐHĐCĐ

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2024



THÔNG BÁO MỜI HỌP
Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024

Kính gửi cổ đông:

Địa chỉ:.....

Điện thoại:.....

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát trân trọng kính mời Quý cổ đông đến tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty, cụ thể như sau:

- Thời gian:** 08 giờ, Thứ Sáu, ngày 26 tháng 4 năm 2024.
- Địa điểm:** Phòng Hội trường Tầng 4 - Tòa nhà Văn phòng Nam Cường, đường Nguyễn Thanh Bình, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.
- Thành phần tham dự:**
 - + Các cổ đông sở hữu cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát theo danh sách cổ đông do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam chốt ngày 18/3/2024;
 - + Thành viên Hội đồng quản trị; Thành viên Ban kiểm soát;
 - + Thành viên Ban Tổng giám đốc; Kế toán trưởng và các cán bộ quản lý của Công ty.
- Tài liệu phục vụ cuộc họp Đại hội đồng cổ đông (Đại hội):**

Tài liệu phục vụ Đại hội sẽ được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty mục Quan hệ cổ đông tại địa chỉ Website: <http://www.haiphat.com.vn>.
- Đăng ký tham dự:**

Cổ đông hoặc người được ủy quyền khi đến tham dự Đại hội vui lòng mang theo Thông báo mời họp, Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu, Giấy ủy quyền theo mẫu của Công ty gửi kèm Thông báo này hoặc văn bản ủy quyền hợp pháp theo quy định của pháp luật dân sự và công ty (đối với trường hợp ủy quyền) để đăng ký tư cách cổ đông trước khi khai mạc Đại hội.

Để thuận tiện cho công tác tổ chức Đại hội đề nghị Quý cổ đông đăng ký, xác nhận tham dự trước 17 giờ ngày 25/4/2024.

Mọi chi tiết Quý cổ đông vui lòng liên hệ theo thông tin dưới đây:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

- 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: 0243 2080 666 Fax: 0243 2080.566
- Cán bộ liên hệ: Bà Phan Thị Xuyên - Thư ký công ty.
 - ❖ Điện thoại: 0982 363 369
 - ❖ Email: xuyen.pt@haiphat.com.vn

Rất hân hạnh được đón tiếp Quý cổ đông tại phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.

Trân trọng thông báo./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, VPCT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

Đỗ Quý Hải



**CHƯƠNG TRÌNH CUỘC HỌP DỰ KIẾN
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

Thời gian : 08 giờ, Thứ Sáu, ngày 26 tháng 4 năm 2024.

Địa điểm : Phòng Hội trường Tầng 4 - Tòa nhà Văn phòng Nam Cường, đường Nguyễn Thanh Bình, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

THỜI GIAN	NỘI DUNG CHI TIẾT	CHỦ TRÌ
8h0' - 9h'	Tiếp đón, đăng ký đại biểu tham dự Đại hội và phát tài liệu	Ban Tổ chức
9h00' - 9h05'	Báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông	Trưởng ban kiểm tra tư cách cổ đông
9h05' - 9h10'	Giới thiệu Đoàn chủ tịch và Chủ tọa cuộc họp	MC
9h10' - 9h15'	Khai mạc Đại hội, chỉ định thư ký và Bầu Ban kiểm phiếu	Đoàn Chủ tịch
9h15' - 9h20'	Thông qua Chương trình họp	
9h20' - 9h25'	Thông qua Quy chế tổ chức và hoạt động của ĐHĐCĐ thường niên năm 2024	
9h25' - 10h30'	Trình bày các Báo cáo và Tờ trình tại Đại hội	Đoàn Chủ tịch
	1. Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023 và kế hoạch năm 2024.	
	2. Tờ trình thông qua Báo cáo tình hình kinh doanh năm 2023 và kế hoạch kinh doanh 2024 (Kèm Báo cáo)	
	3. Tờ trình thông qua báo cáo quyết toán tài chính hợp nhất và riêng Công ty mẹ năm 2023 đã được kiểm toán. (Kèm Báo cáo).	
	4. Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2023 và kế hoạch năm 2024.	
	5. Tờ trình thông qua phương án chi trả cổ tức năm 2023 và phương án phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ, chi trả cổ tức năm 2023	
	6. Tờ trình thông qua quyết toán thù lao cho các thành viên HĐQT và thành viên BKS năm 2023 và kế hoạch thù lao năm 2024.	
	7. Tờ trình thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính năm 2024	
8. Tờ trình thông qua việc Phê duyệt kết quả thực hiện các giao dịch giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và bên có liên quan trong năm 2023; và Thông qua chủ trương thực hiện các giao dịch giữa Công ty Cổ phần		

THỜI GIAN	NỘI DUNG CHI TIẾT	CHỦ TRÌ
	Đầu tư Hải Phát và bên có liên quan trong năm 2024.	
	9. Tờ trình thông qua việc tăng vốn Điều lệ.	
	10. Các nội dung khác nếu có	
10h30 – 10h50	Trao đổi thảo luận	Đoàn Chủ tịch
10h50 – 11h15	Biểu quyết thông qua các nội dung tại Đại hội	Ban kiểm phiếu
	Kiểm phiếu biểu quyết	
11h15 – 11h30	Nghỉ giải lao	
11h30	Công bố kết quả kiểm phiếu biểu	Ban kiểm phiếu
	Thông qua Biên bản và bế mạc Đại hội	Đoàn Chủ tịch

Chương trình cuộc họp có thể được sửa đổi, bổ sung cho đến ngày tổ chức Đại hội

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



GIẤY ỦY QUYỀN
THAM DỰ PHIÊN HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
(Mẫu dành cho cổ đông là cá nhân)

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.

Hôm nay, ngày.....tháng.....năm 2024 tại.....Chúng tôi gồm:

1. Bên ủy quyền:

- Cổ đông:
- Số CMND/CCCD/Hộ chiếu:Ngày cấp:.....
Nơi cấp.....
- Hộ khẩu thường trú:.....
- Địa chỉ liên hệ:
- Tổng số cổ phần sở hữu tại thời điểm ngày 18/3/2024: Cổ phần.
(Bằng chữ.....cổ phần).

2. Bên được ủy quyền:

- Ông/Bà.....
- Số CMND/CCCD/Hộ chiếu: Ngày cấp:
- Nơi cấp.....
- Hộ khẩu thường trú:.....
- Địa chỉ liên hệ:
- Số cổ phần được ủy quyền:.....cổ phần.
(Bằng chữ.....cổ phần).

Hoặc uỷ quyền cho một trong các thành viên HĐQT sau đây:

- | | | |
|-------------------------|-------------------------|--------------------------|
| + Ông Đỗ Quý Hải | Chủ tịch HĐQT | <input type="checkbox"/> |
| + Ông Vũ Hồng Sơn | Thành viên HĐQT | <input type="checkbox"/> |
| + Ông Nguyễn Văn Phương | Thành viên HĐQT | <input type="checkbox"/> |
| + Ông Nguyễn Văn Dũng | Thành viên HĐQT | <input type="checkbox"/> |
| + Ông Lã Quốc Đạt | Thành viên độc lập HĐQT | <input type="checkbox"/> |

Nếu ủy

quyền cho 1 trong 5 thành viên HĐQT nêu trên, quý cổ đông vui lòng gửi giấy ủy quyền này qua địa chỉ của Công ty tại địa chỉ: CTCP 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. Hoặc bản scan qua email: xuyen.pt@haiphat.com.vn trước thời điểm diễn ra Đại hội.

3. Nội dung ủy quyền:

- Tham dự phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 tổ chức ngày 26/4/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.
- Thực hiện quyền phát biểu và biểu quyết tất cả các nội dung tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông tương ứng với số cổ phần mà Bên ủy quyền được thực hiện quyền của cổ đông theo quy định của pháp luật.

4. Thời hạn ủy quyền:

Giấy ủy quyền này chỉ có hiệu lực trong thời gian họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát ngày 26/4/2024.

5. Trách nhiệm của Bên ủy quyền và Bên được ủy quyền:

Bên ủy quyền hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc ủy quyền này và cam kết tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định hiện hành của pháp luật và Điều lệ của Công ty.

Bên được ủy quyền không được ủy quyền lại cho người khác để thực hiện các công việc nêu tại Giấy ủy quyền này.

BÊN ĐƯỢC ỦY QUYỀN

(Ký và ghi rõ họ tên)

BÊN ỦY QUYỀN

(Ký và ghi rõ họ tên)

Ghi chú: Nếu nhóm cổ đông muốn ủy quyền cho 1 người tham dự Đại hội thì phải lập thành một danh sách riêng kèm theo giấy ủy quyền này và phải có chữ ký của từng cổ đông ủy quyền và chữ ký của người đại diện người đứng đầu nhóm cổ đông ủy quyền.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



GIẤY ỦY QUYỀN

THAM DỰ PHIÊN HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

(Mẫu dành cho cổ đông là tổ chức)

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

Hôm nay, ngày.....tháng.....năm 2024 tại.....Chúng tôi gồm:

1. Bên ủy quyền:

- Tên tổ chức:.....
- MSDN số: Ngày cấp:
- Nơi cấp:
- Địa chỉ Trụ sở chính:.....
- Họ và tên Người đại diện theo pháp luật/Người đại diện theo ủy quyền của Cổ đông là tổ chức:.....
- Số CMND/CCCD/Hộ chiếu: Ngày cấp:.....
- Nơi cấp:.....
- Số CP sở hữu/được ủy quyền đại diện:
- (Bằng chữ.....*cổ phần*)

2. Bên được ủy quyền:

- Ông/bà.....
- Số CMND/CCCD/Hộ chiếu: Ngày cấp:.....
- Nơi cấp:.....
- Địa chỉ:

Hoặc ủy quyền cho một trong các thành viên HĐQT sau đây:

- | | | |
|-------------------------|-------------------------|--------------------------|
| + Ông Đỗ Quý Hải | Chủ tịch HĐQT | <input type="checkbox"/> |
| + Ông Vũ Hồng Sơn | Thành viên HĐQT | <input type="checkbox"/> |
| + Ông Nguyễn Văn Phương | Thành viên HĐQT | <input type="checkbox"/> |
| + Ông Nguyễn Văn Dũng | Thành viên HĐQT | <input type="checkbox"/> |
| + Ông Lê Quốc Đạt | Thành viên độc lập HĐQT | <input type="checkbox"/> |

Nếu ủy quyền cho 1 trong 5 thành viên HĐQT nêu trên, quý cổ đông vui lòng gửi giấy ủy quyền này qua địa chỉ của Công ty tại địa chỉ: CTCP 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. Hoặc bản scan qua email: xuyen.pt@haiphat.com.vn trước thời điểm diễn ra Đại hội.

3. Nội dung ủy quyền:

- Tham dự phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát ngày 26/4/2024.
- Thực hiện quyền phát biểu và biểu quyết tất cả các nội dung tại phiên họp Đại hội đồng cổ đông tương ứng với số cổ phần mà Bên ủy quyền được thực hiện quyền của cổ đông theo quy định của pháp luật.

4. Thời hạn ủy quyền:

Giấy ủy quyền này chỉ có hiệu lực trong thời gian họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát ngày 26/4/2024.

5. Trách nhiệm của Bên ủy quyền và Bên được ủy quyền:

Bên ủy quyền hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc ủy quyền này và cam kết tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định hiện hành của pháp luật và Điều lệ của Công ty.

Bên được ủy quyền không được ủy quyền lại cho người khác để thực hiện các công việc nêu tại Giấy ủy quyền này.

BÊN ĐƯỢC ỦY QUYỀN

(Ký và ghi rõ họ tên)

BÊN ỦY QUYỀN ⁽¹⁾

(Ký và ghi rõ họ tên)

**Xác nhận của Người đại diện theo pháp luật của
Cổ đông là Tổ chức**

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

⁽¹⁾Tức là Người đại diện theo ủy quyền của Cổ đông là Tổ chức. Trường hợp Cổ đông là Tổ chức chưa cử người đại diện theo ủy quyền của mình, Giấy ủy quyền này chỉ hợp lệ khi có chữ ký và dấu hợp lệ của người đại diện theo pháp luật của Cổ đông là Tổ chức và chữ ký của Bên được ủy quyền.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Số:/QHĐĐCĐ

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

**QUY CHẾ TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG
CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024**

DỰ THẢO

**CHƯƠNG I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

- 1.1. Quy chế này áp dụng cho việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát ngày 26/4/2024 (“Đại hội”).
- 1.2. Quy chế này quy định cụ thể về quyền và nghĩa vụ của cổ đông, người được ủy quyền dự họp và các bên tham gia Đại hội, điều kiện, thể thức tiến hành Đại hội.
- 1.3. Cổ đông, người được ủy quyền dự họp và các thành viên tham dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này.

**CHƯƠNG II
QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NHỮNG NGƯỜI THAM GIA ĐẠI HỘI**

Điều 2. Điều kiện tham dự Đại hội

Tất cả các cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty theo danh sách cổ đông do Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam chốt tại ngày 18/3/2024.

Điều 3. Quy định về Ủy quyền

- 3.1. Việc ủy quyền cho người đại diện dự họp Đại hội đồng cổ đông phải lập thành văn bản theo mẫu của công ty hoặc theo quy định của pháp luật dân sự và quy định của công ty.
- 3.2. Các trường hợp ủy quyền được lập không theo quy định sẽ do Chủ tọa Đại hội toàn quyền quyết định tính hợp lệ của việc ủy quyền đó.
- 3.3. Một người có thể làm đại diện theo ủy quyền cho một hoặc nhiều cổ đông.
- 3.4. Người được ủy quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông phải nộp văn bản ủy quyền trước khi vào phòng họp.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của các cổ đông tham dự Đại hội

4.1. Quyền của các cổ đông tham dự Đại hội

- Được trực tiếp tham dự hoặc ủy quyền cho người khác tham dự họp Đại hội bằng văn bản ủy quyền;
- Khi tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, mỗi cổ đông/đại diện cổ đông đều nhận được các Phiếu biểu quyết/Phiếu bầu cử sau khi đăng ký tham dự Đại hội với Ban Kiểm tra tư cách cổ đông.
- Được quyền phát biểu, thảo luận và biểu quyết tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông theo quy định của Luật Doanh nghiệp, các văn bản pháp luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty;
- Được Ban tổ chức thông báo nội dung, chương trình Đại hội và các tài liệu kèm theo;
- Cổ đông, người được ủy quyền dự họp đến muộn khi Đại hội chưa kết thúc có quyền đăng ký và tham gia biểu quyết ngay tại Đại hội đối với các vấn đề chưa biểu quyết, khi đó Chủ tọa không có trách nhiệm dừng Đại hội để cho cổ đông đăng ký và hiệu lực của các lần biểu quyết đã tiến hành trước đó sẽ không bị ảnh hưởng.

4.2. Nghĩa vụ của các cổ đông khi tham dự Đại hội

- Tuân thủ đúng theo các quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Quy chế này;
- Cổ đông hoặc người được ủy quyền đến tham dự Đại hội phải hoàn thành các thủ tục đăng ký tham gia Đại hội với Ban kiểm tra tư cách cổ đông/Ban tổ chức Đại hội và xuất trình các giấy tờ sau:
 - + Thông báo mời họp đại hội.
 - + Giấy ủy quyền tham dự Đại hội (nếu ủy quyền).
 - + Chứng minh nhân dân hoặc Căn cước công dân hoặc Hộ chiếu.
- Nghiêm túc chấp hành nội quy tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, tôn trọng kết quả làm việc tại Đại hội;
- Ăn mặc lịch sự;
- Đăng ký phát biểu tại Đại hội theo quy định, tuân thủ thời gian phát biểu, nội dung phát biểu trong phạm vi chương trình Đại hội;
- Phát biểu và biểu quyết phù hợp với hướng dẫn của Ban tổ chức và tôn trọng sự điều khiển Đại hội của Chủ tọa Đại hội;

- Việc ghi âm, ghi hình Đại hội phải được thông báo công khai và được sự chấp thuận của Chủ tọa Đại hội;
- Không được có hành vi cản trở, gây rối trật tự làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp;
- Không được gây rối, ngăn cản diễn biến bình thường của Đại hội;
- Tự túc các chi phí tham dự Đại hội (như phương tiện đi lại, ăn uống, nghỉ ngơi...)
- Cung cấp thông tin về người có liên quan hay người có lợi ích liên quan đến cổ đông theo yêu cầu của Công ty.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm tra tư cách cổ đông

- Ban kiểm tra tư cách cổ đông gồm 01 Trưởng Ban và các thành viên do Chủ tịch Hội đồng quản trị quyết định và được giới thiệu với Đại hội, có các chức năng và nhiệm vụ như sau:
- + Kiểm tra tư cách cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền của cổ đông đến dự họp: Yêu cầu cổ đông tham dự Đại hội và khách mời xuất trình Chứng minh nhân dân hoặc Căn cước công dân hoặc Hộ chiếu, Giấy ủy quyền (đối với đại diện được ủy quyền);
- + Phát cho cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp đến dự họp Phiếu biểu quyết/Phiếu bầu cử và các tài liệu họp liên quan khác;
- + Báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm tra tư cách cổ đông dự họp Đại hội đồng cổ đông tại các thời điểm sau: Trước khi khai mạc Đại hội; Trước mỗi lần biểu quyết của Đại hội nếu có sự thay đổi về số cổ đông đăng ký tham dự Đại hội (Cổ đông đến muộn đăng ký dự họp).
- + Thực hiện các công việc khác do Ban Tổ chức Đại hội hoặc Chủ tọa Đại hội phân công.
- + Xác định các cổ đông có liên quan không có quyền biểu quyết trên cơ sở thông tin mà Ban kiểm tra tư cách cổ đông có được hay thông tin do cổ đông cung cấp.
- Ban kiểm tra tư cách cổ đông có bộ phận giúp việc để hoàn thành nhiệm vụ được giao.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm phiếu

- Ban kiểm phiếu bao gồm 01 Trưởng ban và các thành viên do Chủ tọa Đại hội đề cử và được Đại hội đồng cổ đông thông qua để thực hiện việc kiểm phiếu tại Đại hội;
- Ban kiểm phiếu có nhiệm vụ hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc bỏ phiếu của các cổ đông.

- Ban kiểm phiếu tổ chức kiểm phiếu, tính toán và loại trừ các cổ đông có liên quan không có quyền biểu quyết (nếu có) cho từng vấn đề biểu quyết. Trong trường hợp Ban Kiểm phiếu không thể xác định chính xác (các) cổ đông có liên quan không có quyền biểu quyết (do thiếu thông tin hay do quy định của pháp luật chưa đầy đủ hoặc không rõ ràng), thì phiếu của cổ đông đó vẫn được tính, nhưng Ban kiểm phiếu phải lập biên bản ghi nhận việc này. Việc (các) cổ đông sau khi bỏ phiếu được xác định là cổ đông có liên quan không có quyền biểu quyết không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của nghị quyết mà cổ đông đó đã tham gia bỏ phiếu, nếu như nghị quyết đó vẫn có đủ số phiếu cần thiết sau khi loại bỏ số phiếu của cổ đông liên quan đó.
- Ban Kiểm phiếu có bộ phận giúp việc để hoàn thành nhiệm vụ của Ban;
- Ban kiểm phiếu có trách nhiệm lập biên bản kết quả kiểm phiếu;
- Trưởng Ban kiểm phiếu báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm phiếu;
- Ban Kiểm phiếu chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của kết quả kiểm phiếu đã công bố và phải chịu trách nhiệm về kết quả đó.
- Ban Kiểm phiếu có trách nhiệm lưu giữ, bảo quản và bàn giao lại toàn bộ Phiếu biểu quyết, các biên bản kiểm phiếu cho Chủ tọa Đại hội ngay sau khi kết thúc Đại hội.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Chủ tọa, Đoàn Chủ tọa Đại hội và Ban thư ký

7.1. Quyền và nghĩa vụ của Chủ tọa Đại hội

- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty là Chủ tọa Đại hội. Đoàn Chủ tọa Đại hội gồm Chủ tọa Đại hội, một số thành viên Hội đồng quản trị và Đại diện Ban Tổng giám đốc do Chủ tọa chỉ định, có chức năng điều khiển Đại hội.
- Quyết định của Chủ tọa về vấn đề trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của Đại hội sẽ mang tính phán quyết cao nhất.
- Chủ tọa tiến hành các công việc được cho là cần thiết để điều khiển Đại hội một cách hợp lệ và có trật tự; hoặc để Đại hội phản ánh được mong muốn của đa số các cổ đông tham dự.
- Nhiệm vụ của Đoàn Chủ tọa:
 - + Tiến hành các công việc được cho là cần thiết để điều hành Đại hội một cách hợp lệ và có trật tự;
 - + Quyết định trình tự thảo luận, kết luận những vấn đề cần thiết để Đại hội biểu quyết;

- + Trả lời những vấn đề do cổ đông yêu cầu, giải quyết những vấn đề phát sinh trong suốt quá trình diễn ra Đại hội.
- Không cần lấy ý kiến của Đại hội, bất cứ lúc nào Chủ tọa Đại hội cũng có thể hoãn cuộc họp Đại hội đồng cổ đông đến một thời điểm khác hoặc tại một địa điểm khác do Chủ tọa quyết định (phù hợp với quy định tại Luật doanh nghiệp) trong các trường hợp:
 - + Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp;
 - + Có người dự họp có hành vi cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp;
 - + Các phương tiện thông tin tại địa điểm họp không bảo đảm cho các cổ đông dự họp tham gia, thảo luận và biểu quyết.
- Chủ tọa Đại hội có các quyền:
 - + Không trả lời hoặc chỉ ghi nhận các ý kiến đóng góp của cổ đông nếu các nội dung đóng góp, kiến nghị nằm ngoài nội dung xin ý kiến Đại hội;
 - + Có quyền cắt ý kiến phát biểu của cổ đông khi cổ đông phát biểu quá thời gian quy định hoặc ý kiến nằm ngoài nội dung chương trình Đại hội;
 - + Có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp; trục xuất những người có biểu hiện gây rối, không tuân thủ quyền điều hành của Chủ tọa, ngăn cản diễn biến bình thường của Đại hội.
- Chủ tọa chỉ định Ban thư ký Đại hội để ghi chép diễn biến của đại hội, lập biên bản cuộc họp Đại hội và thực hiện các công việc trợ giúp theo phân công của Chủ tọa;

7.2. Quyền và nghĩa vụ của Ban thư ký Đại hội

- Ban thư ký Đại hội do Chủ tọa chỉ định.
- Nhiệm vụ của Ban Thư ký bao gồm:
 - + Lập Biên bản cuộc họp Đại hội;
 - + Soạn thảo Nghị quyết về các vấn đề được Đại hội thông qua và gửi hồ sơ, kết quả Đại hội đến cổ đông;
 - + Trình bày trước Đại hội về Biên bản, Nghị quyết của Đại hội;
 - + Tiến hành phát Phiếu đăng ký phát biểu của cổ đông (nếu có);
 - + Các công việc khác theo phân công của Chủ tọa.

CHƯƠNG III THẺ THỨC TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI

Điều 8. Điều kiện tiến hành Đại hội

- Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết theo danh sách của Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát do Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam chốt tại ngày 18/3/2024. Trường hợp quá 60 phút kể từ thời điểm khai mạc Đại hội được ghi trong nội dung chương trình cuộc họp đã gửi cho các cổ đông mà số cổ đông đăng ký tham dự Đại hội chưa đại diện đủ trên 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết theo danh sách cổ đông được lập tại thời điểm chốt danh sách cổ đông thì cuộc họp được coi như chưa đủ điều kiện tiến hành.
- Trường hợp Đại hội không đủ điều kiện tiến hành theo quy định trên thì việc triệu tập và tiến hành Đại hội các lần tiếp theo sẽ được tiến hành theo quy định của Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp.

Điều 9. Tiến hành Đại hội

- Đại hội sẽ diễn ra theo đúng trình tự nội dung chương trình đã được Đại hội thông qua.
- Đại hội đồng cổ đông sẽ lần lượt thảo luận và thông qua các nội dung tại chương trình Đại hội theo hình thức biểu quyết quy định tại Điều 10 của Quy chế này.
- Đại hội bế mạc sau khi Biên bản Đại hội được thông qua.

Điều 10. Thể thức biểu quyết thông qua các quyết định tại Đại hội

Việc biểu quyết các vấn đề tại Đại hội tùy trường hợp sẽ được thực hiện theo các hình thức dưới đây:

10.1. Biểu quyết theo hình thức bỏ phiếu.

10.1.1. Đối với việc bỏ phiếu để bầu thành viên Hội đồng quản trị và bầu thành viên Ban kiểm soát sẽ được thực hiện theo Quy chế bầu thành viên Hội đồng quản trị, Quy chế bầu thành viên Ban kiểm soát được thông qua tại Đại hội.

10.1.2. Đối với việc bỏ phiếu các nội dung được ghi trong Phiếu biểu quyết được thực hiện như sau:

- a. Các nội dung biểu quyết được ghi trong Phiếu biểu quyết sẽ được cổ đông/đại diện theo ủy quyền của cổ đông biểu quyết bằng việc lựa chọn một trong các phương án: Tán thành hoặc không tán thành hoặc không có ý kiến vào từng nội dung cần lấy ý kiến.

b. Các cổ đông bỏ phiếu theo nguyên tắc sau:

- Việc bỏ phiếu được bắt đầu từ khi có hiệu lệnh của Chủ tọa cuộc họp hoặc Trưởng ban kiểm phiếu và kết thúc khi cổ đông cuối cùng bỏ phiếu vào thùng phiếu hoặc sau 30 (Ba mươi) phút kể từ thời điểm bắt đầu bỏ phiếu tùy thuộc vào thời điểm nào đến trước. Sau khi kết thúc việc bỏ phiếu, hòm phiếu sẽ được niêm phong.
- Việc kiểm phiếu được tiến hành ngay sau khi việc bỏ phiếu kết thúc và thùng phiếu được niêm phong.

c. Các Phiếu biểu quyết không hợp lệ sẽ không được tính bao gồm:

- Phiếu biểu quyết không theo mẫu do Ban tổ chức phát và không có dấu của Công ty;
- Phiếu biểu quyết bị rách, gạch, tẩy xóa, sửa chữa;
- Phiếu biểu quyết ghi thêm những thông tin khác, thêm ký hiệu dẫn đến việc Ban kiểm phiếu không xác định được ý kiến của người bỏ phiếu;
- Phiếu biểu quyết có ghi nhiều ý kiến khác nhau trong cùng một nội dung biểu quyết thì phần biểu quyết đó không hợp lệ.

Việc biểu quyết đối với từng nội dung cần thông qua trong Phiếu biểu quyết là độc lập với nhau và tính hợp lệ của phần biểu quyết nội dung này không làm ảnh hưởng đến tính hợp lệ của các nội dung biểu quyết khác.

- d. Trường hợp cổ đông trong quá trình ghi Phiếu biểu quyết bị nhầm lẫn với điều kiện chưa bỏ vào thùng phiếu và chưa hết thời hạn bỏ phiếu thì được quyền trực tiếp gặp Trưởng Ban kiểm phiếu xin đổi lại Phiếu biểu quyết nhằm đảm bảo quyền lợi cho cổ đông.

10.2. Biểu quyết trực tiếp.

Việc biểu quyết trực tiếp được áp dụng đối với các trường hợp không áp dụng hình thức biểu quyết quy định tại Khoản 10.1, Điều này.

Trường hợp biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp, cổ đông/đại diện theo ủy quyền của cổ đông biểu quyết về vấn đề cần lấy ý kiến bằng cách giơ Thẻ biểu quyết của mình lên/giơ tay trực tiếp hoặc bằng hình thức khác theo sự điều khiển của Chủ tọa hoặc Đoàn Chủ tọa Đại hội. Ban kiểm phiếu sẽ ghi lại số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến để công bố kết quả biểu quyết trước Đại hội.

Điều 11. Phiếu biểu quyết

- 11.1. Phiếu biểu quyết được đóng dấu của Công ty do Ban Kiểm tra tư cách cổ đông phát cho các cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền của cổ đông tham dự cuộc họp. Phiếu biểu quyết được ghi tên Tên cổ đông, số đăng ký sở hữu của cổ đông/căn cước công dân/Chứng minh nhân dân/Hộ chiếu, số cổ phần biểu quyết, nội dung biểu quyết và các yếu tố kỹ thuật khác giúp cho việc kiểm phiếu chính xác, thuận tiện.
- 11.2. Giá trị biểu quyết của Phiếu biểu quyết được xác định bằng số cổ phần có quyền biểu quyết mà cổ đông đó sở hữu và/hoặc đại diện được ủy quyền tham dự Đại hội trên tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các cổ đông/đại diện theo ủy quyền của cổ đông có mặt tại Đại hội.

Điều 12. Quy định việc kiểm phiếu đối với hình thức biểu quyết bằng bỏ phiếu.

12.1. Tổ chức kiểm phiếu.

Ban kiểm phiếu thực hiện việc kiểm phiếu theo quy định sau:

- Việc kiểm phiếu phải được Ban kiểm phiếu tiến hành tại phòng kín ngay sau khi cuộc bỏ phiếu kết thúc.
- Ban kiểm phiếu có thể sử dụng các phương tiện kỹ thuật điện tử trong việc kiểm phiếu.
- Kiểm tra tính hợp lệ của Phiếu biểu quyết.
- Ban kiểm phiếu không gạch xoá, sửa chữa trên Phiếu biểu quyết.

12.2. Công bố kết quả kiểm phiếu.

- Sau khi quá trình kiểm Phiếu biểu quyết hoàn thành Ban kiểm phiếu lập biên bản kiểm phiếu có chữ ký của tất cả các thành viên Ban kiểm phiếu.
- Trưởng ban kiểm phiếu thay mặt Ban kiểm phiếu đọc biên bản kết quả kiểm phiếu trước Đại hội.

Điều 13. Phát biểu ý kiến tại Đại hội

Cổ đông hoặc đại diện ủy quyền đến dự họp khi phát biểu ý kiến phải giơ Thẻ biểu quyết hoặc đăng ký phát biểu. Chủ tọa căn cứ vào thời gian chương trình cuộc họp để bố trí sắp xếp việc phát biểu của cổ đông. Chủ tọa có thể dành ưu tiên phát biểu cho cổ đông đăng ký phát biểu trước và có ý kiến liên quan đến chương trình họp. Nội dung phát biểu cần ngắn gọn và phù hợp với nội dung đang thảo luận tại Đại hội. Cổ đông không phát biểu lại những ý kiến đã được cổ đông khác phát biểu và chỉ các ý kiến phát biểu phù hợp với nội dung chương trình Đại hội mới được xem xét ghi vào Biên bản cuộc họp.

Điều 14. Thông qua quyết định tại Đại hội

- 14.1. Các vấn đề thực hiện tại Đại hội được thông qua khi có sự chấp thuận của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại Đại hội với tỷ lệ theo quy định trong Điều lệ của Công ty và quy định của Luật Doanh Nghiệp, cụ thể như sau:
- Trừ trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 14.1 của Điều này, các quyết định của ĐHĐCĐ được thông qua tại cuộc họp khi được số cổ đông sở hữu trên 50% (Năm mươi phần trăm) tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.
 - Các quyết định của Đại hội đồng cổ đông liên quan đến loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại, thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh, lựa chọn, thay đổi cơ cấu tổ chức của công ty theo quy định của Luật doanh nghiệp, Quyết định giao dịch đầu tư, phương án đầu tư dự án đầu tư có giá trị từ 75% tổng giá trị tài sản trở được ghi trong Báo cáo tài chính kỳ gần nhất của công ty, Quyết định bán tài sản có giá trị từ 50% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong Báo cáo tài chính kỳ gần nhất của công ty được thông qua khi có từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.
- 14.2. Cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền đến dự họp thực hiện biểu quyết đề đồng ý, không đồng ý hoặc không có ý kiến đối với những vấn đề phải thông qua trong Đại hội theo quy định tại Điều 10 Quy chế này.
- 14.3. Trong nội dung Phiếu biểu quyết không đánh dấu vào nội dung nào coi như không có ý kiến.

CHƯƠNG IV KẾT THÚC ĐẠI HỘI

Điều 15. Biên bản cuộc họp Đại hội cổ đông

- Tất cả các nội dung diễn biến tổ chức Đại hội được lập thành Biên bản. Chủ tọa Đại hội và Thư ký Đại hội chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của Biên bản Đại hội;
- Biên bản Đại hội phải được công bố trước Đại hội đồng cổ đông và được Đại hội đồng cổ đông thông qua trước khi bế mạc Đại hội;
- Biên bản Đại hội, Biên bản kiểm tra tư cách cổ đông, Biên bản kiểm phiếu và các tài liệu khác ghi nhận diễn biến, kết quả của Đại hội phải được lưu trữ tại Trụ sở chính của Công ty;
- Biên bản Đại hội phải được công bố trên trang thông tin điện tử Công ty trong vòng 24 giờ kể từ ngày kết thúc Đại hội;

15.5. Biên bản Đại hội là cơ sở để đưa ra Nghị quyết Đại hội.

Điều 16. Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông

- Căn cứ kết quả tại Đại hội, Chủ tọa ra Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông về các vấn đề đã được Đại hội thông qua.
- Các cổ đông có quyền yêu cầu Tòa án hoặc Trọng tài xem xét, huỷ bỏ một phần hoặc toàn bộ quyết định của ĐHĐCĐ phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp.

CHƯƠNG V ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 17. Hiệu lực thi hành của Quy chế:

- 17.1. Quy chế này gồm năm (05) Chương, mười bảy (17) Điều và có hiệu lực ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua;
- 17.2. Quy chế này có thể sửa đổi, bổ sung trên cơ sở đề xuất của Chủ tịch Hội đồng quản trị và được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

Nơi nhận:

- Cổ đông Công ty ;
- Thành viên HĐQT ;
- Lưu VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Đỗ Quý Hải

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Số: 17/BC-HĐQT

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2024

**HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2023
VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2024**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông.

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Nghị quyết số 02/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/10/2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát,

Hội đồng Quản trị (“**HĐQT**”) Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát (“**Hải Phát**”) báo cáo Đại hội đồng cổ đông (“**ĐHĐCĐ**”) về công tác quản trị, kết quả hoạt động của HĐQT Công ty năm 2023 và kế hoạch năm 2024, cụ thể như sau:

I. Kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2023.

1. Về cơ cấu nhân sự của HĐQT

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 trở về sau

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.

2. Đánh giá các hoạt động của HĐQT trong năm 2023

2.1. Đánh giá hoạt động chung của HĐQT

2.1.1. Các cuộc họp của HĐQT:

Thực hiện quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, trong năm 2023, Hội đồng quản trị đã tiến hành tổ chức họp 43 phiên họp để thông qua các Nghị quyết/Quyết định phục vụ cho công tác quản trị, hoạt động sản xuất kinh doanh thường xuyên của Công ty. Hội đồng quản trị đã ban hành tổng cộng 58 Nghị quyết, Quyết định (*Chi tiết nội dung các nghị quyết, quyết định đã được công bố công khai tại Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2023*).

Các cuộc họp HĐQT đều được diễn ra công khai, minh bạch, thực hiện đúng quy định tại Điều lệ và quy định của Pháp luật. Các nội dung họp HĐQT đều được các thành viên trao đổi, bàn bạc cụ thể và chi tiết đảm bảo sự khách quan, minh bạch cho các thành viên cân nhắc khi biểu quyết quyết định.

Tại các cuộc họp này, HĐQT đã thông qua nhiều chủ trương, quyết định quan trọng đối với định hướng phát triển và hoạt động của Công ty như:

- (i) Tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông bất thường/thường niên năm 2023;
- (ii) Thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023;
- (iii) Quyết định xử lý các vấn đề cấp bách thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông nhằm hạn chế rủi ro cho Công ty (Tạm thời lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022 để công bố thông tin theo yêu cầu khi Công ty không triệu tập thành công cuộc họp Đại hội đồng cổ đông);
- (iv) Đề xuất thay đổi mô hình cơ cấu tổ chức của Công ty;
- (v) Các quyết định vay vốn đầu tư;
- (vi) Các quyết định mua lại trái phiếu trước hạn, gia hạn kỳ hạn của một số lô trái phiếu: Nhờ các chủ trương, quyết định đúng đắn kể trên trong năm qua Công ty đã giải quyết được áp lực lớn về các khoản nợ trái phiếu, tránh phát sinh các hệ lụy rủi ro (Vấn đề mà hầu hết các doanh nghiệp trên thị trường đang phải đối mặt)
- (vii) Phê duyệt các giao dịch có liên quan thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng quản trị;
- (viii) Gia hạn các Dự án đầu tư;
- (ix) Phân công nhiệm vụ cho các thành viên HĐQT
- (x) Các nội dung khác thuộc thẩm quyền của HĐQT.

2.1.2. Thực hiện các nội dung được Đại hội đồng cổ đông giao và ủy quyền, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo triển khai thực hiện, kết quả cụ thể như sau:

- (i) Ký hợp đồng dịch vụ với đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023.

Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023, ngày 20/11/2023 Hội đồng quản trị đã ban hành Nghị quyết số 21/NQ-HĐQT thông qua việc Công ty ký hợp đồng dịch vụ kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 với Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM. Theo đó cùng ngày 20/11/2023 Công ty đã thực hiện ký Hợp đồng dịch vụ kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 với Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM và công bố thông tin theo quy định.

- (ii) Sửa đổi Điều lệ Công ty và ban hành các Quy chế, Quy định của Công ty.

Sau khi Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 phê duyệt việc sửa đổi Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị và ban hành mới Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát, tại ngày 21/10/2023 Công ty đã thực hiện công bố thông tin và báo cáo cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc sửa đổi/ban hành mới các văn bản trên theo quy định.

- (iii) Thực hiện các công việc để sớm đưa cổ phiếu HPX giao dịch trở lại.

- Tại phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 ngày 21/10/2023 ĐHĐCĐ đã phê chuẩn việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 đối với Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM và kết quả Báo cáo tài chính bán niên năm 2023. Như vậy các lỗi vi phạm trọng yếu dẫn đến cổ phiếu HPX bị đình chỉ giao dịch đã được Công ty khắc phục xong.
- Ngày 31/10/2023 Công ty đã gửi Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh văn bản số 417/CV-HP về việc báo cáo đã khắc phục xong các vi phạm công bố thông tin và đề nghị đưa chứng khoán ra khỏi diện cảnh báo.
- Ngày 01/11/2023 Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 666/QĐ-SGDHCM về việc đưa cổ phiếu HPX ra khỏi diện cảnh báo.
- Công ty cũng đã hoàn thành việc chấp hành các quyết định xử phạt hành chính của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước liên quan đến việc xử lý vi phạm công bố thông tin trên thị trường chứng khoán dẫn đến cổ phiếu bị đình chỉ giao dịch.

(v) Các nội dung khác: HĐQT đã triển khai thực hiện theo quy định của pháp luật.

2.2. Hoạt động của từng thành viên HĐQT:

Trong năm 2023 Hội đồng quản trị Công ty có nhiều thay đổi về cơ cấu tổ chức, trên cương vị của mình các thành viên HĐQT nhiệm kỳ cũ và nhiệm kỳ mới với tinh thần trách nhiệm cao đã hoàn thành nhiệm vụ quản trị hoạt động doanh nghiệp theo đúng định hướng phát triển, hành động vì lợi ích cổ đông và vì sự phát triển chung của doanh nghiệp... Mỗi thành viên đều phát huy tốt khả năng, đáp ứng được sự tin tưởng của các Cổ đông. Kết quả hoạt động của HĐQT thể hiện qua các yếu tố sau:

- Tất cả Thành viên HĐQT tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT;
- Phê duyệt các chủ trương, định hướng kịp thời thuộc trách nhiệm của HĐQT đảm bảo triển khai thực hiện kịp thời;
- Kiểm soát chặt chẽ các giao dịch đối với Bên liên quan;
- Các thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2018-2023 thực hiện công việc theo chức năng được đã được phê duyệt trước đây. Kể từ ngày 21/10/2023 HĐQT nhiệm kỳ mới (2023-2028) đã thực hiện phân công lại nhiệm vụ cho các Thành viên HĐQT mới cho phù hợp với tình hình thực tế và năng lực của từng nhân sự.

2.3. Kết quả đánh giá của thành viên độc lập HĐQT về hoạt động của HĐQT:

- HĐQT đã tổ chức các cuộc họp định kỳ, bất thường theo quy định của Điều lệ và Quy chế tổ chức hoạt động của Hội đồng quản trị.
- HĐQT ban hành các Nghị quyết, Quyết định nhằm quản lý tốt tình hình hoạt động của Công ty và xử lý các vấn đề phát sinh trước sự tác động của nền kinh tế thế giới và các chính sách điều chỉnh của Nhà nước; bám sát mục tiêu Đại hội đồng cổ đông đề ra, gắn liền với hoạt động

sản xuất kinh doanh của Công ty, gắn với định hướng chiến lược cũng như chủ trương của Công ty về từng vấn đề.

- (iii) HĐQT đã thực hiện giám sát hoạt động của Ban điều hành trong việc triển khai thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Các hoạt động giám sát tình hình hoạt động của Ban điều hành được xem xét, đánh giá khách quan và cân trọng nhằm đảm bảo tính minh bạch được duy trì và bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của cổ đông.

2.4. Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị.

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.

2.5. Hoạt động của Ủy ban Kiểm toán (UBKT).

Trong năm 2023, UBKT đã tổ chức họp 02 lần với sự tham gia đầy đủ của 02/02 thành viên UBKT. UBKT đã phối hợp chặt chẽ với HĐQT và Ban Tổng Giám đốc theo dõi sát việc thực hiện nghiêm túc các công việc cụ thể sau:

- Trực tiếp theo dõi hoạt động của HĐQT thông qua các cuộc họp, trao đổi và cách thức đưa ra Nghị quyết HĐQT.
- Giám sát hoạt động của Ban điều hành thông qua việc chấp hành các Nghị quyết của HĐQT.
- Giám sát hoạt động kiểm toán độc lập, xem xét các báo cáo tài chính định kỳ do Ban Tổng Giám đốc cung cấp và do Kiểm toán độc lập phát hành nhằm đánh giá

1700
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ
HẢI PHÁT
G-TP

tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán và các quy định pháp luật hiện hành của Việt Nam.

- Giám sát hoạt động của Ban kiểm toán nội bộ theo kế hoạch năm, tham gia các cuộc họp để trao đổi, đánh giá về kết quả các cuộc kiểm toán.
- Tiếp xúc, trao đổi trực tiếp với Ban Tổng Giám đốc để nắm được tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm.
- Kiểm soát việc công bố thông tin của Công ty theo đúng quy định của pháp luật về yêu cầu công bố thông tin đối với Công ty niêm yết.

Kể từ ngày 21/10/2023 do Công ty thay đổi mô hình cơ cấu tổ chức nên Ủy ban Kiểm toán chấm dứt hoạt động, chức năng kiểm soát được chuyển giao sang cho Ban Kiểm soát.

2.6. Hoạt động của 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 cùng với Ủy ban Kiểm toán, Ủy ban Chiến lược chấm dứt hoạt động.

2.7. Thù lao, chi phí hoạt động và lợi ích khác của HĐQT và Ủy ban kiểm toán năm 2023.

Theo Nghị quyết số 02/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/10/2023 của Đại hội đồng cổ đông đã thông qua tại phiên họp thường niên năm 2023 tổng thù lao của HĐQT, các Ủy ban trực thuộc HĐQT năm 2023 tối đa là **1.960.000.000 đồng** (Một tỷ chín trăm sáu mươi triệu đồng).

Thực tế tổng thù lao chi trả cho các thành viên HĐQT, các Ủy ban trực thuộc HĐQT trong năm 2023 là **1.880.000.000 đồng** (Bằng chữ: Một tỷ tám trăm tám mươi triệu đồng), chi tiết thù lao của từng thành viên được trình bày tại Tờ trình của HĐQT về thù lao của HĐQT trình ĐHĐCĐ năm 2024.

2.8. Giao dịch giữa Công ty với các bên liên quan.

Trình tự, thủ tục phê duyệt các giao dịch giữa Công ty với các bên liên quan được thực hiện nghiêm túc theo các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Quy chế quản trị nội bộ Công ty. Trong năm HĐQT đã ban hành Nghị quyết số 11A/NQ-HĐQT ngày 27/7/2023 về việc phê duyệt chủ trương đồng ý

cho Công ty ký hợp đồng/giao dịch với bên liên quan là Công ty Cổ phần Hải Phát Retail. Nghị quyết này đã được Công ty thực hiện công bố theo quy định và báo cáo tại Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2023.

III. Kế hoạch hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023.

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. Trong đó các mục tiêu trọng tâm là:

- Tăng vốn Điều lệ để có nguồn lực và dòng tiền phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Tập trung cơ cấu và xử lý nguồn cho các gói trái phiếu đến hạn.
- Tiếp tục quá trình tái cấu trúc Công ty mẹ và các đơn vị thành viên.
- Tập trung hoàn thành giải quyết các vướng mắc về pháp lý các dự án Mai Pha – Lạng Sơn, Phú Yên, Điện Biên... Đồng thời nghiên cứu, tìm kiếm các dự án mới, cơ hội đầu tư mới để có dự án gói đầu cho Công ty đặc biệt là các dự án có thể kinh doanh cho năm 2025.
- Tiếp tục triển khai các phần còn lại Dự án Bắc Giang, Cao Bằng...
- 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....
- Dự kiến các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh chủ yếu năm 2024 như sau:
 - (i) Doanh thu, thu nhập năm 2024:
 - + Công ty mẹ: 2.223 tỷ đồng
 - + Hợp nhất: 2.800 tỷ đồng.
 - (ii) Lợi nhuận sau thuế TNDN
 - + Công ty mẹ: 69 tỷ đồng
 - + Hợp nhất: 105 tỷ đồng.
 - (iii) Tỷ lệ chia cổ tức công ty mẹ: 5%

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Trân trọng cảm ơn./.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

(Đã ký)


Đỗ Quý Hải

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Số: 23/BC-TGD

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2024


BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC
VỀ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2023
VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2024

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/10/2023 và trên cơ sở tình hình kinh doanh, Tổng giám đốc báo cáo Đại hội đồng cổ đông về kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2023 và kế hoạch kinh doanh năm 2024 như sau:

A. PHẦN THỨ NHẤT

BÁO CÁO THỰC HIỆN CÁC NHIỆM VỤ TRỌNG TÂM VÀ KẾT QUẢ THỰC HIỆN NĂM 2023.

I. Kết quả thực hiện năm 2023 của Công ty.
1. Một số chỉ tiêu kinh tế tài chính được Đại hội đồng cổ đông 2023 thông qua.
Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	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

2. Tình hình thực hiện các chỉ đạo quan trọng của HĐQT.
2.1. Tổ chức họp ĐHĐCĐ bất thường và thường niên năm 2023

Vào cuối năm 2022 đầu năm 2023 do ảnh hưởng trực tiếp từ việc suy thoái kinh tế thế giới, các điều chỉnh/thay đổi chính sách của Nhà nước trong lĩnh vực trái phiếu, ngân hàng... các doanh nghiệp nói chung và đặc biệt là các doanh nghiệp hoạt động trong

lĩnh vực kinh doanh bất động sản gặp nhiều khó khăn và thách thức trong quá trình tổ chức hoạt động sản xuất kinh doanh.

Để thích nghi với tình hình chung đồng thời tuân thủ các quy định của pháp luật, điều lệ Công ty, Hội đồng quản trị triệu tập Đại hội đồng cổ đông bất thường để thông qua chủ trương thay đổi đơn vị kiểm toán thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022. Việc triệu tập họp ĐHĐCĐ bất thường lần 1 ngày 04/3/2023 không đủ điều kiện tổ chức do không đủ số lượng cổ đông có quyền biểu quyết tham dự theo quy định. Đến ngày 31/3/2023 phiên họp ĐHĐCĐ bất thường 2 lần được tổ chức thành công, theo đó ĐHĐCĐ đã lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM thay thế Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam để thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022.

Hội đồng quản trị cũng đã triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 vào ngày 21/10/2023. Tại phiên họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2023, ĐHĐCĐ quyết định nhiều vấn đề quan trọng của Công ty như: Thay đổi mô hình tổ chức quản lý và hoạt động của Công ty, bầu thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát nhiệm kỳ mới 2023-2028, phê chuẩn lựa chọn đơn vị kiểm toán soát xét báo cáo tài chính bán niên năm 2023 và kết quả Báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2023, phê duyệt việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023, sửa đổi bổ sung Điều lệ Công ty...

2.2. Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính bán niên năm 2023

Năm 2023 do hệ quả từ việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường để lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022 bị kéo dài làm ảnh hưởng đến tiến độ tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty. Đến đầu tháng 9/2023 Công ty vẫn chưa thể tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên để lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023.

Đứng trước nguy cơ cổ phiếu Công ty bị chuyển sang diện đình chỉ giao dịch và để đảm bảo quyền lợi cho cổ đông Công ty, ngày 05/9/2023, Hội đồng quản trị Công ty đã chủ động ban hành Nghị quyết số 16/NQ-HĐQT về việc tạm thời lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện soát xét Báo cáo tài chính bán niên năm 2023.

Đồng thời để tuân thủ đúng quy định, sau khi Báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2023 được phát hành, Hội đồng quản trị đã trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 phê chuẩn đơn vị kiểm toán soát xét báo cáo tài chính bán niên năm 2023 và kết quả Báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2023 và các nội dung này đã được ĐHĐCĐ thông qua tại Phiên họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 ngày 21/10/2023.

2.3. Cơ cấu và trả nợ trái phiếu

- Về việc thực hiện thủ tục đăng ký, lưu ký trái phiếu: Thực hiện quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, ngày 21/11/2023 HĐQT đã ban hành Nghị quyết số 22/NQ-HĐQT về việc thực hiện đăng ký giao dịch trái phiếu riêng lẻ đã phát hành năm 2021, 2022 tại Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX).

Kết quả thực hiện: Công ty đã được VSDC chấp thuận lưu ký đối với 03 lô trái phiếu mã HPX12102, HPX12101 và HPX12104 và HNX chấp thuận 01 lô trái phiếu mã HPX12101.

- Về việc thay đổi tài sản bảo đảm cho trái phiếu: Ngày 22/11/2023 HĐQT ban hành Nghị quyết số 23/NQ-HĐQT về việc thay đổi tài sản bảo đảm cho 02 lô trái phiếu mã HPXH2123011 phát hành ngày 24/12/2021 và HPXH2224001 phát hành ngày 12/01/2022 bằng Tiền Việt Nam.

Kết quả thực hiện: Trái chủ 02 lô trái phiếu đã đồng ý cho công ty thay đổi tài sản bảo đảm của 02 lô trái phiếu bằng Tiền Việt Nam. Lô trái phiếu HPXH2123011 đã được Công ty tất toán vào ngày 25/12/2023 theo quy định. Đồng thời ngày 20/12/2023, Hội đồng quản trị đã ban hành Nghị quyết số 23A/NQ-HĐQT về việc thông qua phương án mua lại trước hạn đối với lô trái phiếu HPXH2224001. Ngày 31/12/2023 Công ty đã hoàn tất việc mua lại lô trái phiếu này theo phê duyệt của HĐQT.

- Về việc gia hạn các lô trái phiếu đến hạn: HĐQT đã ban hành Nghị quyết số 18/NQ-HĐQT ngày 09/10/2023 về việc thực hiện lấy ý kiến người sở hữu trái phiếu để thay đổi điều khoản điều kiện của gói trái phiếu mã HPXH2123008 và Nghị quyết số 19A/NQ-HĐQT ngày 23/10/2023 về việc thực hiện lấy ý kiến người sở hữu trái phiếu về việc sửa đổi các điều khoản và điều kiện của gói trái phiếu HPXH2124001.

Kết quả thực hiện: Trái chủ đồng ý điều chỉnh kỳ hạn (i) lô trái phiếu HPXH2123008 từ 24 tháng lên 36 tháng (gia hạn thêm 01 năm) và (ii) lô trái phiếu HPXH2124001 từ 36 tháng thành 42 tháng (gia hạn thêm 06 tháng).

2.4. Công tác cơ cấu lại các Dự án và M&A

- Ngày 19/8/2023 HĐQT ban hành Quyết định số 19/QĐ-HĐQT về việc thông qua chủ trương chuyển nhượng phần vốn góp mà Công ty đang sở hữu tại Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang. Ngày 21/12/2023 việc mua bán phần vốn trên giữa Công ty và bên nhận chuyển nhượng đã được hoàn tất. Sau khi Công ty chuyển nhượng vốn góp thì Công ty còn sở hữu phần vốn góp là 10.170.000.000 đồng chiếm 4,5% Vốn Điều lệ Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang.
- Ngày 21/12/2023, HĐQT ban hành Quyết định số 24/QĐ-HĐQT 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. Tuy nhiên do có một số thay đổi HĐQT quyết định trước mắt tạm thời chưa thực hiện theo Quyết định số 24/QĐ-HĐQT ngày 21/12/2023 của Hội đồng quản trị. Việc xử lý tiếp theo sẽ có quyết định tại thời điểm phù hợp để đảm bảo lợi ích của Công ty

2.5. Công tác tín dụng.

Trong năm HĐQT ban hành các chủ trương liên quan đến việc vay vốn để phục vụ cho các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, cụ thể:

- Nghị quyết số 20/NQ-HĐQT ngày 01/11/2023 về việc vay bổ sung vốn tại Ngân hàng TMCP phát triển TP Hồ Chí Minh.
- Nghị quyết số 11/NQ-HĐQT ngày 25/5/2023 về việc phát hành bảo lãnh cho người mua nhà tại Dự án Lào Cai và phát hành bảo lãnh nộp thuế cho công ty tại Ngân hàng TMCP Bảo Việt.
- Nghị quyết số 20A/NQ-HĐQT ngày 02/11/2023 về việc Công ty vay vốn tại Ngân hàng TMCP Bảo Việt để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng một phần Dự án tại Dự án Hải Yên, Quảng Ninh.

Đến nay các chỉ đạo, nghị quyết của HĐQT đã được Ban Tổng giám đốc Công ty triển khai thực hiện đúng tiến độ, đúng chỉ đạo và mang lại hiệu quả cao.

3. 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 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.

3.1. 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 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 (Chi tiết phân dưới).

3.2. 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.

3.3. 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;

3.4. 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.

3.5. 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.

3.6. 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.

B. PHẦN THỨ HAI:

KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NĂM 2024.

1. Đánh giá tình hình năm 2024:

Năm 2024 được dự báo tiếp tục khó khăn đối với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, Công ty khó tiếp cận được nguồn vốn từ các tổ chức tín dụng, khó phát hành được trái phiếu.

Vì vậy mục tiêu tổng quát của Công ty trong năm 2024 sẽ là: Đưa cổ phiếu của Công ty trở lại sàn giao dịch chứng khoán (đến thời điểm hiện tại mục tiêu này đã hoàn thành); tăng vốn để có nguồn lực và dòng tiền phục vụ hoạt động của Công ty; tập trung cơ cấu và xử lý nguồn cho các gói trái phiếu đến hạn và mua lại trước hạn các gói trái phiếu và trả nợ các tổ chức tín dụng trong quý 4/2024.

2. Các chỉ tiêu kế hoạch chính năm 2024

Trên cơ sở tiến độ triển khai các dự án trong năm 2024 và kỳ vọng thị trường, Tổng giám đốc trình Đại hội cổ đông 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%

3. Một số nhiệm vụ trọng tâm năm 2024

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.

3.1. 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;

3.2. 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.

3.3. Công tác triển khai:

- Công ty tập trung nguồn lực phục vụ công tác triển khai thi công dự án gồm Cao Bằng, Bắc Giang, Lào Cai, Bình Thuận, Hải Yên và Đảo Ngọc Hòa Bình, 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.

+ Dự án Bình Thuận: Tiếp tục triển khai thi công công trình thấp tầng.

+ Dự án Hải Yên: Triển khai thi công 135 căn shophouse vào quý IV/2024.

+ Dự án Đảo Ngọc Hòa Bình (dự án có phần tham gia vốn của đơn vị thành viên): Hoàn thành thi công tuyến đường vào dự án và thực hiện các công tác chuẩn bị triển khai hạ tầng kỹ thuật của dự án.

- Thực hiện quyết toán dự án hoàn thành và quyết toán giá bán dự án NOXH Phú Lãm.

3.4. 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.

3.5. 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.

3.6. 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.

3.7. 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;

Trên đây là báo cáo của Ban điều hành về kết quả sản xuất kinh doanh năm 2023 và các chỉ tiêu, nhiệm vụ kế hoạch 2024. Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty xem xét thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, VP Công ty.

TỔNG GIÁM ĐỐC

(Đã ký)

Đoàn Hòa Thuận



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Số: 18/TTr-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2024

**VỀ VIỆC THÔNG QUA BÁO CÁO QUYẾT TOÁN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ RIÊNG CÔNG TY MẸ
NĂM 2023 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty.

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/10/2023 của ĐHĐCĐ về việc thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023 là Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam;
- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 05/NQ-HĐQT ngày 27/03/2024 của Hội đồng quản trị về việc thông qua một số nội dung trình Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024,



Ngày 06/03/2024 Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM đã phát hành Báo cáo tài chính riêng; Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 đã được kiểm toán.

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo riêng Công ty mẹ năm 2023 đã được kiểm toán:

Một số chỉ tiêu cơ bản trong Báo cáo quyết toán tài chính năm 2023 đã được kiểm toán, cụ thể như sau:

1. Bảng cân đối kế toán (đã được kiểm toán):

CHỈ TIÊU	Tại ngày 31/12/2023 (tỷ đồng)	
	Số liệu riêng Công ty mẹ	Số liệu Hợp nhất
TÀI SẢN		
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN	5.098,50	6.451,20

CHỈ TIÊU	Tại ngày 31/12/2023 (tỷ đồng)	
	Số liệu riêng Công ty mẹ	Số liệu Hợp nhất
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	21,27	24,77
2. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6,39	6,39
3. Các khoản phải thu ngắn hạn	2.403,47	3.341,88
4. Hàng tồn kho	2.578,17	2.980,33
5. Tài sản ngắn hạn khác	89,19	97,81
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	4.106,28	1.845,74
1. Các khoản phải thu dài hạn	227,75	647,81
2. Tài sản cố định	0,80	57,35
3. Bất động sản đầu tư	459,80	588,22
4. Tài sản dở dang dài hạn	9,27	23,42
5. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	3.407,64	517,68
6. Tài sản dài hạn khác	1,00	11,23
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	9.204,78	8.296,94
NGUỒN VỐN		
A. NỢ PHẢI TRẢ	5.869,81	4.709,18
I. Nợ ngắn hạn	4.965,84	3.889,33
II. Nợ dài hạn	903,97	819,84
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	3.334,97	3.587,76
1. Vốn cổ phần	3.041,68	3.041,68
2. Thặng dư vốn cổ phần	60,98	60,98
3. Quỹ đầu tư phát triển		0,41
4. Quỹ khác thuộc VCSH		1,08
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	232,30	277,85
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		205,74
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	9.204,78	8.296,94

2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (đã được kiểm toán):

TT	CHỈ TIÊU	Năm 2023 (tỷ đồng)	
		Số liệu riêng Công ty mẹ	Số liệu Hợp nhất
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.155,08	1.680,27
2	Các khoản giảm trừ doanh thu		
3	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.155,08	1.680,27
4	Giá vốn hàng bán	926,75	1.392,21
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	228,32	288,05
6	Doanh thu hoạt động tài chính	223,84	253,34
7	Chi phí tài chính	175,76	167,08
-	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>164,19</i>	<i>155,47</i>
8	Phần lãi (lỗ) trong Công ty liên kết, liên danh		
9	Chi phí bán hàng	133,94	136,21
10	Chi phí quản lý doanh nghiệp	43,84	55,08
11	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	98,61	183,00
12	Thu nhập khác	14,26	15,05
13	Chi phí khác	8,34	9,03
14	Lợi nhuận khác	5,91	6,02
15	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	104,53	189,02
16	Chi phí thuế TNDN hiện hành	43,37	51,39
17	Chi phí thuế TNDN hoãn lại		2,69
18	Lợi nhuận sau thuế TNDN	61,15	134,93
18.1	Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty Mẹ		127,34
18.2	Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		7,58
19	Lãi cơ bản trên cổ phiếu		419

Trên cơ sở các chỉ tiêu tài chính nêu trên, Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo quyết toán tài chính hợp nhất và riêng Công ty mẹ năm 2023 đã được Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM kiểm toán và toàn bộ các giao dịch giữa Công ty với các Bên liên quan trong năm 2023 được nêu tại phần

Thuyết minh Báo cáo tài chính năm 2023 (Báo cáo tài chính chi tiết kèm theo Tờ trình này).

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT, VPCT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

Đỗ Quý Hải

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 01/BC-BKS

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2024



BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT
Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.
- Căn cứ Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát.
- Căn cứ Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2023; Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam.

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Ban Kiểm soát (“BKS”) theo quy định tại Luật doanh nghiệp, Điều lệ công ty và Quy chế hoạt động của BKS, Ban Kiểm soát xin báo cáo trước Đại hội cổ đông thường niên về kết quả kiểm tra giám sát các hoạt động Công ty năm 2023 và kế hoạch hoạt động BKS năm 2024 như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2023

1. Cơ cấu nhân sự của BKS:

Tại Nghị quyết số 02/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/10/2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 đã bầu ra 03 thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2023 - 2028 của Công ty gồm:

STT	Họ và tên	Ngày bổ nhiệm	Nhiệm kỳ	Chức danh
1	Bùi Đức Tuế	21/10/2023	2023-2028	Trưởng ban
2	Đỗ Mạnh Quân	21/10/2023	2023-2028	Thành viên
3	Chu Việt Hùng	21/10/2023	2023-2028	Thành viên

2. Hoạt động của BKS năm 2023:

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%	

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
2	Ông Đỗ Mạnh Quân	02/02	100%	100%	
3	Ông Chu Việt Hùng	02/02	100%	100%	

Trong năm 2023, BKS đã tổ chức họp 02 lần với sự tham gia đầy đủ của 03/03 thành viên BKS, biên bản họp của BKS được lập và lưu giữ đầy đủ theo quy định. Định kỳ tháng BKS thảo luận các vấn đề liên quan đến quản trị, điều hành hoạt động kinh doanh của công ty, đồng thời đánh giá kết quả thực hiện công việc của các thành viên BKS. Các thành viên BKS đã hoàn thành tốt chức trách, nhiệm vụ được giao; tham dự đầy đủ các phiên họp định kỳ và đột xuất của BKS, tham gia thảo luận và biểu quyết các vấn đề, nội dung thuộc chức năng nhiệm vụ của BKS. Mức thù lao năm 2023 đối với thành viên HĐQT và thành viên BKS đã chi trong phạm vi được ĐHĐCĐ thông qua tại Nghị quyết số 02/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/10/2023

BKS với tư cách đại diện cổ đông thực hiện công tác kiểm tra, giám sát và kiến nghị những thay đổi cần thiết trong các lĩnh vực quản trị rủi ro, nâng cao chất lượng quản trị doanh nghiệp tại Công ty, giám sát việc tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ và các quy chế nội bộ của Công ty trong việc quản lý, điều hành hoạt động SXKD của Hội đồng quản trị ("**HĐQT**") và Ban Tổng Giám đốc ("**Ban TGD**"), cụ thể sau:

- Bầu Trưởng ban kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2023-2028 và phân công nhiệm vụ cho từng thành viên BKS.
- Giám sát hoạt động của HĐQT, giám sát việc quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban TGD theo Luật doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty, xem xét tính phù hợp các quyết định của HĐQT, Ban TGD trong công tác quản lý.
- Giám sát hoạt động triển khai kế hoạch kinh doanh cũng như thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết của HĐQT trong năm 2023.
- Tham dự các cuộc họp của HĐQT, Ban TGD, tham gia ý kiến đối với các vấn đề nêu tại cuộc họp.
- Thực hiện soát xét Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán Quý 3/2023; 09 tháng năm 2023 và một số hoạt động liên quan khác. BKS đã đưa ra một số đề xuất và kiến nghị với HĐQT và Ban Tổng giám đốc về công tác quản trị, điều hành tại Công ty, các biện pháp tăng cường kiểm soát, giảm thiểu rủi ro, đảm bảo tuân thủ các quy định

của Pháp luật, Điều lệ Công ty và các quy định nội bộ khác, góp phần nâng cao chất lượng, hiệu quả hoạt động và tăng trưởng an toàn, bền vững.

- Làm việc với Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam về kiểm toán Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2023 của Công ty.

- Giám sát việc thực hiện công bố thông tin của Công ty theo các quy định của luật chứng khoán về yêu cầu công bố thông tin đối với Công ty niêm yết, xem xét tính minh bạch của quá trình công bố thông tin để đảm bảo quyền lợi của các cổ đông.

- Giám sát thù lao và các khoản lợi ích và các giao dịch với HĐQT, Ban TGD và BKS và người có liên quan theo đúng quy định pháp luật.

- Kiểm tra, giám sát các thủ tục, trình tự tổ chức Đại hội đồng cổ đông đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật và Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty.

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG VÀ GIÁM SÁT CỦA BKS NĂM 2023

1. Tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2023:

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Kế hoạch năm 2023	Thực hiện năm 2023 (tỷ đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Doanh thu	2.500	1.680,2	67,2%
2	Lợi nhuận sau thuế	120	134,9	112,4%

2. Đánh giá công tác quản lý điều hành của HĐQT và Ban TGD trong năm 2023:

2.1. Hội đồng quản trị:

- Qua xem xét Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2023 của HĐQT, BKS có những đánh giá như sau:

- Báo cáo của HĐQT đã phản ánh đầy đủ, trung thực các hoạt động cũng như chỉ đạo điều hành hoạt động của Công ty.

- Năm 2023, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành các nghị quyết phục vụ công tác quản lý, điều hành hoạt động của Công ty. Các nghị quyết HĐQT ban hành phù hợp với Luật doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, được các thành viên nhất trí cao, đồng thời được Ban điều hành tổ chức triển khai nghiêm túc, kịp thời và có hiệu quả.

- HĐQT đã bám sát và tích cực chỉ đạo Ban TGD để triển khai thực hiện các mục tiêu mà Đại hội cổ đông đã đề ra. HĐQT đã tiến hành họp định kỳ và đột xuất theo quy định để đánh giá tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ và đề ra kế hoạch cho kỳ tiếp theo.

00447
ÔNG
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ
HẢI PHÁT
CÔNG-T

2.2. Ban TGD

- Ban TGD hoạt động đúng chức năng, quyền hạn, tuân thủ đúng quy chế phù hợp với Luật Doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty.
- Ban TGD đã chấp hành, triển khai kịp thời các Nghị quyết của HĐQT.
- Trong năm 2023, Ban TGD gặp nhiều thách thức trong công tác điều hành trước những khó khăn chung của thế giới do tình hình chiến sự kéo dài giữa Nga-Ukraine và những thử thách của thị trường Bất động sản nói riêng. Tuy nhiên, Ban TGD đã luôn cố gắng, nỗ lực để hoàn thành các chỉ tiêu theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các mốc thời gian HĐQT giao.
- Quan hệ phối hợp công tác giữa BKS với HĐQT, Ban TGD được thực hiện phù hợp với quy định của pháp luật, Điều lệ công ty và quy định nội bộ của công ty.

3. Đánh giá Báo cáo tài chính của Công ty:

- Báo cáo tài chính phản ánh đầy đủ tình hình hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp luật hiện hành; không phát hiện các gian lận, sai sót trọng yếu làm ảnh hưởng đến tính trung thực và hợp lý của báo cáo tài chính; các giao dịch với bên liên quan được trình bày đầy đủ và đúng quy định.
- Việc lập và luân chuyển, sử dụng và bảo quản chứng từ kế toán nhìn chung đảm bảo tính hợp pháp, hợp lý và hợp lệ; sổ sách kế toán được lập, ghi chép, sử dụng và bảo quản đầy đủ, kịp thời và theo đúng quy định về mẫu biểu của chế độ kế toán hiện hành.
- Công tác báo cáo, công bố thông tin tài chính định kỳ và theo yêu cầu của UBCKNN, Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch chứng khoán thành phố HCM được thực hiện theo đúng quy định đối với Công ty niêm yết.
- Báo cáo tài chính được phát hành với ý kiến chấp nhận toàn phần bởi công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam. BKS hoàn toàn đồng ý với Báo cáo kiểm toán của Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam. Các chỉ tiêu cơ bản về vốn, tài sản tại thời điểm 31/12/2023 và kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 như sau:

- o Tổng tài sản: 8.296.949.220.116 VND
- o Vốn chủ sở hữu: 3.041.685.810.000 VND
- o Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh: 183.007.588.804 VND
- o Tổng lợi nhuận trước thuế: 189.027.726.773 VND
- o Thuế TNDN: 54.089.942.634 VND
- o Lợi nhuận sau thuế: 134.937.784.139 VND
 - + Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ: 127.349.323.049 VND
 - + Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát: 7.588.461.090 VND

4. Đánh giá về các giao dịch với các bên liên quan

Trong năm 2023, BKS đã giám sát, đảm bảo các giao dịch với các bên liên quan được phê duyệt, công bố và trình bày đầy đủ trên các báo cáo theo đúng quy định của Công ty niêm yết và quy định Pháp luật. Các giao dịch đó tập trung chủ yếu giữa Công ty với các Công ty con/liên kết như giao dịch: góp vốn, quản lý vốn tập trung, hợp tác đầu tư, mua bán bất động sản... hay chuyển nhượng cổ phần, mua bán tài sản với các cá nhân có liên quan.

Lập, lưu giữ và cập nhật danh sách những người có liên quan của thành viên HĐQT, thành viên BKS, Tổng giám đốc và cổ đông sở hữu tối thiểu 5% số cổ phần có quyền biểu quyết của công ty.

Thông tin về người có liên quan của các Thành viên HĐQT, Thành viên BKS, Tổng giám đốc đã được theo dõi, cập nhật đầy đủ, đúng quy định.

III. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ CỦA BKS NĂM 2023

Qua công tác kiểm tra, giám sát, BKS xin đưa ra một số kiến nghị, giải pháp cụ thể như sau:

HĐQT, Ban TGD cần bám sát diễn biến thị trường bất động sản, tình hình kinh tế vĩ mô, xây dựng các kịch bản quản trị - điều hành để kịp thời thích ứng với những biến đổi của thị trường trong việc phát triển hoạt động kinh doanh của Công ty.

HĐQT, Ban TGD Công ty không ngừng nâng cao công tác quản trị điều hành, đảm bảo tạo điều kiện tối đa và phát huy năng lực của đội ngũ cán bộ, có các giải pháp nhằm nâng cao năng suất lao động. Ban TGD cần rà soát lại cơ cấu nhân sự, tiếp tục tinh giản bộ máy tổ chức hoạt động nhưng vẫn đảm bảo hiệu quả để tiết kiệm chi phí, phối hợp nhịp nhàng, thông tin thông suốt trên toàn hệ thống.

Rà soát đánh giá lại toàn bộ các Dự án đầu tư của Công ty đang triển khai về tính hiệu quả, tiến độ thi công, để có các giải pháp thiết thực đẩy nhanh tiến độ thi công, nghiệm thu thanh quyết toán, thu hồi vốn, lựa chọn và tập trung các nguồn lực để thực hiện các Dự án có hiệu quả cao, kịp thời ghi nhận được doanh thu, lợi nhuận trên Báo cáo tài chính. Đối với các Dự án đầu tư mới, cần đánh giá kỹ năng lực tài chính, điều kiện pháp lý của Dự án để đảm bảo tính thanh khoản đúng thời điểm, thu hồi vốn nhanh.

Kiểm soát, giám sát chặt chẽ chi phí, đẩy nhanh việc thu hồi công nợ đặc biệt là khoản nợ khó đòi để góp phần nâng cao hiệu quả kinh doanh, đảm bảo nguồn vốn phục vụ sản xuất kinh doanh của Công ty.

Ban TGD Công ty cần thường xuyên đánh giá hiệu quả danh mục đầu tư, hoạt động của các dự án mà Công ty tham gia đầu tư, góp vốn để có biện pháp quản lý rủi ro phù hợp. Đối với các Dự án đang triển khai thi công, Công ty cần có các giải pháp đảm bảo

thi công an toàn, đúng tiến độ, đảm bảo chất lượng công trình, bàn giao nhà cho khách hàng đúng tiến độ.

HDQT, Ban TGD tiếp tục tìm kiếm các cơ hội đầu tư mới để xem xét đầu tư đảm bảo an toàn, hiệu quả.

IV. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA BKS NĂM 2024

Căn cứ chức năng nhiệm vụ của BKS và phương hướng hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2024, BKS đưa ra một số nhiệm vụ trọng tâm năm 2024 như sau:

- Giám sát việc thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2024. Giám sát và phát hiện kịp thời các hành vi có nguy cơ gây tổn hại đến lợi ích của Công ty và cổ đông nhằm hướng đến mục tiêu hoàn thành tốt mục tiêu, kế hoạch mà ĐHĐCĐ thông qua.
- Giám sát HDQT, Ban TGD trong việc quản lý điều hành Công ty
- Kiểm tra công tác kế toán và soát xét các Báo cáo tài chính định kỳ của Công ty.
- Làm việc với Công ty kiểm toán độc lập về kiểm toán Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất của Công ty.
- Giám sát việc tuân thủ các quy định về công bố thông tin của Công ty.
- Thực hiện các công việc khác theo đúng chức năng, nhiệm vụ của BKS.

Trên đây là báo cáo của BKS Công ty về kết quả kiểm tra giám sát các hoạt động Công ty năm 2023 và kế hoạch hoạt động BKS năm 2024, Ban Kiểm soát xin trân trọng báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông. BKS xin trân trọng cảm ơn toàn bộ Quý cổ đông đã tin tưởng giao nhiệm vụ cho chúng tôi.

Trân trọng./.

Nơi nhận

- Các cổ đông;
- Các thành viên BKS;
- Lưu tài liệu ĐHĐCĐ 2023

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**

(Đã ký)

Bùi Đức Tuế

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Số: 19/TTr-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2024



VỀ VIỆC PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN, TRÍCH LẬP CÁC QUỸ, CHI TRẢ CỔ TỨC NĂM 2023

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 05/NQ-HĐQT ngày 27/03/2024 của Hội đồng quản trị về việc thông qua một số nội dung trình Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024,

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) về việc phương án phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ, chi trả cổ tức năm 2023 như sau:

Phương án phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ, chi trả cổ tức năm 2023:

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Số tiền	Ghi chú
1	Lợi nhuận còn lại đến 31/12/2023	Đồng	232.304.288.677	
2	Vốn điều lệ chia cổ tức	Đồng	3.041.685.810.000	
3	Tỷ lệ chia cổ tức	%	5%	
4	Chia cổ tức (5% vốn điều lệ)	Đồng	152.084.290.500	
5	Lợi nhuận còn lại (5=1-4)	Đồng	80.219.998.177	

Kính trình Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

Trân trọng cảm ơn./.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, VPCT.

(Đã ký)

Đỗ Quý Hải

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Số: 20/TTr-HĐQT



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2024

TỜ TRÌNH

Về việc thông qua quyết toán thù lao của thành viên HĐQT và các Ủy Ban trực thuộc HĐQT, thành viên Ban kiểm soát năm 2023 và kế hoạch thù lao của thành viên HĐQT, thành viên Ban kiểm soát năm 2024

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty.

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 05/NQ-HĐQT ngày 27/03/2024 của Hội đồng quản trị về việc thông qua một số nội dung trình Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024;
- Kế hoạch SXKD năm 2024 và các năm tiếp theo,

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua việc quyết toán thù lao của thành viên Hội đồng quản trị (“HĐQT”), các Ủy Ban trực thuộc HĐQT, thành viên Ban kiểm soát năm 2023 và kế hoạch thù lao của thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát năm 2024, cụ thể như sau:

1. Quyết toán thù lao của HĐQT và các Ủy ban trực thuộc HĐQT, Ban Kiểm soát năm 2023.

Thù lao của HĐQT và các Ủy Ban trực thuộc HĐQT, Ban Kiểm soát đã thông qua Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 là: **2.040.000.000** đồng.

Thù lao cần phải trả cho HĐQT và các Ủy Ban trực thuộc HĐQT, Ban Kiểm soát là: **1.960.000.000** đồng.

2. Kế hoạch thù lao của thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát năm 2024.

2.1. Kế hoạch thù lao của thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát năm 2024.

2.1.1) Tổng chi phí thù lao năm 2024:

Căn cứ kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 của Công ty, trong đó kế hoạch lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ tối thiểu đạt 69 tỷ đồng, HĐQT trình Đại hội đồng cổ



đồng về thù lao đối với thành viên HĐQT và thành viên Ban Kiểm soát năm 2024 tối đa là **2.040.000.000 đồng** (Hai tỷ, không trăm bốn mươi triệu đồng), chi tiết như sau:

TT	Chức danh	Số lượng (Người)	Mức thù lao/người/tháng (đồng)	Thù lao dự kiến
I	HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ			1.560.000.000
1	Chủ tịch HĐQT	01	50.000.000	600.000.000
2	Thành viên HĐQT (bao gồm cả thành viên độc lập HĐQT)	04	20.000.000	960.000.000
II	BAN KIỂM SOÁT			480.000.000
1	Trưởng Ban Kiểm soát	01	20.000.000	240.000.000
2	Thành viên Ban Kiểm soát	02	10.000.000	240.000.000
TỔNG CỘNG				2.040.000.000

2.1.2) Quyết toán chi trả thù lao

Mức thù lao được tạm ứng hàng tháng và quyết toán 01 năm/1 lần. Quyết toán khi kết thúc năm tài chính, mức chi trả quyết toán thù lao cho từng thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát được căn cứ trên kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty mẹ theo báo cáo tài chính năm được kiểm toán.

Hội đồng quản trị sẽ báo cáo ĐHCĐ thường niên năm 2025 về việc quyết toán chi trả thù lao thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát năm 2024.

2.2. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT.

a) Quyết định thời điểm, tỷ lệ chi trả, cách thức chi trả thù lao cho từng thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát để phù hợp với tình hình kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên trong mọi trường hợp, mức chi trả thù lao không được vượt quá tổng mức thù lao tại mục 2.1.1 nêu trên.

b) Quyết định mức tiền thưởng cho từng thành viên HĐQT, Thành viên Ban Kiểm soát và Ban điều hành năm 2024 (nếu có).

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu VT, VPCT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

Đỗ Quý Hải



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Số: 21/TTr - HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2024



TỜ TRÌNH
Về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện
kiểm toán các báo cáo tài chính năm 2024

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty.

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát ("Công ty");
- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 05/NQ-HĐQT ngày 27/03/2024 của Hội đồng quản trị về việc thông qua một số nội dung trình Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024;
- Tình hình thực tế của hoạt động kiểm toán;

Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, theo ý kiến đề xuất của Ban Kiểm soát và dựa trên đánh giá về chất lượng, uy tín của các Công ty kiểm toán tại Việt Nam, Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét lựa chọn đơn vị thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2024 (BCTC riêng và BCTC hợp nhất) như sau:

- Lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM là đơn vị thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty (Báo cáo riêng và Báo cáo hợp nhất).

- Trường hợp Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM không thể thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị công ty toàn quyền chủ động, quyết định việc lựa chọn một trong những Công ty kiểm toán được Ủy ban Chứng khoán nhà nước chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán để thực hiện

kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty (Báo cáo riêng và Báo cáo hợp nhất).

Kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét và thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT, VPCT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

Đỗ Quý Hải

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 22/TTr-HĐQT



Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2024

TỜ TRÌNH

Về việc: Phê duyệt kết quả thực hiện các giao dịch giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và bên có liên quan trong năm 2023; và Thông qua chủ trương thực hiện các giao dịch giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và bên có liên quan trong năm 2024.

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty.

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (Công ty);
- Nghị quyết số 05/NQ-HĐQT ngày 27/3/2024 của Hội đồng quản trị về việc thông qua một số nội dung trình Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024,

Để tạo sự chủ động, linh hoạt cho Hội đồng quản trị (HĐQT) trong việc quản lý, hoạch định chính sách, HĐQT kính trình ĐHCĐ thông qua các nội dung sau:

1. Phê duyệt kết quả thực hiện giao dịch giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát với các bên có liên quan trong năm 2023 theo chi tiết tại Phụ lục 01 đính kèm.
2. Phê duyệt chủ trương thực hiện các hợp đồng, giao dịch trong tương lai giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát với những đối tượng có liên quan (theo Danh sách chi tiết tại Phụ lục 02 đính kèm) theo quy định tại Điều 167 Luật Doanh nghiệp 2020, Điều 293 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, quy định của pháp luật có liên quan thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông (nếu có).
3. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định các điều khoản và điều kiện cụ thể của các hợp đồng, giao dịch nêu tại Mục 2 kể trên (bao gồm cả việc sửa đổi, bổ sung, chấm dứt, thay thế các Hợp đồng, giao dịch đó).
4. HĐQT được quyền phân cấp/ủy quyền cho Ban Điều hành Công ty thông qua các giao dịch này và Ban Điều hành có trách nhiệm báo cáo HĐQT nội dung thực

hiện trong kỳ họp gần nhất và các giao dịch đó phải đảm bảo tuân thủ đúng quy định Pháp luật về báo cáo, công bố thông tin

5. Thời gian thực hiện: Kể từ ngày được Đại hội đồng Cổ đông thông qua đến kỳ Đại hội đồng cổ đông Thường niên tiếp theo.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét và thông qua.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu VT, VPCT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

Đỗ Quý Hải

**PHỤ LỤC 01: Danh sách bên có liên thực hiện hợp đồng, giao dịch với
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát năm 2023.**
(Đính kèm Tờ trình số 22/TTr-HĐQT ngày 27/3/2024 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ
phần Đầu tư Hải Phát)

STT	Tên doanh nghiệp	Mã số doanh nghiệp	Nội dung giao dịch
1.	Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	4201728653	Hợp tác đầu tư Mua bán, chuyển nhượng dự án/một phần dự án. Chia sẻ chi phí đầu tư, quản lý vốn tập trung;
2.	Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát - Bình Thuận	3401181359	Chia sẻ chi phí đầu tư, quản lý vốn tập trung; Nhượng bán, thanh lý tài sản và các khoản đầu tư;
3.	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển Địa ốc Ruby	0108969907	Chia sẻ chi phí đầu tư, quản lý vốn tập trung; Ủy thác đầu tư, Nhượng bán, thanh lý tài sản và các khoản đầu tư;
4.	Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Heritage Việt Nam	3301675033	Chia sẻ chi phí đầu tư, quản lý vốn tập trung; Ủy thác đầu tư, Nhượng bán, thanh lý tài sản và các khoản đầu tư;
5.	Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire	0109355762	Hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên danh, liên kết; Chia sẻ chi phí đầu tư, quản lý vốn tập trung; Ủy thác đầu tư, Nhượng bán, thanh lý tài sản và các khoản đầu tư;
6.	Công ty TNHH MTV Diamond IC	0109403977	Hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên danh, liên kết; Chia sẻ chi phí đầu tư, quản lý vốn tập trung; Ủy thác đầu tư, Nhượng bán, thanh lý tài sản và các khoản đầu tư; Tư vấn quản lý dự án, Tư vấn đầu tư; Tư vấn giám sát công trình xây dựng; Thi công, xây lắp công trình

STT	Tên doanh nghiệp	Mã số doanh nghiệp	Nội dung giao dịch
7.	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam	0109403984	Hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên danh, liên kết; Chia sẻ chi phí đầu tư, quản lý vốn tập trung; Ủy thác đầu tư, Nhượng bán, thanh lý tài sản và các khoản đầu tư; Tư vấn quản lý dự án, Tư vấn đầu tư; Tư vấn giám sát công trình xây dựng; Thi công, xây lắp công trình;
8.	Công ty cổ phần Hải Phát Retail (Tên cũ là Công ty cổ phần Địa ốc Châu Sơn)	0107997443	Hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên danh, liên kết; Chia sẻ chi phí đầu tư, quản lý vốn tập trung; Ủy thác đầu tư, Nhượng bán, cho thuê bất động sản, thanh lý tài sản và các khoản đầu tư;
9.	Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5 - CTCP	0400101919	Hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên danh, liên kết;
10.	Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô	0106814873	Hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên danh, liên kết; Chia sẻ chi phí đầu tư, quản lý vốn tập trung; Ủy thác đầu tư, Nhượng bán, thanh lý tài sản và các khoản đầu tư;
11.	Công ty Cổ phần Hải Phát Kinh Bắc	2300932906	Hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên danh, liên kết;
12.	Công ty Cổ phần Kinh doanh địa ốc Hải Phát	0109877430	Hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên danh, liên kết; Mua bán, thuê, cho thuê mua sản phẩm Dự án; Phân phối sản phẩm dự án;
13.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP	0106903770	Tư vấn, môi giới và quản lý bất động sản; Mua bán, chuyển nhượng, cho thuê bất động sản, Quản lý vận hành dự án, các tòa nhà, sản phẩm bất động sản;

STT	Tên doanh nghiệp	Mã số doanh nghiệp	Nội dung giao dịch
14.	Công ty cổ phần bê tông xây dựng và thương mại Phúc Thành	0107401692	Cung cấp, thuê, cho thuê hàng hóa, dịch vụ, thiết bị, máy móc, công cụ dụng cụ, tư liệu sản xuất, tài sản;
15.	Các đối tượng khác quy định tại Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát năm 2023.		

470
G T
HAI
I TU
PHA
-TP

**PHỤ LỤC 02: Danh sách các đối tượng có liên quan dự kiến ký kết
hợp đồng, giao dịch với Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát**
(Đính kèm Tờ trình số 22/TTr-HĐQT ngày 27/3/2024 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ
phần Đầu tư Hải Phát)

STT	Tên doanh nghiệp	Mã số doanh nghiệp	Ghi chú
1.	Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát - Bình Thuận	3401181359	Công ty con
2.	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển Địa ốc Ruby	0108969907	Công ty con
3.	Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Heritage Việt Nam	3301675033	Công ty con
4.	Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire	0109355762	Công ty con
5.	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam	0109403984	Công ty con
6.	Công ty TNHH MTV Diamond IC	0109403977	Công ty con
7.	Công ty cổ phần Hải Phát Retail	0107997443	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ
8.	Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5 - CTCP	0400101919	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ
9.	Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô	0106814873	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ
10.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP	0106903770	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ
11.	Công ty TNHH Mai Pha Peninsula	4900887159	Công ty con
12.	Công ty cổ phần bê tông xây dựng và thương mại Phúc Thành	0107401692	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ
13.	Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	4201728653	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ

STT	Tên doanh nghiệp	Mã số doanh nghiệp	Ghi chú
14.	Công ty TNHH BT Hà Đông	0108308167	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ
15.	Công ty cổ phần Thương mại Địa ốc Bình Minh	4201213767	Tổ chức có liên quan của Người nội bộ
16.	Các đối tượng khác có liên quan theo quy định của pháp luật		



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
Số: 24/TTr-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2024

TỜ TRÌNH
Về việc tăng vốn Điều lệ của Công ty.

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

CĂN CỨ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc Hội nước Cộng hòa XHCN Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Chứng khoán;
- Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Chứng khoán;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 05/NQ-HĐQT ngày 27/03/2024 của Hội đồng quản trị về việc thông qua một số nội dung trình Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024,

Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng Cổ đông Công ty kế hoạch phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ như sau:

A. NỘI DUNG:

- **Mức vốn điều lệ hiện tại (Trước khi phát hành)** : 3.041.685.810.000 đồng
- **Loại cổ phiếu** : Cổ phiếu phổ thông
- **Mệnh giá** : 10.000 đồng/cổ phần (mười nghìn đồng một cổ phần)
- **Số lượng cổ phiếu đang lưu hành** : 304.168.581 cổ phiếu

- Số lượng cổ phiếu quỹ : 0 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành : 315.208.428 cổ phiếu
- Tổng dự kiến phát hành theo mệnh giá : 3.152.084.280.000 đồng
- Mức vốn điều lệ sau khi phát hành : 6.193.770.090.000 đồng
- Thời gian thực hiện : Năm 2024 đến năm 2025.

B. PHƯƠNG THỨC, ĐỐI TƯỢNG PHÁT HÀNH:

I. Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023 cho cổ đông hiện hữu:

1. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: **15.208.429 cổ phiếu**
2. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
3. Giá trị cổ phiếu phát hành (tính theo mệnh giá): **152.084.290.000 đồng**
4. Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền.
5. Tỷ lệ chia cổ tức: 5%
6. Tỷ lệ thực hiện quyền dự kiến: 100 : 5 (Cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ được hưởng 01 quyền nhận cổ phiếu, cứ 100 quyền sẽ được nhận thêm 05 cổ phiếu)
7. Nguyên tắc làm tròn và phương án xử lý cổ phiếu lẻ:
Để đảm bảo số lượng cổ phiếu phát hành không vượt quá số lượng dự kiến phát hành, số lượng cổ phiếu cổ đông được nhận sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Số cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) do làm tròn khi phân phối cho cổ đông hiện hữu sẽ được huỷ bỏ.
8. Nguồn vốn phát hành: Từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến ngày 31/12/2023 trên Báo cáo tài chính năm 2023 (hợp nhất) được kiểm toán của Công ty.
9. Cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) theo đúng quy định của pháp luật.

II. Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu:

- Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán: **159.688.505 cổ phiếu**
- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
- Giá trị cổ phiếu chào bán (tính theo mệnh giá): **1.596.885.050.000 đồng**
- Đối tượng chào bán: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền.

- Giá chào bán: 10.000 đồng/ cổ phiếu.
- Tỷ lệ thực hiện quyền dự kiến: 2:1 (Cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ được hưởng 01 quyền, cứ 02 quyền sẽ được mua thêm 01 cổ phiếu mới). Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị căn cứ vào tình hình số lượng cổ phiếu thực tế đang lưu hành tại thời điểm triển khai phương án phát hành để xác định tỷ lệ thực hiện quyền.
- Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu: Người sở hữu quyền mua có thể chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác (một hoặc nhiều người) theo thỏa thuận. Quyền mua chỉ được chuyển nhượng 01 (một) lần trong thời gian quy định. Người nhận chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu không được chuyển nhượng cho người thứ ba.
- Phương án xử lý cổ phiếu không đặt mua hết (nếu có):
ĐHĐCD ủy quyền cho HĐQT được quyền phân phối số cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu không đặt mua hết (không đăng ký, không nộp tiền mua) và số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn (nếu có) cho một số nhà đầu tư khác với điều kiện không thuận lợi hơn so với những điều kiện đã chào bán cho các cổ đông hiện hữu và số cổ phiếu này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán. Việc phân phối số cổ phiếu này phải đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định tại Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ và Điều 195 Luật doanh nghiệp 2020.
- Thời điểm thực hiện: Dự kiến trong năm 2024, sau khi Công ty phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023 và sau khi Công ty được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận phát hành.
- Cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) theo đúng quy định của pháp luật.

III. Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp

- Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán: **140.311.494** cổ phiếu
- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
- Giá trị cổ phiếu chào bán (tính theo mệnh giá): **1.403.114.940.000** đồng
- Giá chào bán: 10.000 đồng/ cổ phiếu.
- Đối tượng: Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật.
- Số lượng nhà đầu tư chào bán: dưới 100 nhà đầu tư. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị xác định nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, quyết định cụ thể số lượng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp tham gia mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ.



- Danh sách nhà đầu tư chào bán: Đại hội đồng cổ đông uỷ quyền cho Hội đồng quản trị chủ động tìm kiếm, đàm phán và quyết định lựa chọn, thông qua Danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp được mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ, xác định số lượng cổ phiếu chào bán cho từng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
- Hạn chế chuyển nhượng: Cổ phiếu chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán, trừ trường hợp chuyển nhượng giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoặc thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.
- Cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) theo đúng quy định của pháp luật.

C. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và chào bán cổ phiếu riêng lẻ sẽ được sử dụng cho các mục đích cụ thể theo thứ tự ưu tiên như sau:

- Tái cơ cấu nợ và thanh toán các khoản nợ phải trả đến hạn của Công ty (bao gồm các khoản gốc, lãi, các khoản phí phải trả khác);
- Đầu tư góp vốn vào Công ty con để tái cơ cấu nợ và thanh toán các khoản nợ phải trả đến hạn của Công ty con (bao gồm các khoản gốc, lãi, các khoản phí phải trả khác).
- Đầu tư phát triển các dự án của Công ty bao gồm các dự án hiện có và tìm kiếm đầu tư dự án mới;
- Bổ sung nguồn vốn kinh doanh, các khoản chi cần thiết, hợp pháp khác.

D. ĐỀ XUẤT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG ỦY QUYỀN CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

ĐHĐCĐ uỷ quyền cho HĐQT toàn quyền quyết định và tổ chức thực hiện tất cả các vấn đề liên quan đến các đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn Điều lệ như trên, bao gồm nhưng không giới hạn các công việc sau:

- Quyết định thời điểm phát hành và quyết định thực hiện tất cả các công việc cần thiết nhằm triển khai phương án phát hành đã được ĐHĐCĐ thông qua, đảm bảo quyền lợi của cổ đông Công ty và phù hợp với quy định pháp luật;
- Quyết định trình tự thực hiện các đợt phát hành cổ phiếu; quyết định thông qua hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu nộp cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Thông qua các phương án phát hành cổ phiếu chi tiết, bao gồm bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh nội dung phương án phát hành (bao gồm cả quyết định về các nội dung

- chưa được trình bày trong phương án phát hành này) để đảm bảo đợt phát hành thành công hoặc khi có ý kiến của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật;
- Thông qua phương án sử dụng vốn chi tiết của từng đợt phát hành, bao gồm sửa đổi, bổ sung phương án đã được ĐHĐCĐ thông qua hoặc điều chỉnh thứ tự ưu tiên, phân bổ số tiền thu được từ đợt chào bán cho các mục đích sử dụng vốn; xây dựng phương án xử lý trong trường hợp đợt chào bán không đủ số tiền như dự kiến, đảm bảo cân đối và sử dụng vốn phù hợp với tình hình kinh doanh của Công ty, đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn và lợi ích của cổ đông;
 - Thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài;
 - Bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh và/hoặc phê chuẩn/chấp thuận/thông qua toàn bộ các tài liệu hiệu chỉnh/hoàn chỉnh phương án tăng vốn điều lệ, phù hợp với nhu cầu thực tiễn hoạt động của Công ty, phù hợp với quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi của cổ đông, theo đúng hướng dẫn của các cơ quan quản lý Nhà nước, tiến hành trình các cơ quan quản lý Nhà nước xem xét chấp thuận và triển khai thực hiện các thủ tục phát hành theo quy định;
 - Lựa chọn thời điểm chốt danh sách cổ đông và thời điểm phân phối cổ phiếu thích hợp căn cứ thời điểm được chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền;
 - Đối với phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: Quyết định phương án xử lý số cổ phiếu lẻ và số cổ phiếu chưa phân phối hết (nếu có). ĐHĐCĐ uỷ quyền cho Hội đồng quản trị chủ động chào bán tiếp số cổ phiếu này cho các đối tượng khác do Hội đồng quản trị lựa chọn với điều kiện không thuận lợi hơn so với những điều kiện đã chào bán cho các cổ đông hiện hữu (bao gồm quyết định tiêu chí, danh sách nhà đầu tư được phân phối và số lượng cổ phiếu phân phối cho từng nhà đầu tư);
 - Đối với phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ: Xác định nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, quyết định cụ thể số lượng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp tham gia mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ; thông qua danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp được mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ, xác định số lượng cổ phiếu chào bán cho từng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp và thời gian thực hiện; quyết định phương án xử lý cổ phiếu không chào bán hết (nếu có phát sinh);
 - Sau khi kết thúc đợt chào bán, HĐQT được quyền thông qua việc điều chỉnh phân bổ số tiền thực tế thu được từ các đợt phát hành cho các phương án sử dụng vốn đã được thông qua và/hoặc thông qua thay đổi phương án sử dụng vốn thu được từ các đợt phát hành cho phù hợp với tình hình thực tế theo quy định của pháp luật và báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp gần nhất về các nội dung điều chỉnh liên quan đến phương án sử dụng vốn này;

- Thực hiện thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và sửa đổi Điều lệ của Công ty tương ứng với kết quả của mỗi đợt phát hành tăng vốn điều lệ và báo cáo cho Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp gần nhất;
 - Đăng ký và niêm yết bổ sung số cổ phiếu mới phát hành theo đúng quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán;
 - Các vấn đề khác có liên quan đến các đợt phát hành cổ phiếu;
 - Tùy từng trường hợp cụ thể, HĐQT được ủy quyền lại cho Chủ tịch HĐQT hoặc Tổng Giám đốc để thực hiện một hoặc một số công việc cụ thể nêu trên đây.
- Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua kế hoạch.

Trân trọng.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

Đỗ Quý Hải

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**



THE BIỂU QUYẾT

CỔ ĐÔNG/ĐẠI DIỆN CỔ ĐÔNG:.....

SỐ ĐKSH/CMND/CCCD/HỘ CHIẾU:.....

SỐ CỔ PHẦN BIỂU QUYẾT:



Trong đó:

- Số cổ phần sở hữu.....cổ phần
- Số cổ phần được ủy quyền.....cổ phần

Hà Nội, ngày 26 tháng 4 năm 2024

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



PHIÊN HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

PHIẾU BIỂU QUYẾT

PHẦN I: THÔNG TIN CỔ ĐÔNG BIỂU QUYẾT.

- Tên cổ đông/Đại diện ủy quyền:
- Số ĐKSH/CMND/CCCD/Hộ chiếu:
- Số cổ phần sở hữu: cổ phần
- Số cổ phần được ủy quyền: cổ phần
- Tổng số phiếu biểu quyết ⁽¹⁾ phiếu.

PHẦN II: NỘI DUNG BIỂU QUYẾT.

TT	Nội dung biểu quyết	Phương án biểu quyết		
		Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến
1.	Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023 và kế hoạch năm 2024. <i>(Nội dung chi tiết theo Báo cáo số 17/BC-HĐQT ngày 27/3/2024 của HĐQT Công ty).</i>			
2.	Thông qua Báo cáo của Tổng Giám đốc về thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2023 và kế hoạch kinh doanh năm 2024. <i>(Nội dung chi tiết theo Báo cáo số 23/BC-TGD ngày 27/3/2024 của Tổng giám đốc Công ty).</i>			
3.	Thông qua Báo cáo quyết toán tài chính hợp nhất và riêng Công ty mẹ năm 2023 đã được kiểm toán. <i>(Nội dung chi tiết theo Tờ trình số 18/TTr-HĐQT ngày 27/3/2024 của HĐQT Công ty)</i>			
4.	Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2023 và kế hoạch năm 2024. <i>(Nội dung chi tiết theo Báo cáo số 01/BC-BKS ngày 27/3/2024 của HĐQT Công ty).</i>			

TT	Nội dung biểu quyết	Phương án biểu quyết		
		Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến
5.	Thông qua việc phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ, chi trả cổ tức năm 2023. <i>(Nội dung chi tiết theo Tờ trình số 19/TTr-HĐQT ngày 27/03/2024 của HĐQT Công ty).</i>			
6.	Thông qua việc quyết toán thù lao cho các thành viên HĐQT và thành viên BKS năm 2023 và kế hoạch thù lao năm 2024. <i>(Nội dung chi tiết theo Tờ trình số 20/TTr-HĐQT ngày 27/03/2024 của HĐQT Công ty)</i>			
7.	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính năm 2024. <i>(Nội dung chi tiết theo Tờ trình số 21/TTr-HĐQT ngày 27/03/2024 của HĐQT Công ty)</i>			
8.	Phê duyệt kết quả thực hiện các giao dịch giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và bên có liên quan trong năm 2023; và Thông qua chủ trương thực hiện các giao dịch giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và bên có liên quan trong năm 2024. <i>(Nội dung chi tiết theo Tờ trình số 22/TTr-HĐQT ngày 27/03/2024 của HĐQT Công ty)</i>			
9.	Thông qua việc tăng vốn Điều lệ Công ty. <i>(Nội dung chi tiết theo Tờ trình số 24/TTr-HĐQT ngày 27/03/2024 của HĐQT Công ty)</i>			

Ghi chú:

- ⁽¹⁾ 1 cổ phần = 01 phiếu biểu quyết; Tổng số phiếu biểu quyết bằng tổng số cổ phần sở hữu cộng với số cổ phần được ủy quyền.
- Các cổ đông đồng ý phương án biểu quyết nào thì đánh dấu "X" hoặc dấu "V" vào ô tương ứng.

Hà Nội, ngày 26 tháng 4 năm 2024

Cổ đông/Đại diện cổ đông được ủy quyền
 (Ký và ghi rõ họ tên)

Phiếu này chỉ có giá trị trong cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, dùng cho việc biểu quyết các nội dung bằng Phiếu biểu quyết.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số:/2024/NQ-ĐHĐCĐ

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

DỰ THẢO



NGHỊ QUYẾT

PHIÊN HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
- Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số/2024/BB-ĐHĐCĐ ngày/...../2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát,



QUYẾT NGHỊ:

Điều 1: Thông qua các nội dung cụ thể như sau:

1. Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023 và kế hoạch năm 2024.
(Nội dung chi tiết theo Báo cáo số 17/BC-HĐQT ngày 27/3/2024 của HĐQT Công ty).
2. Thông qua Báo cáo của Tổng Giám đốc về việc thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2023 và kế hoạch kinh doanh năm 2024.
(Nội dung chi tiết theo Báo cáo số 23/BC-TGD ngày 27/3/2024 của Tổng giám đốc Công ty).
3. Thông qua Báo cáo quyết toán tài chính hợp nhất và riêng Công ty mẹ năm 2023 đã được kiểm toán.
(Nội dung chi tiết theo Tờ trình số 18/TTr-HĐQT ngày 27/3/2024 của HĐQT Công ty)

4. Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2023 và kế hoạch năm 2024.

(Nội dung chi tiết theo Báo cáo số 01/BC-BKS ngày 27/3/2024 của Ban Kiểm soát).

5. Thông qua phương án phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ, chi trả cổ tức năm 2024.

(Nội dung chi tiết theo Tờ trình số 19/TTr-HĐQT ngày 27/3/2024 của HĐQT Công ty).

6. Thông qua quyết toán thù lao cho các thành viên HĐQT, thành viên UBKT thuộc HĐQT, thành viên BKS năm 2023 và kế hoạch thù lao cho HĐQT và BKS năm 2024.

(Nội dung chi tiết theo Tờ trình số 20 /TTr-HĐQT ngày 27/3/2024 của HĐQT Công ty)

7. Phê duyệt việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính năm 2024.

(Nội dung chi tiết theo Tờ trình số 21/TTr-HĐQT ngày 27/3/2024 của HĐQT Công ty)

8. Thông qua việc Phê duyệt kết quả thực hiện các giao dịch giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và bên có liên quan trong năm 2023; và Thông qua chủ trương thực hiện các giao dịch giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và bên có liên quan trong năm 2024.

(Nội dung chi tiết theo Tờ trình số 22/TTr-HĐQT ngày 27/3/2024 của HĐQT Công ty)

9. Thông qua việc tăng vốn điều lệ của Công ty

(Nội dung chi tiết theo Tờ trình số 24/TTr-HĐQT ngày 27/3/2024 của HĐQT Công ty).

Điều 2: Điều khoản thi hành.

- 2.1. Đại hội đồng cổ đông giao và ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty chủ động, quyết định, xây dựng kế hoạch và thực hiện các công việc, thủ tục cần thiết (bao gồm cả các công việc phát sinh liên quan đến các nội dung đã thông qua) để triển khai thành công Nghị quyết này.
- 2.2. Cổ đông, Thành viên Hội đồng quản trị, Thành viên Ban Kiểm soát, Ban Tổng giám đốc và các Ban chuyên môn có liên quan của Công ty chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.
- 2.3. Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày ký.

Nơi nhận:

- Như điều 2;
- Lưu VT, VPCT.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA**

Đỗ Quý Hải



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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

MỤC LỤC

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

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

CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ủy ban Kiểm toán

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc

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

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT


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

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện Ban điều hành, 



Đỗ Quý Hải

Chủ tịch HĐQT

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2024

Số: 100/2024/BCKTHN-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban điều hành

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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



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

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

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

Thay mặt và đại diện

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

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2024

Vũ Xuân Hùng**Kiểm toán viên**

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

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

Thay mặt và đại diện

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

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn



Đỗ Quý Hải

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

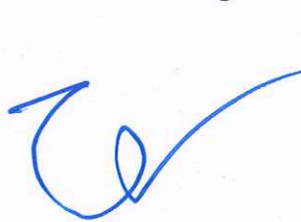
CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1.680.274.226.042	1.210.371.810.618
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		1.680.274.226.042	1.210.371.810.618
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	1.392.219.958.307	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
 Chủ tịch HĐQT



Đỗ Quý Hải

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		189.027.726.773	(12.638.841.233)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		26.660.915.180	27.633.290.128
- Các khoản dự phòng	03		-	(290.714.514)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(252.449.391.797)	(146.576.822.575)
- Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		155.475.525.477	337.259.541.307
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	(1.537.119.075)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		118.714.775.633	203.849.334.038
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		142.877.091.448	(1.088.019.185.878)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		1.059.695.906.713	59.340.015.051
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(931.285.644.863)	1.543.474.338.548
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(3.930.702.635)	(40.741.574.746)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(99.035.694.816)	(379.179.062.850)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(44.049.834.483)	(49.773.168.527)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.459.922.309)	(5.123.454.300)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		241.525.974.688	243.827.241.336
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(172.302.463)	(5.109.710.625)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		3.015.019.092	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(174.419.799.822)	(15.262.191.200)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		25.299.852.629	324.798.343.741
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(1.383.900.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		830.610.000.000	340.880.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.792.710.294	115.445.743.785
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		687.125.479.730	759.368.285.701
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		621.776.079.597	1.247.035.277.590
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.671.690.785.526)	(2.738.917.586.947)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(1.049.914.705.929)	(1.491.882.309.357)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(121.263.251.511)	(488.686.782.320)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		146.034.786.156	634.721.568.476
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	24.771.534.645	146.034.786.156

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2024



Đỗ Quý Hải

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

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

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

1.1 Ngành nghề hoạt động kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh: Xây dựng các loại nhà, Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ, Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, lắp đặt hệ thống điện, Thoát nước và xử lý nước thải, Phá dỡ, Chuẩn bị mặt bằng, Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác, Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí, Lắp đặt hệ thống xây dựng khác, Hoàn thiện công trình xây dựng, Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, Bán buôn tổng hợp, Bán lẻ hình thức khác chưa được phân vào đâu, Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu, Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt), Vận tải hành khách đường bộ khác, Vận tải hàng hóa bằng đường bộ, Vận tải hành khách đường thủy nội địa, Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa, Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, Hoạt động tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật và tài chính), Hoạt động tư vấn quản lý dự án, các dịch vụ ủy thác giám sát trên cơ sở phí và hợp đồng (Mã CPC 8660), Sản xuất đồ gỗ xây dựng, Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, 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
I Công ty con						
1	Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận	Bình Thuận	Đầu tư kinh doanh bất động sản; Dịch vụ cho thuê	100%	100%	100%
2	Công ty TNHH MTV Địa ốc Heritage Việt Nam	Thừa Thiên Huế	Kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%
3	Công ty TNHH MTV Địa ốc Ruby	Hà Nội	Kinh doanh phát triển các dự án Bất động sản	100%	100%	100%
4	Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire	Hà Nội	Hỗ trợ dịch vụ tài chính	100%	100%	100%
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam	Hà Nội	Hoạt động tư vấn kiến trúc, Tư vấn quản lý dự án	100%	100%	100%
6	Công ty TNNN MTV Diamond IC	Hà Nội	Hoạt động tư vấn đầu tư	100%	100%	100%
7	Công ty TNHH Maipha PENINSULA	Lạng Sơn	Đầu tư kinh doanh bất động sản	70%	70%	70%
8	Công ty Cổ phần Hải Phát Retail (Công ty con gián tiếp)	Hà Nội	Đầu tư kinh doanh bất động sản	81,59%	81,59%	81,59%
9	Công ty Cổ phần Dịch vụ đô thị PSP (Công ty con gián tiếp)	Hà Nội	Quản lý sau đầu tư	93,87%	93,87%	93,87%
II Công ty Liên doanh, liên kết						
1	Công ty TNHH BT Hà Đông	Hà Nội	Xây dựng, hoàn thiện công trình xây dựng	50%	50%	50%

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí môi giới bán bất động sản

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

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

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

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

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

Báo cáo bộ phận

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

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2023	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
Tổng	24.771.534.645	146.034.786.156

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

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

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

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

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

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

5.3 Phải thu khách hàng

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	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
Tổng	135.785.228.553	195.035.627.747
<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	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	1.099.039.417.253	203.290.320.447
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và thương mại Thành Nhân	150.000.000.000	150.000.000.000
Công ty cổ phần ECLIPSE Việt Nam	347.274.962.200	22.999.962.200
Công ty Cổ phần xây dựng HP Thăng Long	340.034.210.082	-
Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	238.625.959.991	168.399.991
Các khoản trả trước khác	23.104.284.980	30.121.958.256
Tổng	1.099.039.417.253	203.290.320.447

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

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

5.5 Phải thu về cho vay

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

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

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

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

5.6 Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

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

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

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

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

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

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

5.6 Phải thu khác (Tiếp theo)

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

- Khoản đặt cọc 242,3 tỷ VND cho một đối tác là doanh nghiệp với mục đích đầu tư, xây dựng, quản lý, khai thác và kinh doanh Dự án Trung tâm du lịch Hàm Tiến - Mũi Né tại phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Theo phương án cơ cấu tài chính của Công ty tại Nghị quyết số 14A/NQ-HĐQT ngày 29/8/2023 và Thông báo số 06 ngày 26/02/2024 của Chủ tịch HĐQT Công ty sẽ thu hồi trong năm 2024.
- Khoản đặt cọc 167 tỷ VND cho một bên liên quan với mục đích đầu tư, góp vốn đầu tư, xây dựng và triển khai thực hiện dự án Khu đô thị mới Mỹ Hưng - Cienco 5, xã Mỹ Hưng, Tam Hưng, 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
Tổng	-	-	-	39.562.950.995

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

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

5.8 Hàng tồn kho

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

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

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

5.9 Chi phí trả trước

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị 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

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2023	56.509.547.894	12.061.498.435	17.941.963.637	2.299.763.332	88.812.773.298
Tăng trong năm	2.521.475.565	-	84.263.636	114.384.000	2.720.123.201
Mua trong năm	-	-	-	114.384.000	114.384.000
Đầu tư XDCB hoàn thành	1.781.479.083	-	84.263.636	-	1.781.479.083
Phân loại lại	739.996.482	-	-	-	824.260.118
Giảm trong năm		2.441.825.766	5.838.276.364	-	8.280.102.130
Phân loại theo mục đích sử dụng	-	-	5.838.276.364	-	5.838.276.364
Phân loại lại	-	2.441.825.766	-	-	2.441.825.766
Số dư tại 31/12/2023	59.031.023.459	9.619.672.669	12.187.950.909	2.414.147.332	83.252.794.369

GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ

Số dư tại 01/01/2023	6.519.487.033	3.389.086.370	14.779.821.999	2.133.341.356	26.821.736.758
Tăng trong năm	2.045.252.694	836.765.610	572.571.924	113.975.248	3.568.565.476
Khấu hao trong năm	291.684.063	251.482.284	572.571.924	75.308.584	1.191.046.855
Phân loại lại	1.753.568.631	585.283.326	-	38.666.664	2.377.518.621
Giảm trong năm		207.032.013	3.840.205.585	-	4.047.237.598
Phân loại theo mục đích sử dụng	-	207.032.013	2.467.847.082	-	2.674.879.095
Phân loại lại	-	-	1.372.358.503	-	1.372.358.503
Số dư tại 31/12/2023	8.564.739.727	4.018.819.967	11.512.188.338	2.247.316.604	26.343.064.636
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2023	49.990.060.861	8.672.412.065	3.162.141.638	166.421.976	61.991.036.540
Tại 31/12/2023	50.466.283.732	5.600.852.702	675.762.571	166.830.728	56.909.729.733

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2023 là 0 VND (tại ngày 01/01/2023 là: 33.563.874.787 VND).
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là 13.346.446.967 VND (tại ngày 01/01/2023 là: 70.396.635.480 VND).

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

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

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

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

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Quyền sử dụng đất	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2023	839.910.804.391	117.448.658.551	65.388.112.132	1.022.747.575.074
Tăng trong năm	35.836.304.683	1.537.608.862	1.763.218.214	39.137.131.759
Mua trong năm	31.751.681.078	966.436.827	1.445.225.131	34.163.343.036
Phân loại lại	4.084.623.605	571.172.035	317.993.083	4.973.788.723
Giảm trong năm	283.207.817.495	59.469.036.439	17.745.312.856	360.422.166.790
Thanh lý, nhượng bán	281.843.632.878	42.213.434.750	18.885.949.764	342.943.017.392
Phân loại lại	1.364.184.617	17.255.601.689	(1.140.636.908)	17.479.149.398
Số dư tại 31/12/2023	<u>592.539.291.579</u>	<u>59.517.230.974</u>	<u>49.406.017.490</u>	<u>701.462.540.043</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2023	117.306.600.921	38.444.269.975	4.545.658.452	160.296.529.348
Tăng trong năm	17.757.190.908	6.187.604.681	1.366.887.732	25.311.683.321
Khấu hao trong năm	17.757.190.908	6.187.604.681	1.366.887.732	25.311.683.321
Giảm trong năm	51.648.944.217	19.168.220.419	1.554.766.778	72.371.931.414
Thanh lý, nhượng bán	50.556.408.999	18.111.051.384	2.221.119.150	70.888.579.533
Phân loại lại	1.092.535.218	1.057.169.035	(666.352.372)	1.483.351.881
Số dư tại 31/12/2023	<u>83.414.847.612</u>	<u>25.463.654.237</u>	<u>4.357.779.406</u>	<u>113.236.281.255</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
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 sàn thương mại thuộc các dự án bất động sản của Công ty, phần diện tích sàn văn phòng kinh doanh cho thuê thương mại tại Dự án The Pride, khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông; Dự án Roman Plaza, Hà Nội và Dự án Tân Tây Đô, xã Tân Lập, huyện Đan Phượng, Hà Nội. Trong đó, một số bất động sản đầu tư với giá trị còn lại là 480.767.038.966 VND (tại ngày 01/01/2022 là 549.684.716.605 VND) đang được làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của một số đối tác doanh nghiệp tại ngân hàng, các khoản vay và trái phiếu của Công ty tại một số ngân hàng và Công ty chứng khoán (Chi tiết tại Thuyết minh 5.22).

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

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

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

5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

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

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

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

5.14 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Tên Công ty	31/12/2023		01/01/2023		Đơn vị tính: VND					
	Tỷ lệ Vốn năm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý		Tỷ lệ Vốn năm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết										
Công ty TNHH BT Hà Đông	50%	50%	55.946.786.097	-	55.946.786.097	55,946.786.097	-	-	-	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác										
Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô	19,01%	19,01%	461.742.280.829	-	431.425.000.000	190.080.000.000	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	-	113.545.000.000	113.545.000.000	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	127.800.000.000	-	127.800.000.000	-	
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	4,50%	4,50%	30.317.280.829	-	-	-	-	-	-	
Tổng			517.689.066.926	(*)	487.371.786.097	(*)				

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

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

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

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

5.15 Tài sản dài hạn khác

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

5.16 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

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

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

	31/12/2023	Số có khả năng trả nợ	01/01/2023	Số có khả năng trả nợ
	5.682.191.799	5.682.191.799	9.689.602.480	9.689.602.480

5.17 Người mua trả tiền trước

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

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

	31/12/2023	01/01/2023
	-	63.200.000

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

5.19 Chi phí phải trả ngắn hạn

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

5.20 Doanh thu chưa thực hiện

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

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

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

5.21 Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

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

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

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

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

5.22 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

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

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

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

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

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

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 điện tích thương mại dịch vụ thuộc toà The Pride , Khu đô thị mới An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Hà Nội.
- (1.3) Hợp đồng tín dụng số 0569-2023-HĐTD1-BV/B002 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 Đê 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

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)

Tổng trái phiếu ngắn hạn

248.808.000.000

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)

Tổng trái phiếu dài hạn đến hạn trả

743.880.127.619

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)

(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 chiều + 4,5%	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 25 tháng 8 năm 2025. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	(v)
--	-----------------	-------------------------------	--	-----

Tổng trái phiếu dài hạn **498.016.415.869**

Trong đó:

Trái phiếu ngắn hạn

Trái phiếu dài hạn

Gốc trái phiếu

Chi phí phát hành trái phiếu

992.688.127.619
498.016.415.869
1.493.808.000.000
(3.103.456.512)

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

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

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- (i) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của các cá nhân tại Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát. Hoa lợi, lợi tức, khoản phải thu, khoản phải thu được từ phát triển Phần diện tích đất đã giải phóng mặt bằng thuộc dự án Mai Pha. Tái lưu ký tại VSDC.
- (ii) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là tài sản phát sinh từ dự án công trình TMDV thuộc dự án Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang thuộc quyền sở hữu của Công ty; Cổ phiếu của các cá nhân tại Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát.
- (iii) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này là một số căn biệt thự của Dự án Hải Phát Plaza, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội của các cá nhân và một số sản thương mại của tòa nhà The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội của một Công ty con gián tiếp..
- (iv) Tài sản đảm bảo: Chứng khoán lưu ký tại Công ty Cổ phần chứng khoán Bảo Việt và tái lưu ký tại VSDC, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên đảm bảo (Cổ phần của các cá nhân tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát); Khu nhà biệt thự vườn đồi và du lịch sinh thái 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 sản thương mại của Dự án Hải Phát Plaza, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của một Công ty con gián tiếp và quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 14.177,3 m² tại phường Phú Đông, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.
- (3): **Khoản vay theo các hợp đồng:**
Hợp đồng vay số 1986/HĐVV/VCG-HPX ngày 14/11/2023, Bên cho vay: Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam với Bên Vay: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền cho vay: 222.420.821.918 VND. Mục đích vay: Phục vụ hoạt động kinh doanh, giải ngân tiền vay theo hình thức đối trừ công nợ. Lãi suất : 16%/ năm. Thời hạn vay: Đến ngày 3/03/2024. Tài sản đảm bảo: 150 lô đất thuộc dự án Khu dân cư đô thị tại Km3, Km4 Phường Hải Yên, Thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh và toàn bộ 5.000.000 cổ phần của Công ty Đầu tư phát triển Xanh Kỳ Sơn.
- (4): **Vay cá nhân:**
Bao gồm các khoản vay cá nhân và các đối tượng khác ngắn hạn có kỳ hạn 6-12 tháng, với lãi suất từ 0-16%/năm và không có tài sản đảm bảo. Góc và lãi vay trả vào ngày đáo hạn

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

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

5.23 Vốn chủ sở hữu

a. Chi tiết tăng, giảm vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND



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

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

5.23 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

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

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

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

d. Cổ phiếu

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

5.24 Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát

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

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

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

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	1.520.490.846.773	1.057.292.365.781
Doanh thu từ hoạt động cho thuê bất động sản và các hoạt động liên quan	24.583.116.191	62.516.480.394
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành tòa nhà	135.200.263.078	90.562.964.443
Tổng	1.680.274.226.042	1.210.371.810.618
<i>Trong đó, doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết trình bày tại Bản thuyết minh số 7.1)</i>	<i>15.725.852.946</i>	<i>29.552.718.731</i>
<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
Tổng	1.392.219.958.307	957.229.642.517

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

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

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

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

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

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

6.6 Thu nhập khác/chi phí khác

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

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

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

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

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

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

6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

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

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
Tổng	7.174.011.405	4.824.708.658

Chi tiết như sau:

Họ và tên	Chức danh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Đỗ Quý Hải	Chủ tịch HĐQT	600.000.000	-
Nguyễn Văn Phương	Thành viên	340.000.000	-
Phạm Minh Tuấn	Nguyên Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	300.000.000	-
Lê Việt Dũng	Nguyên Thành viên HĐQT	200.000.000	-
Đỗ Danh Trí	Nguyên Thành viên HĐQT độc lập	200.000.000	-
Trần Vũ Thái Hoà	Nguyên Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	200.000.000	-
Nguyễn Văn Dũng	Thành viên HĐQT	40.000.000	-
Bùi Đức Tuế	Trưởng Ban Kiểm soát	40.000.000	-
Đỗ Mạnh Quân	Thành viên Ban Kiểm soát	20.000.000	-
Chu Việt Hùng	Thành viên Ban Kiểm soát	20.000.000	-
Đoàn Hoà Thuận	Tổng Giám đốc	1.966.150.150	234.168.000
Lê Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc	877.964.112	-
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	-
Tổng		7.174.011.405	4.824.708.658

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

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

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

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

c. Giao dịch với các bên liên quan

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

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

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

7.2 Các cam kết và các khoản nợ tiềm tàng

a. Các cam kết về đầu tư vốn

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

Đơn vị tính: VND

Cam kết góp vốn của Công ty					
Stt	Tên đơn vị nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư	Số tiền	Tỷ lệ	Cam kết góp vốn tại 31/12/2023
1	Công ty TNHH BT Hà Đông	350.000.000.000	175.000.000.000	50%	119.053.213.903
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô	1.000.000.000.000	39.800.000.000	19,90%	9.800.000.000
	Tổng		214.800.000.000		128.853.213.903

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của nhóm Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31/12/2023 ước tính là 1.348,5 tỷ VND.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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
DOANH THU				
Tổng doanh thu	1.520.490.846.773	-	159.783.379.269	1.680.274.226.042
Doanh thu	1.520.490.846.773	-	159.783.379.269	1.680.274.226.042
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
Kết quả bộ phận	278.524.320.015	-	9.529.947.720	288.054.267.735
Thu nhập/chi phí không phân bổ				(99.026.540.962)
Lợi nhuận thuần trước thuế				189.027.726.773
Thuế thu nhập doanh nghiệp				(54.089.942.634)
Lợi nhuận trong năm				134.937.784.139

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

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

7.4 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

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
DOANH THU					
Tổng doanh thu	1.057.292.365.781	-	153.079.444.837	-	1.210.371.810.618
Doanh thu	1.057.292.365.781	-	153.079.444.837		1.210.371.810.618
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG					
Kết quả bộ phận	229.624.899.191	-	23.517.268.910	-	253.142.168.101
Thu nhập/chi phí không phân bổ					(265.781.009.334)
Lợi nhuận thuần trước thuế					(12.638.841.233)
Thuế thu nhập doanh nghiệp					(45.723.135.035)
Lợi nhuận trong năm					(58.361.976.268)

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

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

7.4 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

7.4 Thông tin so sánh

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

7.5 Thông tin khác

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

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2024

Chủ tịch HĐQT



Đỗ Quý Hải



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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

MỤC LỤC

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

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

CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ủy ban Kiểm toán

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc

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

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện Ban điều hành, 



Đỗ Quý Hải

Chủ tịch HĐQT

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2024

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

Trách nhiệm của Ban điều hành

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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



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

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

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

Thay mặt và đại diện

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

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2024

Vũ Xuân Hùng**Kiểm toán viên**

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

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

Thay mặt và đại diện

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

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

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



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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 RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2024

Chủ tịch HĐQT



Đỗ Quý Hải

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

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

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2024

Chủ tịch HĐQT

Đỗ Quý Hải

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

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

1.2 Ngành nghề hoạt động kinh doanh

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

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

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

2 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 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

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

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

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

Ước tính kế toán

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư khác:

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

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

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí môi giới bán bất động sản

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

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

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Các bên liên quan

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

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

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

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

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

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

5.3 Phải thu khách hàng

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

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

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

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

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

5.5 Phải thu về cho vay

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

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

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

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

5.6 Phải thu khác

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

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

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

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

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

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

5.6 Phải thu khác (Tiếp theo)

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

- Khoản đặt cọc 242,3 tỷ VND cho một đối tác là doanh nghiệp với mục đích đầu tư, xây dựng, quản lý, khai thác và kinh doanh Dự án Trung tâm du lịch Hàm Tiến - Mũi Né tại phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Theo phương án cơ cấu tài chính của Công ty tại Nghị quyết số 14A/NQ-HĐQT ngày 29/8/2023 và Thông báo số 06 ngày 26/02/2024 của Chủ tịch HĐQT Công ty sẽ thu hồi trong năm 2024.
- Khoản đặt cọc 167 tỷ VND cho một bên liên quan với mục đích đầu tư, góp vốn đầu tư, xây dựng và triển khai thực hiện dự án Khu đô thị mới Mỹ Hưng - Cienco 5, xã Mỹ Hưng, Tam Hưng, Cự Khê và Bình Minh, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội. Công ty có chủ trương chấm dứt hợp đồng hợp tác đầu tư chậm nhất vào quý 3/2024 theo Thông báo số 06 ngày 26/02/2024 của Chủ tịch HĐQT Công ty.
- Khoản góp vốn 300 tỷ VND theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ký với một bên liên quan cho mục đích góp vốn tham gia đầu tư, xây dựng, triển khai, khai thác kinh doanh và vận hành Dự án Khu nhà ở tại lô đất ký hiệu 3, phía đông đường Hùng Vương, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên. Theo biên bản làm việc ngày 15/12/2023, hai bên thống nhất chủ trương chấm dứt hợp đồng hợp tác đầu tư tại dự án Phú Yên, hoàn thành việc thanh lý chậm nhất là quý III/2024.

(4): Số dư tại ngày 31/12/2023 là khoản phải thu của một đối tác là doanh nghiệp do hai bên đã ký biên bản thanh lý để chấm dứt thỏa thuận hợp tác đầu tư liên quan tới dự án bất động sản tiềm năng tại tỉnh Điện Biên, hai bên đã thống nhất sẽ thanh toán toàn bộ số tiền trước ngày 31/12/2024 theo Văn bản số 391/2023/CV-HPX ngày 15/10/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.

(5): Số dư tại ngày 31/12/2023 là khoản góp vốn 104,2 tỷ VND ký với một đối tác là doanh nghiệp theo hợp đồng hợp tác kinh doanh cho mục đích góp vốn tham gia đầu tư, xây dựng, triển khai, khai thác kinh doanh và vận hành các dự án bất động sản tiềm năng tại Hải Phòng.

5.7 Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	38.494.680.001	-	38.494.680.001	-
<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	-	-	-	8.494.680.001
Tổng	-	-	-	38.494.680.001

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

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

5.8 Hàng tồn kho

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

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

5.9 Chi phí trả trước

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

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

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

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

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

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

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

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

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

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

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

5.12 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

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

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

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

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

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

5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

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

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

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

5.14 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.15 Tài sản dài hạn khác

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

5.16 Phải trả người bán

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

5.17 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

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

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

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

5.18 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

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

5.19 Chi phí phải trả

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

5.20 Doanh thu chưa thực hiện

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

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

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

5.21 Phải trả khác

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

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

1.702.945.529.135

946.737.901.154

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

Mẫu số B09 - DN

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

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

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

5.22 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

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

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

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

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(1) Vay Ngân hàng

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

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

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

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

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(1): Vay Ngân hàng (Tiếp theo)

- (1.1) Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 13256/23MB/HHTDPL01 ngày 3/11/2023 giữa bên cho vay ngân hàng TMCP Phát triển Tp.Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hoàn Kiếm và bên vay Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền 11.400.000.000 đồng. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động thanh toán chi lương tại HDBank. Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng. Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo: Một số diện tích thương mại dịch vụ thuộc toà The Pride, Khu đô thị mới An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Hà Nội.
- (1.2) Hợp đồng tín dụng số 0569-2023-HHTD1-BVB002 ngày 20/12/2023 giữa bên cho vay: Ngân hàng TMCP Bảo Việt -Chi nhánh Hà Nội và bên vay: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền cho vay: 339.182.560.000 đồng. Mục đích vay: Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng tác quyền nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng một phần dự án số 1045/2021/HĐNTCN ngày 06/12/2021 và số 1150/2021/HĐNTCN ngày 31/12/2021 ký giữa Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX) và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Thời hạn cho vay: 31/12/2024. Lãi suất cho vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ.
- (1.3) Hợp đồng tín dụng số 1012.2020/HHTD/HNI-CB-HPI ngày 10/12/2020 giữa bên cho vay: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Hà Nội I(Chi nhánh đầu mối), ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Cao Bằng (Chi nhánh thành viên) và Bên vay: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Mục đích vay: Thanh toán tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất của dự án đầu tư phát triển đô thị số 5A, Phường Đề Thám, Thành phố Cao Bằng. Số tiền cho vay tối đa: 450 tỷ VND. Thời hạn cho vay 60 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay theo giấy nhận nợ từng lần.

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

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

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

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

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

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(2) Trái phiếu (Tiếp theo)

Trái phiếu dài hạn	31/12/2023			Tài sản đảm bảo
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	
Đơn vị tư vấn phát hành	VND			
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest	498.016.415.869	Lãi suất tham chiếu + 4,5%	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 25 tháng 8 năm 2025. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	(v)
Tổng trái phiếu dài hạn	498.016.415.869			
Trong đó:				
Trái phiếu ngắn hạn	992.688.127.619			
Trái phiếu dài hạn	498.016.415.869			
Gốc trái phiếu	1.493.808.000.000			
Chi phí phát hành trái phiếu	(3.103.456.512)			

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

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

- 5.22 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)**
- (2) Trái phiếu (Tiếp theo)**
- (i) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của các cá nhân tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Hoa lợi, lợi tức, khoản phải thu, khoản 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 sản thương mại của tòa nhà The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội của một công ty con gián tiếp.
- (iv) Tài sản đảm bảo: Chứng khoán lưu ký tại Công ty Cổ phần chứng khoán Bảo Việt và tái lưu ký tại VSDC, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên đảm bảo (Cổ phần của các cá nhân tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát); Khu nhà biệt thự vườn đồi và du lịch sinh thái 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 sản thương mại của Dự án Hải Phát Plaza, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của một công ty con gián tiếp và quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 14.177,3 m² tại phường Phú Đông, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.
- (3): Khoản vay theo các hợp đồng:**
Hợp đồng vay số 1986/HĐVV/VCG-HPX ngày 14/11/2023, Bên cho vay: Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam với Bên Vay: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền cho vay: 222.420.821.918 VND. Mục đích vay: Phục vụ hoạt động kinh doanh, giải ngân tiền vay theo hình thức đối trừ công nợ. Lãi suất : 16%/ năm. Thời hạn vay: Đến ngày 3/03/2024. Tài sản đảm bảo: 150 lô đất thuộc dự án Khu dân cư đô thị tại Km3, Km4 Phường Hải Yên, Thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh và toàn bộ 5.000.000 cổ phần của công ty Đầu tư phát triển Xanh Kỳ Sơn.
- (4): Vay cá nhân:**
Bao gồm các khoản vay cá nhân và các đối tượng khác ngắn hạn có kỳ hạn 6-12 tháng, với lãi suất từ 0-16%/năm và không có tài sản đảm bảo. Gốc và lãi vay trả vào ngày đáo hạn

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

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

5.23 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

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

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

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

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

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

d. Cổ phiếu

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

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

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

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

6.2 Giá vốn hàng bán

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

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

6.4 Chi phí tài chính

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

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

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

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

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

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

a. Chi phí thuế TNDN

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

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

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

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

b. Thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành

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

c. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

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

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

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

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tên viết tắt
Công ty Cổ phần Hải Phát Retail	Công ty con gián tiếp	Công ty Hải Phát Retail
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty con gián tiếp	Công ty PSP
Công ty TNHH MTV Địa ốc Heritage Việt Nam	Công ty con	Công ty Heritage
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và phát triển TOPAZ PM Việt Nam	Công ty con	Công ty Topaz
Công ty TNHH Một thành Viên DIAMOND IC	Công ty con	Công ty Diamond IC
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	Công ty có chung thành viên HĐQT	Công ty HPH Nha Trang
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Địa ốc Ruby	Công ty con	Công ty Ruby
Công ty TNHH MTV Hải Phát – Bình Thuận	Công ty con	Công ty Hải Phát Bình Thuận
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire	Công ty con	Công ty Sapphire
Công ty TNHH Mai Pha Peninsula	Công ty con	Công ty Mai Pha
Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty liên danh	Công ty BT Hà Đông
Tổng Công ty Xây dựng Công trình giao thông 5 - CTCP	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Cienco 5
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ 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
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 RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

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

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

Chi tiết như sau:

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

Họ và tên	Chức danh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Đỗ Quý Hải	Chủ tịch HĐQT	600.000.000	-
Nguyễn Văn Phương	Thành viên	340.000.000	-
Phạm Minh Tuấn	Nguyên Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	300.000.000	-
Lê Việt Dũng	Nguyên Thành viên HĐQT	200.000.000	-
Đỗ Danh Trí	Nguyên Thành viên HĐQT độc lập	200.000.000	-
Trần Vũ Thái Hoà	Nguyên Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	200.000.000	-
Nguyễn Văn Dũng	Thành viên HĐQT	40.000.000	-
Bùi Đức Tuế	Trưởng Ban Kiểm soát	40.000.000	-
Đỗ Mạnh Quân	Thành viên Ban Kiểm soát	20.000.000	-
Chu Việt Hùng	Thành viên Ban Kiểm soát	20.000.000	-
Đoàn Hoà Thuận	Tổng Giám đốc	1.966.150.150	234.168.000
Lê Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc	877.964.112	-
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 Thâm	Phó Tổng Giám đốc	680.649.687	-
Tổng		7.174.011.405	4.824.708.658

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

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

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

b. Số dư với các bên liên quan

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

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

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

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

c. Giao dịch với các bên liên quan

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2 Các cam kết và các khoản nợ tiềm tàng

a. Các cam kết về đầu tư vốn

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

Đơn vị tính: VND

Cam kết góp vốn của Công ty

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3 Thông tin so sánh

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

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

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

7.4 Thông tin khác

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

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2024

Chủ tịch HĐQT



Đỗ Quý Hải

