

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT/
HAI PHAT INVESTMENT JOINT
STOCK COMPANY**
No/Số: 38/CBTT-HPX

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Independence - Freedom – Happiness

*Hà Nội, ngày 24 tháng 01 năm 2025
Hanoi, day 24 month 01 year 2025*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC DISCLOSURE OF INFORMATION

Kính gửi/To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ The State Securities Commission;
- Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh/ The Ho Chi Minh City Stock Exchange.

1. Tên tổ chức/ Name of company: **Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát/ Hai Phat Investment Joint Stock Company.**

- Mã chứng khoán/ Stock symbol: **HPX**
- Địa chỉ/Address of head office: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam/Floor 5, Building CT3, The Pride, An Hưng New Urban Area, La Khe Ward, Ha Dong District, Hanoi.
- Điện thoại/Telephone: 024-32.080.666 Fax: 024-32.080.566
- Email: info@haiphat.com.vn
- Website: <http://www.haiphat.com.vn>

2. Nội dung thông tin công bố/Content of disclosed information:

- Báo cáo tài chính riêng Quý IV năm 2024; Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm 2024 và Công văn số 37/HP - TCKT ngày 23/01/2025 về việc giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế Báo cáo tài chính Quý IV/2024 so với cùng kỳ năm 2023.
- Separate financial statements for Quarter 4 of the year 2024; consolidated financial statements for Quarter 4 of the year 2024; and Official Letter No. 37/HP - TCKT dated 23/01/2025 regarding the explanation of the differences in after-tax profit in the Quarter 4 of the year 2024 financial statements compared to the same period in 2023.



3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 24/01/2025 tại đường dẫn: <http://www.haiphat.com.vn> mục Quan hệ cổ đông.

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

This information was disclosed on the Company's website on January 24, 2025 at the following link: <http://www.haiphat.com.vn>, under the Shareholder Relations section.

We hereby commit that the disclosed information is accurate and take full legal responsibility for the content of the disclosed information./.

Tài liệu đính kèm/ Attached documents:

- Consolidated financial statements for Q4 2024;
- Separate financial statements for Q4 2024;
- Official Letter No. 37/HP - TCKT explaining the differences in after-tax profit in the Q4 2024 financial statements compared to the same period in 2023.

**NGƯỜI ĐƯỢC UQ
CÔNG BỐ THÔNG TIN/AUTHORIZED PERSON
FOR INFORMATION DISCLOSURE**



PHAN THỊ XUYỀN



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
Tầng 5, toà CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, P.La Khê, Q.Hà Đông, TP Hà Nội
MST : 0500447004

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ IV NĂM 2024

Tháng 01 năm 2025



MỤC LỤC

	Trang
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 2
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	3
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	4
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	5 - 43

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		6.285.034.174.418	6.451.205.557.598
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	1.971.403.391	24.771.534.645
1. Tiền	111		1.971.403.391	24.771.534.645
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	6.703.796.538	6.392.979.198
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		6.703.796.538	6.392.979.198
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.559.098.709.096	3.341.887.153.160
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	90.631.154.608	135.785.228.553
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	1.162.629.652.621	1.099.039.417.253
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	519.831.582.432	13.434.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	1.874.500.999.436	2.133.191.458.349
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(88.494.680.001)	(39.562.950.995)
IV. Hàng tồn kho	140	5.8	2.698.398.650.125	2.980.336.550.168
1. Hàng tồn kho	141		2.698.398.650.125	2.980.336.550.168
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		18.861.615.268	97.817.340.427
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	2.360.866.067	52.234.226.093
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		16.498.978.494	45.583.043.627
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước	153		1.770.707	70.707
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.421.453.054.164	1.845.743.662.518
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		713.701.248.117	647.811.000.000
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.5	146.468.248.117	159.906.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	567.233.000.000	487.905.000.000
II. Tài sản cố định	220		54.638.520.999	57.353.091.843
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	54.638.520.999	56.909.729.733
- Nguyên giá	222		83.321.748.915	83.252.794.369
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(28.683.227.916)	(26.343.064.636)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.12	-	443.362.110
- Nguyên giá	228		294.500.000	985.007.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(294.500.000)	(541.645.390)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.11	551.836.707.284	588.226.258.788
1. Nguyên giá	231		678.916.528.053	701.462.540.043
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(127.079.820.769)	(113.236.281.255)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	5.13	5.947.304.545	23.425.553.943
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		5.947.304.545	23.425.553.943
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.14	86.264.066.926	517.689.066.926
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		30.317.280.829	461.742.280.829
VI. Tài sản dài hạn khác	260		9.065.206.293	11.238.691.018
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	8.021.105.166	6.962.690.966
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1.044.101.127	4.276.000.052
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		7.706.487.228.582	8.296.949.220.116

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		4.069.964.266.353	4.709.181.848.137
I. Nợ ngắn hạn	310		3.822.929.676.921	3.889.332.435.452
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	193.428.003.604	314.235.515.035
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	714.334.083.886	573.887.732.487
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	72.240.704.093	101.596.632.942
4. Phải trả người lao động	314		4.668.585.622	8.929.106.736
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	271.046.537.306	175.722.041.177
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		2.183.645.438	8.518.733.205
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.19	570.512.769.432	818.953.068.895
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20	1.935.639.889.865	1.828.353.991.442
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		58.875.457.675	59.135.613.533
II. Nợ dài hạn	330		247.034.589.432	819.849.412.685
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		2.605.595.496	3.474.127.320
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.19	139.443.993.936	179.376.061.013
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.20	104.985.000.000	636.999.224.352
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.636.522.962.229	3.587.767.371.979
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.21	3.636.522.962.229	3.587.767.371.979
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
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		334.913.571.165	277.850.744.435
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		277.554.708.314	153.183.462.123
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		57.358.862.851	124.667.282.312
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		198.936.781.064	205.744.776.804
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN(440 = 300+400)	440		7.706.487.228.582	8.296.949.220.116

Hà Nội, ngày 23 tháng 01 năm 2025

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Phương Nga

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Phương

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
 Quý IV năm 2024

STT	CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý IV năm 2024 VND	Quý IV năm 2023 VND	Lũy kế đến Quý IV năm 2024 VND	Lũy kế đến Quý IV năm 2023 VND
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.22	532.024.073.094	502.583.585.905	1.615.870.373.752	1.699.576.711.126
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-			
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		532.024.073.094	502.583.585.905	1.615.870.373.752	1.699.576.711.126
4.	Giá vốn hàng bán	11	5.23	327.401.472.405	460.351.667.191	1.096.689.346.783	1.411.522.443.391
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ(20=10-11)	20		204.622.600.689	42.231.918.714	519.181.026.969	288.054.267.735
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.24	34.889.774.813	250.614.991.042	61.531.724.495	252.597.769.974
7.	Chi phí tài chính	22	5.25	107.068.927.262	63.117.932.403	272.567.164.274	167.082.274.687
	Trong đó: Chi phí lãi vay	23		12.202.675.150	57.512.103.306	103.273.467.278	155.475.525.477
8.	Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24		-	-	-	-
9.	Chi phí bán hàng	25		43.099.900.525	114.983.593.511	107.330.172.818	136.219.281.716
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		63.377.601.805	11.938.922.271	101.791.886.372	55.087.931.962
11.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	30		25.965.945.910	102.806.461.571	99.023.528.000	182.262.549.344
12.	Thu nhập khác	31	5.26	(231.505.388)	4.284.953.834	20.713.594.239	18.045.980.805
13.	Chi phí khác	32	5.26	1.755.334.964	8.512.153.109	8.551.637.658	12.025.842.836
14.	Lợi nhuận khác(40 = 31- 32)	40		(1.986.840.352)	(4.227.199.275)	12.161.956.581	6.020.137.969
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)	50		23.979.105.558	98.579.262.296	111.185.484.581	188.282.687.313
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.27	16.905.109.600	20.947.294.129	43.141.682.829	51.294.752.383
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		1.393.831.800	4.831.940.290	3.231.898.925	2.692.894.640
18.	Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50-51-52)	60		5.680.164.158	72.800.027.877	64.811.902.827	134.295.040.290
19.	Lợi nhuận sau thuế của Cổ đồng Công ty Mẹ	61		4.381.491.715	70.812.504.530	60.793.647.369	127.451.618.661
20.	Lợi nhuận sau thuế của Cổ đồng không kiểm soát	62		1.298.672.443	1.987.523.347	4.018.255.458	6.843.421.629
21.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.28			197	408
22.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Phương Nga

Hà Nội, ngày 23 tháng 01 năm 2025

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Phương

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(theo phương pháp gián tiếp)
 Quý IV năm 2024

STT	CHỈ TIÊU	MS	Lũy kế đến Quý IV	Lũy kế đến Quý IV
			năm 2024	năm 2023
			VND	VND
I.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1.	<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01	111.185.484.581	188.282.687.313
2.	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
	- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	19.083.227.350	24.417.434.753
	- Các khoản dự phòng	03	50.000.000.000	-
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	105.253.775.505	(252.597.769.974)
	- Chi phí lãi vay	06	105.690.500.727	167.082.274.687
3.	<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08	391.212.988.163	127.184.626.779
	- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	283.317.697.390	(479.748.570.588)
	- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	301.739.513.885	1.059.418.080.149
	- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(278.899.872.047)	(344.933.349.960)
	- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	48.560.889.507	(3.930.702.635)
	- Tiền lãi vay đã trả	14	(86.385.256.241)	(75.967.391.412)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(48.993.012.738)	(42.836.149.959)
	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(1.073.203.333)	(594.188.309)
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	609.479.744.586	238.592.354.065
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	(104.454.546)	(114.384.000)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	5.838.276.364
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(846.680.827.457)	(173.340.000.000)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	346.109.750.000	25.000.000.000
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	290.070.180.549	830.610.000.000
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.425.383.910	2.065.203.989
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	(205.879.967.544)	690.059.096.353
III.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
3.	Tiền thu từ đi vay	33	1.070.733.548.903	621.776.079.597
4.	Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(1.497.833.457.199)	(1.671.690.785.526)
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	(427.099.908.296)	(1.049.914.705.929)
	<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</i>	50	(22.800.131.254)	(121.263.255.511)
	<i>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</i>	60	24.771.534.645	146.034.786.156
	<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	61		
	<i>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</i>	70	1.971.403.391	24.771.530.645

Hà Nội, ngày 23 tháng 01 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Tạ Thị Hoàn

Nguyễn Thị Phương Nga

Nguyễn Văn Phương

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

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (“Công ty”), tên trước đây 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 số 0500447004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây cấp ngày 15 tháng 12 năm 2003. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 5 được cấp ngày 4 tháng 12 năm 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 18 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 07 tháng 01 năm 2025.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) và mã chứng khoán là HPX kể từ ngày 24 tháng 7 năm 2018 theo Quyết định số 234/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 2 tháng 7 năm 2018.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của hoạt động bất động sản của Công ty thông thường là từ 12 đến 36 tháng và của các hoạt động khác của Công ty thông thường là 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 5, toà CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 100 người

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 09 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty CP Hải Phát Retail (“Công ty Retail”)	81,59	81,59	Tầng 5, tòa nhà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát – Bình Thuận (“Công ty Hải Phát – Bình Thuận”)	100	100	Khu nhà ở Phú Hải, đường Võ Nguyên Giáp, phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản
3	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Địa Ốc Ruby (“Công ty Ruby”)	100	100	Tầng 5, tòa CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản

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

4	Công ty TNHH MTV Địa Ốc Heritage Việt Nam (" Công ty Heritage Việt Nam")	100	100	Số 9 Lý Thường Kiệt, Phường Phú Nhuận, Thành Phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire (" Công ty Sapphire")	100	100	Tầng 5, Tòa B2, Roman Plaza, đường Tố Hữu, Phường Đại Mỗ, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn đầu tư
6	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và phát triển TOPAZ PM Việt Nam (" Công ty TOPAZ PM")	100	100	Tầng 5, toà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
7	Công ty TNHH Một thành viên DIAMOND IC (" Công ty DIAMOND IC")	100	100	Tầng 5, toà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn đầu tư
8	Công ty TNHH Mai Pha Peninsula(" Công ty Peninsula ")	70	70	Số 564 đường Bà Triệu, Phường Đông Kinh, Thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
9	Công ty CP Tư vấn Đầu tư và quy hoạch Quốc Tế OPAL(" Công ty OPAL ")	65	65	Tầng 5, toà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên danh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 5.14

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con “Nhóm Công ty” được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024. Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất. Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Bất động sản để bán

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí dự kiến phát sinh chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho khác với giá trị của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với bất động sản để bán, nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.6 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử

dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.6 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	3 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 15 năm
Phương tiện vận tải	5 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	45 - 50 năm
Quyền sử dụng đất	45 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	15 năm

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn được cấp cho Công ty nhằm mục đích phát triển các bất động sản đầu tư. Các quyền sử dụng đất có thời hạn đó được trích khấu hao trong suốt thời hạn được cấp phép.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí môi giới bất động sản, thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng tại các dự án bất động sản của Công ty và các chi phí trả trước ngắn hạn khác dự kiến mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian một chu kỳ kinh doanh.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn và các chi phí phát sinh khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian hơn một năm.

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Nhóm Công ty mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Nhóm Công ty sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

Trong trường hợp trước ngày kiểm soát, Nhóm công ty đang sở hữu bên bị mua dưới hình thức đầu tư vào công ty liên kết hoặc đầu tư tài chính dài hạn khác, và giao dịch mua công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, khi lập báo cáo tài chính hợp nhất, công ty mẹ không đánh giá lại khoản đầu tư trước đây mà tiến hành phân bổ giá trị ghi sổ của khoản đầu tư và giá phí mua để nắm quyền kiểm soát vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên danh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư vào liên danh

Phần vốn góp của Nhóm Công ty trong các hoạt động kinh doanh được đồng kiểm soát được ghi nhận trong báo cáo tài chính hợp nhất bằng cách hạch toán:

a) giá trị tài sản mà Nhóm Công ty hiện sở hữu và các công nợ mà Nhóm Công ty có nghĩa vụ thực hiện;

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

b) các khoản chi phí phát sinh cũng như phần thu nhập mà Nhóm Công ty được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên danh.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Nhóm Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại bởi một bên thứ ba, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Nhóm Công ty áp dụng hướng dẫn tại Thông tư 53/2016/TT/BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư 200 để hạch toán các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch (“tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình”). Tỷ giá xấp xỉ này có chênh lệch không vượt quá +/-1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình. Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định hàng tháng trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch. Tỷ giá chuyển khoản này là tỷ giá mua chuyển khoản của ngân hàng thương mại.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi có Quyết định của Hội đồng Quản trị (và đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua) và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.17 Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản “Người mua trả tiền trước” trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng. Các khoản hỗ trợ theo chương trình bán hàng mang tính chất giảm trừ vào doanh thu được ghi giảm vào chi tiêu “Người mua trả tiền trước” đối với nhà ở trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong kỳ.

Các khoản tiền nhận từ khách hàng, dưới hình thức hợp đồng vay vốn được phản ánh trong tài khoản “Phải trả khác” trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.18 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua, thường là trùng với thời điểm bàn giao bất động sản.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán, chuyển nhượng vốn

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán và chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn chứng khoán. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

Doanh thu cho thuê

Doanh thu từ cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên danh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên danh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.19 Thuế (tiếp theo)

- ▶ Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.20. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.21 Thông tin theo 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 Tổng Giám đốc cho rằng hoạt động chính của Công ty là đầu tư kinh doanh bất động sản, hoạt động cung cấp dịch vụ chiếm tỷ trọng rất nhỏ, không có bộ phận cung cấp dịch vụ chuyên trách, riêng biệt. Vì vậy, Công ty không có Báo cáo bộ phận

3.22 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân được coi là liên quan.

4. NGHIỆP VỤ THÀNH LẬP CÔNG TY MỚI

Thành lập Công ty CP Tư vấn Đầu tư và quy hoạch Quốc Tế OPAL (" Công ty OPAL ")

Công ty CP Tư vấn Đầu tư và quy hoạch Quốc Tế OPAL được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0110889871 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 14 tháng 11 năm 2024. Thay đổi lần thứ 1 ngày 21 tháng 11 năm 2024. Công ty này có mức vốn điều lệ được đăng ký là 5 tỷ VND và Công ty nắm 65% vốn chủ sở hữu. Trong năm 2024, Công ty bắt đầu góp vốn vào công ty này và tới thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã góp vốn với số tiền là 262 triệu VND.

Hoạt động chính của Công ty OPAL là hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật và các hoạt động khác theo đăng Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh.

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Tiền mặt	196.618.676	514.314.710
Tiền gửi ngân hàng	1.774.784.715	24.257.219.935
Tổng cộng	1.971.403.391	24.771.534.645

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	6.703.796.538	6.703.796.538	6.392.979.198	6.392.979.198
- Tiền gửi có kỳ hạn	6.703.796.538	6.703.796.538	6.392.979.198	6.392.979.198
Tổng cộng	6.703.796.538	6.703.796.538	6.392.979.198	6.392.979.198

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng, với lãi suất từ 4,4%/năm đến 6,7%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 4,4%/năm đến 6,7%/năm).

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

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	45.220.618.752	89.142.162.229
Phải thu từ chuyển nhượng dự án/vốn góp	30.000.000.000	30.000.000.000
Phải thu từ hoạt động khác	15.410.535.856	16.643.066.324
Tổng cộng	90.631.154.608	135.785.228.553
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	90.174.130.519	135.010.735.230
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan	457.024.089	774.493.323

(Thuyết minh số 6.1)

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.162.629.652.621	1.099.039.417.253
Công ty Cổ phần xây dựng HP Thăng Long	344.160.993.989	340.034.210.082
Công ty cổ phần ECIIPSE VIET NAM	537.983.264.500	347.274.962.200
Công ty CP Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân	150.000.000.000	150.000.000.000
Tổng công ty CP Xuất nhập khẩu và Việt Nam	108.086.259.981	238.625.959.991
Các khách hàng khác	22.399.134.151	23.104.284.980
Tổng cộng	1.162.629.652.621	1.099.039.417.253

5.5 Phải thu về cho vay

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn		
Cho vay ngắn hạn cá nhân	1.469.300.000	13.200.000.000
Cho vay ngắn hạn công ty khác	-	
Công ty CP Đầu tư An Thịnh (i)	218.000.000.000	
Công ty CP Kinh doanh Bất Động sản HP Land	51.299.500.000	
Công ty Cổ phần Địa ốc Thiên Hòa	20.945.350.000	
Công ty CP Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân (ii)	57.140.000.000	
Công ty CP Đầu tư An Thịnh (iii)	50.696.000.000	
Công ty CP kinh doanh Địa Ốc Hải Phát (iv)	47.419.570.432	

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

Cho vay ngắn hạn công ty khác	72.861.862.000	234.000.000
Tổng cộng	519.831.582.432	13.434.000.000
Dài hạn		
Công ty CP Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân (ii)	50.993.297.038	57.140.000.000
Công ty CP Đầu tư An Thịnh (iii)	45.158.750.000	50.696.000.000
Công ty CP kinh doanh Địa Ốc Hải Phát (iv)	-	52.070.000.000
Cho vay dài hạn công ty khác	50.316.201.079	
Tổng cộng	146.468.248.117	159.906.000.000

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm

- Hợp đồng vay vốn số 02/2024/HĐVV/HRE ngày 31/01/2024 giữa Công ty Cổ phần Hải Phát Retail và Công ty CP Đầu tư An Thịnh. Số tiền vay: 348 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/01/2025.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm

- Hợp đồng vay vốn số 0112/2023/HĐVV/HPX-TN ngày 01/12/2023 giữa Công ty và Công ty CP Đầu tư XD và TM Thành Nhân. Số tiền vay: 57,140 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2025.
- Hợp đồng vay vốn số 04/2024/HĐVV/HPX-TN ngày 20/01/2024 giữa Công ty và Công ty CP Đầu tư XD và TM Thành Nhân. Số tiền vay: 60 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2026.

(iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm

- Hợp đồng vay vốn số 0112/2023/HĐVV/HPX-AT ngày 01/12/2023 giữa Công ty và Công ty CP Đầu tư An Thịnh. Số tiền vay: 50,696 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2025.
- Hợp đồng vay vốn số 05/2024/HĐVV/HPX-AT ngày 18/01/2024 giữa Công ty và Công ty CP Đầu tư An Thịnh. Số tiền vay: 60 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2026.

(iv) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm

- Hợp đồng vay vốn số 0612/2023/HĐVV/HIRE 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 tỷ đồng; Mục đích vay vốn: Phục vụ nhu cầu sử dụng vốn; Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2025.

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

5.6 Phải thu khác

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn		
Đặt cọc theo hợp đồng nhận chuyển nhượng dự án (i)	11.971.274.000	95.495.639.991
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác & hợp đồng ủy thác đầu tư, biên bản thỏa thuận (ii)	918.838.421.875	1.257.479.061.875
Tạm ứng	410.393.890.498	305.860.188.784
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	435.289.600.000	435.813.040.000
Phải thu khác	98.007.813.063	38.543.527.699
Tổng cộng	1.874.500.999.436	2.133.191.458.349
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	3.124.901.853	167.319.969.075
Dài hạn		
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (iii)	139.248.000.000	104.248.000.000
Phải thu theo các hợp đồng ủy thác đầu tư (iv)	427.980.000.000	367.980.000.000
Ký quỹ thực hiện dự án		15.672.000.000
Phải thu khác	5.000.000	5.000.000
Tổng cộng	567.233.000.000	487.905.000.000
Trong đó:		
Phải thu dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	197.980.000.000	197.980.000.000

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm;

- ▶ Khoản góp vốn 11,9 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm;

- ▶ Khoản góp vốn 395 tỷ VND đã thanh lý hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác
- ▶ Khoản góp vốn 41,5 tỷ VND đã thanh lý hợp đồng nguyên tắc giữa Công ty và một đối tác
- ▶ Khoản góp vốn 270 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác
- ▶ Khoản góp vốn 212 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác

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

(iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm;

- ▶ Khoản góp vốn 104 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác
- ▶ Khoản góp vốn 35 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác

(iv) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm;

- ▶ Khoản góp vốn 197,9 tỷ VND theo hợp đồng ủy thác giữa Công ty và một đối tác
- ▶ Khoản góp vốn 160 tỷ VND theo hợp đồng ủy thác giữa Công ty và một số đối tác
- ▶ Khoản góp vốn 70 tỷ VND theo hợp đồng ủy thác giữa Công ty và một đối tác

5.7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Các khoản phải thu quá hạn thanh toán chưa thu hồi được		
Xí nghiệp Xây dựng Tư nhân Số 1	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty CP Đầu tư SOLARIS VIỆT NAM	50.000.000.000	
Trích lập khác	8.494.680.001	9.562.950.995
Tổng cộng	88.494.680.001	39.562.950.995

5.8 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.258.648.009.243		2.346.546.936.665	
Thành phẩm	439.750.640.882		633.789.613.503	
Tổng cộng	2.698.398.650.125	-	2.980.336.550.168	-

5.9 Chi phí trả trước

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn	2.360.866.067	52.234.226.093
Phí môi giới BĐS	1.899.522.732	48.032.061.488
Chi phí CCDC, khác	461.343.335	4.202.164.605
Tổng cộng	2.360.866.067	52.234.226.093

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

Dài hạn	8.021.105.166	6.962.690.966
Chi phí CCDC	1.927.133.360	448.206.439
Chi phí khác	6.093.971.806	6.514.484.527
Tổng cộng	8.021.105.166	6.962.690.966

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

5.10 Tài sản cố định hữu hình

	<i>Đơn vị tính: VND</i>				
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2024	59.031.023.459	9.619.672.669	12.187.950.909	2.414.147.332	83.252.794.369
Tăng trong kỳ	-	104.454.546	-	-	104.454.546
Mua trong kỳ		104.454.546	-	-	104.454.546
Giảm trong kỳ	-	-	-	35.500.000	35.500.000
Giảm do bán công ty con	-	-	-	35.500.000	35.500.000
Số dư tại 31/12/2024	59.031.023.459	9.724.127.215	12.187.950.909	2.378.647.332	83.321.748.915
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2024	8.564.739.727	4.018.819.967	11.512.188.338	2.247.316.604	26.343.064.636
Tăng trong kỳ	1.477.061.976	623.945.556	197.111.820	77.543.928	2.375.663.280
Khấu hao trong kỳ	1.477.061.976	623.945.556	197.111.820	77.543.928	2.375.663.280
Giảm trong kỳ	-	-	-	35.500.000	35.500.000
Giảm do bán công ty con		-	-	35.500.000	35.500.000
Số dư tại 31/12/2024	10.041.801.703	4.642.765.523	11.709.300.158	2.289.360.532	28.683.227.916
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2024	50.466.283.732	5.600.852.702	675.762.571	166.830.728	56.909.729.733
Tại 31/12/2024	48.989.221.756	5.081.361.692	478.650.751	89.286.800	54.638.520.999

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

5.11 Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Máy móc, thiết bị	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2024	49.406.017.490	59.517.230.974	592.539.291.579	701.462.540.043
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	2.476.190.085	1.108.154.050	18.961.667.855	22.546.011.990
Phân loại lại	2.476.190.085	1.108.154.050	18.961.667.855	22.546.011.990
Số dư tại 31/12/2024	<u>46.929.827.405</u>	<u>58.409.076.924</u>	<u>573.577.623.724</u>	<u>678.916.528.053</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2024	4.357.779.406	25.463.654.237	83.414.847.612	113.236.281.255
Tăng trong kỳ	1.022.025.201	3.599.476.923	11.966.435.538	16.587.937.662
Khấu hao trong kỳ	1.022.025.201	3.599.476.923	11.966.435.538	16.587.937.662
Giảm trong kỳ	329.020.699	158.846.214	2.256.531.235	2.744.398.148
Phân loại lại	329.020.699	158.846.214	2.256.531.235	2.744.398.148
Số dư tại 31/12/2024	<u>5.050.783.908</u>	<u>28.904.284.946</u>	<u>93.124.751.915</u>	<u>127.079.820.769</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2024	<u>45.048.238.084</u>	<u>34.053.576.737</u>	<u>509.124.443.967</u>	<u>588.226.258.788</u>
Tại 31/12/2024	<u>41.879.043.497</u>	<u>29.504.791.978</u>	<u>480.452.871.809</u>	<u>551.836.707.284</u>

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

5.12 Tài sản cố định vô hình

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<u>Phần mềm</u>	<u>Tổng</u>
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2024	985.007.500	985.007.500
Tăng trong kỳ	-	-
Giảm trong kỳ	690.507.500	690.507.500
Giảm do chuyển nhượng công ty con	690.507.500	690.507.500
Số dư tại 31/12/2024	<u>294.500.000</u>	<u>294.500.000</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2024	541.645.390	541.645.390
Tăng trong kỳ	119.626.408	119.626.408
Khấu hao trong kỳ	119.626.408	119.626.408
Giảm trong kỳ	366.771.798	366.771.798
Giảm do chuyển nhượng công ty con	366.771.798	366.771.798
Số dư tại 31/12/2024	<u>294.500.000</u>	<u>294.500.000</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2024	<u>443.362.110</u>	<u>443.362.110</u>
Tại 31/12/2024	<u>-</u>	<u>-</u>

5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<u>31/12/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Dự án 400m2 Phường Phú Hải	5.947.304.545	5.946.404.545
Dự án HP Plaza		17.479.149.398
Tổng cộng	<u>5.947.304.545</u>	<u>23.425.553.943</u>

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

5.14 Các khoản đầu tư tài chính

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		31/12/2024		01/01/2024	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			55.946.786.097	55.946.786.097	55.946.786.097	55.946.786.097
Công ty TNHH BT Hà Đông	50%	50%	55.946.786.097	55.946.786.097	55.946.786.097	55.946.786.097
Đầu tư vào đơn vị khác			30.317.280.829	30.317.280.829	461.742.280.829	461.742.280.829
Công ty CP Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Hải Phát				-	127.800.000.000	127.800.000.000
Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát Thủ Đô				-	190.080.000.000	190.080.000.000
Tổng công ty XDCT GT 5				-	113.545.000.000	113.545.000.000
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	4,5%	4,5%	30.317.280.829	30.317.280.829	30.317.280.829	30.317.280.829
Tổng			86.264.066.926	86.264.066.926	517.689.066.926	517.689.066.926

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

5.15 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Phải trả người bán				
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 CP đầu tư xây dựng và thương mại Đức Đạt	7.941.130.563	7.941.130.563	25.279.551.585	25.279.551.585
Công ty CP kinh doanh Địa Ốc Hải Phát	3.079.249.014	3.079.249.014	101.295.773.639	101.295.773.639
Các khách hàng khác	158.914.508.117	158.914.508.117	164.167.073.901	164.167.073.901
Tổng cộng	193.428.003.604	193.428.003.604	314.235.515.035	314.235.515.035
Trong đó				
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	4.977.118.733	4.977.118.733	5.682.191.799	5.682.191.799

5.16 Người mua trả tiền trước

Đây là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản tại Dự án Cao Bằng, Dự án Phú Hải, Dự án Hải Yên và các dự án khác của Công ty.

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Khách hàng mua bất động sản tại các dự án	714.334.083.886	573.887.732.487
Tổng cộng	714.334.083.886	573.887.732.487
Trong đó		
Người mua trả tiền trước	703.610.866.425	573.887.732.487
Người mua trả tiền trước các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	10.723.217.461	-

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

5.17 Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	31/12/2024
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	42.398.489.490	70.607.080.099	90.723.216.136	22.282.353.453
Thuế thu nhập doanh nghiệp	53.475.289.621	43.157.529.628	48.993.012.738	47.639.806.511
Thuế thu nhập cá nhân	5.673.621.491	3.677.069.211	7.081.378.914	2.269.311.788
Các khoản phải nộp Nhà Nước khác	49.232.340	8.602.527.967	8.602.527.966	49.232.341
Tổng cộng	101.596.632.942	126.044.206.905	155.400.135.754	72.240.704.093

5.18 Chi phí phải trả

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Chi phí lãi vay	152.482.330.942	125.999.791.648
Chi phí hỗ trợ lãi suất	5.618.841.054	8.034.957.432
Các chi phí khác	112.945.365.310	41.687.292.097
Tổng cộng	271.046.537.306	175.722.041.177
Trong đó		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	270.437.261.802	175.722.041.177
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan	609.275.504	-

(Thuyết minh số 6.1)

5.19 Phải trả khác

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn		
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	250.335.270.000	659.154.812.800
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê (i)	176.991.281.269	
Quỹ bảo trì căn hộ	74.474.059.872	78.323.772.500
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	68.712.158.291	81.474.483.595
Tổng cộng	570.512.769.432	818.953.068.895
Trong đó		
Phải trả ngắn hạn khác	570.482.769.432	814.193.015.674

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

Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	30.000.000	4.760.053.221
Dài hạn		
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê dài hạn (i)	-	177.038.554.701
Phải trả theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	<u>139.443.993.936</u>	<u>2.337.506.312</u>
Tổng cộng	<u>139.443.993.936</u>	<u>179.376.061.013</u>

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 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.

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

5.20 Vay

Đơn vị tính: VND

	31/12/2024		Phát sinh trong kỳ		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	1.935.639.889.865	1.935.639.889.865	1.598.516.229.768	1.491.230.331.345	1.828.353.991.442	1.828.353.991.442
Vay Ngân hàng						
Ngân Hàng NN & PTNT Việt Nam - CN Hà Nội I (1)	81.161.124.905	81.161.124.905	27.375.590.991	23.685.000.001	77.470.533.915	77.470.533.915
Ngân Hàng NN & PTNT Việt Nam - CN Cao Bằng (1)	39.905.098.965	39.905.098.965	10.489.538.998	3.705.000.000	33.120.559.967	33.120.559.967
Ngân Hàng TMCP Phát Triển Tp Hồ Chí Minh (Hdbank) - CN Hoàn Kiếm (2)	9.076.305.895	9.076.305.895	21.905.939.418	24.229.633.523	11.400.000.000	11.400.000.000
Ngân hàng Bảo Việt - Chi nhánh Hà Nội (3)	236.653.999.750	236.653.999.750	255.469.276.431	357.997.836.681	339.182.560.000	339.182.560.000
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đô Thành	-	-	1.746.100.054	13.839.188.077	12.093.088.023	12.093.088.023
Ngân hàng TMCP Đầu tư & PT Việt Nam - CN Hoàng Mai (4)	93.397.678.495	93.397.678.495	93.397.678.495	31.000.000.000	31.000.000.000	31.000.000.000
Phát hành trái phiếu (Tư vấn phát hành)						
Công ty CP Chứng khoán MB	-	-	1.119.872.381	195.000.000.000	193.880.127.619	193.880.127.619
Công ty CP Chứng Khoán Smart Invest (5)	300.000.000.000	300.000.000.000			300.000.000.000	300.000.000.000
Công ty CP Chứng khoán Bảo Việt	-	-		250.000.000.000	250.000.000.000	250.000.000.000
Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí (6)	80.000.000.000	80.000.000.000		168.808.000.000	248.808.000.000	248.808.000.000
Công ty CP Chứng Khoán Smart Invest (7)	499.268.125.855	499.268.125.855	500.000.000.000	731.874.145		-
Vay doanh nghiệp & các cá nhân khác (8)	596.177.556.000	596.177.556.000	687.012.233.000	422.233.798.918	331.399.121.918	331.399.121.918

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

Vay dài hạn	104.985.000.000	104.985.000.000	122.983.584.131	654.997.808.483	636.999.224.352	636.999.224.352
Vay Ngân hàng						
Ngân Hàng NN & PTNT Việt Nam - CN Hà Nội I (1)	-	-	-	24.475.590.991	24.475.590.991	24.475.590.991
Ngân Hàng NN & PTNT Việt Nam - CN Cao Bằng (1)	-	-	-	10.489.538.997	10.489.538.997	10.489.538.997
Ngân hàng TMCP Đầu tư & PT Việt Nam - CN Hoàng Mai (4)	-	-	-	93.417.678.495	93.417.678.495	93.417.678.495
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội (SHB) - CN Nam Định (9)	6.185.000.000	6.185.000.000	13.500.000.000	7.315.000.000		
Vay doanh nghiệp khác	-	-	8.700.000.000	19.300.000.000	10.600.000.000	10.600.000.000
Ngân hàng Bảo Việt- chi nhánh Hà Nội (10)	98.800.000.000	98.800.000.000	98.800.000.000			-
Phát hành trái phiếu (Tư vấn, phát hành) Công ty CP Chứng Khoán Smart Invest (7)	-	-	1.983.584.131	500.000.000.000	498.016.415.869	498.016.415.869
Tổng	2.040.624.889.865	2.040.624.889.865	1.721.499.813.899	2.146.228.139.828	2.465.353.215.794	2.465.353.215.794

31/12/2024
VND01/01/2024
VND

Trong đó

Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)

7.739.000.000

-

(1) NH Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội I và NH Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Cao Bằng theo hợp đồng tín dụng số 10122020/HDTD/HNI-CB-HPI ngày 10/12/2020. Hạn mức cấp tín dụng là 450 tỷ. Thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn tối đa 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên hoặc tính từ ngày giải ngân đầu tiên tới ngày dự án chính thức có đủ nguồn thu để trả nợ tùy theo thời điểm nào đến trước. Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 9,5%. Kỳ hạn trả nợ gốc, lãi 03 tháng/lần. Mục đích thanh toán tiền trúng đấu giá QSD đất và thanh toán chi phí thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị số 5A, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

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

(2) NH TMCP Phát triển thành phố HCM theo HĐ tín dụng số 27976/24MB/HĐTD ngày 27/09/2024. Hạn mức cấp tín dụng là 10 tỷ. Thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày ký HĐTDHM đến ngày 27/09/2027. Lãi suất cho vay quy định tại từng khế ước. Mục đích: Bổ sung VLĐ thanh toán chi tiền lương cho CBNV.

(3) Hợp đồng tín dụng số 0701-2024-HĐTD-BVB002 ngày 31/10/2024 giữa bên cho vay là NHTMCP Bảo Việt – Chi nhánh Hà Nội và bên vay là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền cho vay tối đa là 269 tỷ đồng. Thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích: Thanh toán/tạm ứng các chi phí để thực hiện HĐ tổng thầu số 1087/2024/HĐTT/VCG-HPTL ngày 02/07/2024 giữ Tổng Công ty CP XNK và XD Việt Nam và Liên danh Công ty CPĐT Hải Phát – Công ty CP Xây dựng HP Thăng Long về việc Thi công xây dựng Công trình Khu dân cư đô thị tại Km3, Km4 phường Hải Yên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh. Góc, lãi thanh toán cuối kỳ. Lãi suất cho vay quy định tại từng khế ước vay.

(4) Khoản vay theo hợp đồng cho vay số 01/2021/14100525 HĐTD của Ngân hàng TMCP Đầu tư & PT Việt Nam – Chi Nhánh Hoàng Mai ngày 23/06/2021. Hạn mức vay tối đa 980.000.000.000 đồng; Thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn tối đa 12 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 9%. Lãi suất cho vay thả nổi điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần. Kỳ hạn trả nợ gốc, lãi 03 tháng/lần. Mục đích thanh toán chi phí thực hiện đầu tư Dự án Khu nhà ở Phú Hải tại phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

(5) Hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu doanh nghiệp số 03/2018/IBSC-HPX với Công ty CP chứng khoán IB ngày 31/12/2018 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư cá nhân và tổ chức đáo hạn ngày 31/12/2021 của Công ty CP Đầu tư Hải Phát. Tổng số lượng trái phiếu PH là 300 trái phiếu tương đương 300.000.000.000 đồng. Số lượng trái phiếu đã phát hành là 300 tương ứng 300.000.000.000 đồng. Lãi suất áp dụng cho 02 kỳ đầu tiên là 10%/năm. Kỳ tính lãi trái phiếu là 06 tháng/lần. Ngày 09/06/2020 Hợp đồng DLLK & TT số 09/06/2020/HĐTV/SI-HP với Công ty CP chứng khoán Smart Invest.

(6) Hợp đồng tư vấn và đại lý phát hành trái phiếu số 1256/2021/HĐĐLPH/HPX-PSI với Công ty Cổ phần chứng khoán Dầu khí ngày 26/10/2021 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư kỳ hạn 24 tháng kể từ ngày phát hành. Tổng khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành 2.500.000 trái phiếu tương ứng 250.000.000.000 đồng. Giá trị trái phiếu đã phát hành tương ứng là 250.000.000.000 đồng. Theo NQ NSHTP số 189/NQ-ĐDNSHTP ngày 24/10/2024, Trái phiếu sẽ kéo dài kỳ hạn từ 24 tháng sang 42 tháng vào đáo hạn ngày 28/04/2025. Lãi suất áp dụng cho thời gian gia hạn bắt đầu từ ngày 28/10/2024 là 13.5%.

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

(7) Hợp đồng tư vấn và đại lý phát hành trái phiếu số 01/2021/HDTVPHTP/AAS-HPX với Công ty Cổ phần chứng khoán Smartinvest ngày 29/07/2021 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư kỳ hạn 4 năm kể từ ngày phát hành. Tổng khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành 5.000.000 trái phiếu tương ứng 500.000.000.000 đồng. Giá trị trái phiếu đã phát hành tương ứng là 500.000.000.000 đồng. Lãi suất kết hợp giữa lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Lãi suất áp dụng cho 04 kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm. Kỳ tính lãi 03 tháng/lần.

(8) - Hợp đồng vay vốn 222 tỷ đồng số 1986/HĐVV/VCG-HP ngày 14/11/2023 với Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam – Vinaconex lãi suất 16%/năm. Mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh.

- Hợp đồng vay vốn các cá nhân có thời hạn vay là 06 tháng - 18 tháng. Lãi suất từ 11% - 15%/năm trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng. Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNCN cho các cá nhân vay vốn.

- Hợp đồng vay vốn các công ty có thời hạn vay đến 31/12/2025. Lãi suất 5%/năm trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng. Thời hạn trả lãi được trả 3 tháng /lần.

(9) NH TM CP Sài Gòn – Hà Nội, Chi nhánh Nam Định theo hợp đồng tín dụng số 0067-2024/HDTDTDH-PN/SHB.11500 ngày 21/06/2024. Hạn mức cấp tín dụng là 13,5 tỷ đồng. Thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay là 10%. Mục đích sử dụng vốn: Cho vay bù đắp chi phí mua 04 căn nhà ở thấp tầng tại Dự án Khu dịch vụ thương mại công cộng và nhà ở tại Phường Cẩm Bình, Thành Phố Cẩm Phả, Tỉnh Quảng Ninh.

(10) Hợp đồng tín dụng số 0724-2024-HĐTD-BVB002 ngày 25/11/2024 giữa bên cho vay là NHTMCP Bảo Việt – Chi nhánh Hà Nội và bên vay là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền cho vay tối đa là 340 tỷ đồng. Thời hạn cho vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích: Thanh toán chi phí đầu tư xây dựng DA nhà ở thương mại đường B6 kéo dài, đường B10 và đường TT12, phường Bác Lệnh, Bình Minh, thành phố Lào Cai. Ân hạn gốc, lãi tối đa 18 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, trong thời gian ân hạn lãi nhập gốc định kỳ 06 tháng/lần. Sau thời gian ân hạn gốc, lãi trả đều hàng quý theo lịch trả nợ cụ thể theo từng kế ước.

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

5.21 **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	Quỹ khác thuộc vốn 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 01/01/2023	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
Lợi nhuận trong năm					127.349.323.049	7.588.461.090	134.937.784.139
Chi khen thưởng phúc lợi, thù lao HĐQT các Công ty con					(1.414.331.970)	(382.134.134)	(1.796.466.104)
Chi trả cổ tức tại các Công ty con						(1.009.482.349)	(1.009.482.349)
Thù lao HĐQT					(1.960.000.000)		(1.960.000.000)
Trích lập quỹ khác				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
Số dư tại 01/01/2024	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
Lợi nhuận trong kỳ					60.793.647.369	4.018.255.458	64.811.902.827
Chi trả cổ tức					-	(8.842.493.074)	(8.842.493.074)
Trích lập quỹ khác				187.618.035	(187.618.035)		-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi					(1.388.513.202)	(321.543.597)	(1.710.056.799)
Thù lao HĐQT các công ty con					(1.000.135.705)	(91.864.295)	(1.092.000.000)
- Tặng tỷ lệ sở hữu trong công ty con hiện hữu						(708.836.453)	(708.836.453)
Giảm do bán công ty con			(1.086.479.930)	(600.378.845)	(1.154.553.697)	(861.513.779)	(3.702.926.251)
Số dư tại 31/12/2024	3.041.685.810.000	60.986.800.000	-	-	334.913.571.165	198.936.781.064	3.636.522.962.229

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

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Vốn góp của các cổ đông	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
Cộng	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

	Lũy kế đến Quý IV năm 2024 VND	Lũy kế đến Quý IV năm 2023 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

	31/12/2024 Cổ phiếu	01/01/2024 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

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

5.22 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý IV Năm 2024 VND	Quý IV Năm 2023 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	495.280.685.534	441.635.159.229
Doanh thu hoạt động khác	36.743.387.560	60.948.426.676
Tổng cộng	532.024.073.094	502.583.585.905

5.23 Giá vốn hàng bán

	Quý IV Năm 2024 VND	Quý IV Năm 2023 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	303.870.043.874	430.701.632.128
Giá vốn hoạt động khác	23.531.428.531	29.650.035.063
Tổng cộng	327.401.472.405	460.351.667.191

5.24 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý IV Năm 2024 VND	Quý IV Năm 2023 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	34.889.774.813	36.297.244.583
Lãi bán các khoản đầu tư		214.317.746.459
Tổng cộng	34.889.774.813	250.614.991.042

5.25 Chi phí tài chính

	Quý IV Năm 2024 VND	Quý IV Năm 2023 VND
Lãi tiền vay	12.202.675.150	57.512.103.306
Chi phí tài chính khác	94.866.252.112	5.605.829.097
Tổng cộng	107.068.927.262	63.117.932.403

5.26 Thu nhập/Chi phí khác

	Quý IV Năm 2024 VND	Quý IV Năm 2023 VND
Thu nhập tạm thời từ căn hộ cho thuê		3.433.739.521
Thu nhập khác	(231.505.388)	851.214.313
Tổng cộng	(231.505.388)	4.284.953.834

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

Chi phí khác	1.755.334.964	8.512.153.109
Tổng cộng	1.755.334.964	8.512.153.109
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	(1.986.840.352)	(4.227.199.275)

5.27 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý IV Năm 2024 VND	Quý IV Năm 2023 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	16.905.109.600	20.947.294.129
Tổng cộng	16.905.109.600	20.947.294.129

5.28 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Lũy kế đến Quý IV năm 2024 VND	Lũy kế đến Quý IV năm 2023 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	64.811.902.827	134.295.040.290
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	4.018.255.458	6.843.421.629
Trích lập các quỹ		692.291.234
Chi trả thù lao	1.000.135.705	2.682.040.737
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông Công ty Mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông	59.793.511.664	124.077.286.690
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	304.168.581	304.168.581
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	197	408

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Thông tin về các bên liên quan

Giao dịch các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Lũy kế đến Quý IV năm 2024 VND	Lũy kế đến Quý IV năm 2023 VND
Giao dịch bán				
Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Doanh thu từ dịch vụ môi giới		84.690.911
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Doanh thu quản lý vận hành	2.055.288.842	3.479.413.020

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

Tổng Công ty xây dựng công trình Giao thông 5 Công ty CP ĐT Phát triển Hạ tầng & Đô thị Đường Sắt	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Doanh thu phí gửi xe	20.800.001	27.200.001
Công ty TNHH quản lý Đô thị An Land	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Doanh thu phí gửi xe		26.181.819
Đỗ Quý Thành	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt của công ty con	Phải trả tiền dịch vụ		2.296.458.104
	Người có liên quan của người nội bộ	Doanh thu chuyển nhượng BĐS		9.811.909.091
		Chuyển nhượng cổ phần	28.960.000.000	
Công ty CP Yên Sơn	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phải thu từ hoạt động cho thuê	128.181.818	
Công ty CP Tập đoàn Hải Phát Land	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phải thu từ hoạt động cho thuê	58.890.911	
Công ty CP Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty có liên quan tới người có liên quan của người nội bộ	Phải thu từ hoạt động cho thuê	231.859.738	
Nguyễn Thị Ngọc Anh	Người có liên quan của người nội bộ	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	1.308.161.818	
Giao dịch mua				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty có liên quan tới người có liên quan của người nội bộ	Phí dịch vụ	923.191.830	
Công ty CP Bê tông Xây dựng và Thương mại Phúc Thành	Công ty có liên quan tới người có liên quan của người nội bộ	Chi phí xây lắp		2.412.072.350
Công ty TNHH Quản lý đô thị An Land	Công ty liên quan của thành viên HĐQT của công ty con	Phải thu tiền điện, nước		1.358.147.827
Công ty Cổ phần dịch vụ An Ninh ANTV	Công ty liên quan của thành viên HĐQT của công ty con	Phải thu tiền phí dịch vụ		19.262.402.000
Giao dịch phải thu khác				
Công ty HPH Nha Trang	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phải thu khác	3.124.901.853	
Chi phí phải trả				
Công ty CP Tập đoàn Hải Phát Land	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phí môi giới	23.839.285	
Lê Thanh Hải	Ban Tổng Giám đốc	Tiền lãi vay	157.600.603	

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

Nguyễn Thị Phương Nga Kế toán trưởng Tiền lãi vay 427.835.616

Thù lao của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Ban Giám đốc và quản lý khác

Chức vụ	Nội dung nghiệp vụ	Lũy kế đến	Lũy kế đến
		Quý IV năm 2024 VND	Quý IV năm 2023 VND
Chủ tịch HĐQT	Thù lao		600.000.000
Phó Chủ tịch HĐQT	Thù lao		340.000.000
Phó Chủ tịch HĐQT	Thù lao		40.000.000
Nguyên Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban chiến lược	Thù lao		300.000.000
Nguyên Thành viên HĐQT	Thù lao		200.000.000
Nguyên Thành viên HĐQT độc lập	Thù lao		200.000.000
Nguyên Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	Thù lao		200.000.000
Thành viên HĐQT	Thù lao		
Thành viên HĐQT	Thù lao	160.000.000	
Nguyên Trưởng Ban Kiểm soát	Thù lao	80.000.000	40.000.000
Trưởng Ban Kiểm soát	Thù lao	200.000.000	20.000.000
Thành viên Ban Kiểm soát	Thù lao	120.000.000	20.000.000
Thành viên Ban Kiểm soát	Thù lao	80.000.000	
Nguyên Tổng Giám đốc	Tiền lương	603.409.294	1.966.150.150
Tổng Giám đốc	Tiền lương	508.912.267	
Nguyên Phó TGD	Tiền lương		93.003.636
Nguyên Phó TGD	Tiền lương	150.470.531	886.205.610
Nguyên Phó TGD	Tiền lương		103.134.091
Nguyên Phó TGD	Tiền lương		419.058.999
Nguyên Phó TGD	Tiền lương		187.845.120
Phó TGD	Tiền lương	884.105.391	877.954.112
Phó TGD	Tiền lương	656.977.833	680.649.687
Nguyên Phó TGD	Tiền lương	273.082.278	
Phó TGD	Tiền lương	149.269.812	
Nguyên Kế toán trưởng	Tiền lương	450.080.019	756.796.362
Kế toán trưởng	Tiền lương	220.886.181	
Tổng cộng		4.537.193.606	7.930.797.767

Số dư các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải thu khách hàng				
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu từ hoạt động cho thuê		254.596.075
Công ty CP Hải Phát Kinh Bắc	Công ty có cùng thành viên HĐQT	Phải thu từ hoạt động cho thuê		240.135.300

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

Tô Việt An	Thành viên quản lý chủ chốt của công ty con	Phải thu từ phí dịch vụ	-	59.357.379
Công ty TNHH quản lý Đô thị An Land	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phải thu tiền phí dịch vụ		220.404.569
Công ty CP Yên Sơn	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phải thu từ hoạt động cho thuê	141.000.000	
Công ty CP Tập đoàn Hải Phát Land	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phải thu từ hoạt động cho thuê	60.000.000	
Công ty CP Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty có liên quan tới người có liên quan của người nội bộ	Phải thu từ hoạt động cho thuê	256.024.089	
Tổng cộng			457.024.089	774.493.323
Phải thu ngắn hạn khác				
Tổng Công ty xây dựng công trình Giao thông 5	Công ty có cùng thành viên HĐQT	Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư		167.000.000.000
Công ty HPH Nha Trang	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phải thu khác	3.124.901.853	
Công ty TNHH quản lý Đô thị An Land	Công ty liên quan của thành viên HĐQT của công ty con	Phải thu tiền phí dịch vụ		319.969.075
Tổng cộng			3.124.901.853	167.319.969.075
Phải thu dài hạn khác				
Vũ Mạnh Tuấn	Thành viên quản lý chủ chốt của Công ty con	Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư	197.980.000.000	197.980.000.000
Tổng cộng			197.980.000.000	197.980.000.000
Người mua trả tiền trước				
Nguyễn Thị Ngọc Anh	Người có liên quan của người nội bộ	Nhận chuyển nhượng bất động sản	4.723.217.461	
Nguyễn Ngọc Thám	Người có liên quan của người nội bộ	Nhận chuyển nhượng bất động sản	3.000.000.000	
Lê Thanh Hải	Người nội bộ	Nhận chuyển nhượng bất động sản	3.000.000.000	
Tổng cộng			10.723.217.461	-

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

Phải trả người bán

Công ty CP Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty có liên quan tới người có liên quan của người nội bộ	Phải trả phí dịch vụ	1.486.824.494	
Công ty CP Bê tông Xây dựng và Thương mại Phúc Thành	Công ty có liên quan tới người có liên quan của người nội bộ	Phải trả tiền xây lắp	989.861.992	1.289.861.992
Công ty CP DV An Ninh ANTV	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt của công ty con	Phải trả tiền dịch vụ		1.891.897.560
Tổng Công ty xây dựng công trình Giao thông 5	Công ty có cùng thành viên HĐQT	Chi phí xây dựng	2.500.432.247	2.500.432.247
Tổng cộng			4.977.118.733	5.682.191.799

Chi phí phải trả

Công ty CP Tập đoàn Hải Phát Land	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phí môi giới	23.839.285	
Lê Thanh Hải	Ban Tổng Giám đốc	Tiền lãi vay	157.600.603	
Nguyễn Thị Phương Nga	Kế toán trưởng	Tiền lãi vay	427.835.616	
Tổng cộng			609.275.504	-

Phải trả ngắn hạn khác

Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Thu hộ		4.224.955.074
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty có liên quan tới người có liên quan của người nội bộ	Phải trả khác	30.000.000	
Công ty HPH Nha Trang	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phải trả tiền quản lý tập trung		535.098.147
Tổng cộng			30.000.000	4.760.053.221

Phải trả tiền đi vay ngắn hạn

Lê Thanh Hải	Ban Tổng Giám đốc	Tiền vay	5.239.000.000	
Nguyễn Thị Phương Nga	Kế toán trưởng	Tiền vay	2.500.000.000	
Tổng cộng			7.739.000.000	-

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

6.2 Báo cáo bộ phận

Căn cứ vào các hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán số 28 – báo cáo bộ phận, trong kỳ hoạt động chính Công ty là xây dựng bất động sản để bán. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Công ty được thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam. Hoạt động kinh doanh xây dựng bất động sản để bán trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ lệ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của cả Công ty. Do vậy, Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, Công ty không cần lập báo cáo bộ phận.

6.3 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 tháng 12 năm 2023 của Công ty đã kiểm toán.

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Phương Nga

Hà Nội, ngày 23 tháng 01 năm 2025

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Phương