

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI
PHÁT/ HAI PHAT INVESTMENT
JOINT STOCK COMPANY**
No/Số: 123/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 31 tháng 03 năm 2025
Hanoi, March 31, 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.

- 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 Hung 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>
- Nội dung thông tin công bố/Content of disclosed information:**
 - Báo cáo tài chính riêng năm 2024; Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 và Công văn số 120/HP - TCKT ngày 31/03/2025 về việc giải trình chênh lệch lợi nhuận trước và sau kiểm toán, lợi nhuận sau thuế kiểm toán năm 2024 so với năm 2023.
 - Separate Financial Statements for 2024; Consolidated Financial Statements for 2024; and Official Letter No. 120/HP - TCKT dated March 31, 2025, regarding the



explanation of discrepancies in pre-audit and post-audit profit, as well as the audited net profit for 2024 compared to 2023.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 31/03/2025 tại đường dẫn: <http://www.haiphat.com.vn> mục Quan hệ cổ đông/This information was disclosed on the Company's website on March 31 2025 at the following link: <http://www.haiphat.com.vn>, under the Shareholder Relations section.

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./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:

- Báo cáo tài chính riêng năm 2024;
- Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024;
- Công văn số 120/HP - TCKT ngày 31/03/2025;
- Separate financial statements for 2024;
- Consolidated financial statements for 2024;
- Official Letter No. 120/HP - TCKT dated 31/03/2025..

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



PHAN THỊ XUYẾN



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

<u>NỘI DUNG</u>	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng	8
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	9 - 43



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 31/12/2024.

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 18 (mười tám) ngày 07/01/2025 về việc thay đổi căn cước công dân của Người đại diện theo Pháp luật.

Vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0500447004 thay đổi lần thứ 18 (mười tám) ngày 07/01/2025 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 và giao dịch trở lại vào ngày 20/3/2024 theo Quyết định số 123/QĐ-SGDHCM ngày 18/3/2024.

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 VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Đỗ Quý Hải	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Phương	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Dũng	Phó Chủ tịch
Ông Lã Quốc Đạt	Thành viên độc lập (Miễn nhiệm ngày 26/4/2024)
Ông Vũ Hồng Sơn	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 26/4/2024)
Ông Lê Thanh Hải	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 26/4/2024)
Ông Lê Quang Vinh	Thành viên độc lập (Bổ nhiệm ngày 26/4/2024)

Ban Kiểm soát

Ông Đỗ Mạnh Quân	Trưởng ban (Bổ nhiệm ngày 26/4/2024)
Ông Bùi Đức Tuế	Trưởng ban (Miễn nhiệm ngày 26/4/2024)
Ông Chu Việt Hùng	Thành viên
Ông Lê Mạnh Hùng	Thành viên

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 Nguyễn Văn Phương	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 03/5/2024)
Ông Đoàn Hòa Thuận	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 03/5/2024)
Ông Nguyễn Ngọc Thám	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Việt Đức	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 23/7/2024)
Ông Nguyễn Mạnh Tiến	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 27/3/2024, miễn nhiệm ngày 16/8/2024)
Ông Đỗ Quý Thành	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 27/3/2024)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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 tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 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 31/12/2024 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. 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.

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 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 



Nguyễn Văn Phương

Tổng Giám đốc

(Giấy Ủy quyền số 21/UQ-HP ngày 03/5/2024)

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Số: 274/2025/BCKT-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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát được lập ngày 31/3/2025 từ trang 05 đến trang 43, bao gồm Bảng Cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2024, 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 2024 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: 08/2025/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2025 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Vũ Xuân Hùng

Kiểm toán viên

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

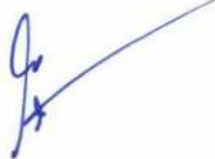
TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		4.557.686.747.675	5.098.502.844.139
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	960.913.098	21.270.671.329
1. Tiền	111		960.913.098	21.270.671.329
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		6.702.747.100	6.391.958.287
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	6.702.747.100	6.391.958.287
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.256.330.473.372	2.403.477.109.632
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	71.618.547.177	98.763.785.759
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	1.009.915.234.048	948.294.702.815
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	252.942.712.000	234.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	1.010.348.660.148	1.394.679.301.059
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(88.494.680.001)	(38.494.680.001)
IV. Hàng tồn kho	140	5.8	2.282.303.880.189	2.578.171.441.153
1. Hàng tồn kho	141		2.282.303.880.189	2.578.171.441.153
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		11.388.733.916	89.191.663.738
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	2.352.181.362	52.172.191.140
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		9.036.552.554	37.019.472.598
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	200		3.790.926.743.515	4.106.285.245.491
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		250.716.248.117	227.756.000.000
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.5	146.468.248.117	107.836.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	104.248.000.000	119.920.000.000
II. Tài sản cố định	220		549.187.551	805.726.167
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	549.187.551	805.726.167
- Nguyên giá	222		14.806.516.422	14.806.516.422
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.257.328.871)	(14.000.790.255)
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	428.254.121.008	459.803.587.448
1. Nguyên giá	231		521.621.798.713	544.167.810.703
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(93.367.677.705)	(84.364.223.255)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		9.274.527.273	9.273.627.273
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.13	9.274.527.273	9.273.627.273
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.14	3.090.056.066.926	3.407.644.066.926
1. Đầu tư vào công ty con	251		3.003.792.000.000	3.003.500.000.000
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	348.197.280.829
VI. Tài sản dài hạn khác	260		12.076.592.640	1.002.237.677
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	12.076.592.640	1.002.237.677
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		8.348.613.491.190	9.204.788.089.630

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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=310+330)	300		4.943.679.408.861	5.869.811.190.953
I. Nợ ngắn hạn	310		4.513.684.523.070	4.965.841.029.604
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	177.179.959.306	312.466.525.940
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	411.130.607.061	368.240.342.090
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	64.554.755.481	86.090.703.580
4. Phải trả người lao động	314		3.412.856.658	4.571.061.519
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	256.365.684.106	169.044.986.331
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.19	326.580.266	6.712.096.638
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	1.744.623.503.442	2.187.581.544.707
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21	1.802.442.211.370	1.776.660.903.419
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		53.648.365.380	54.472.865.380
II. Nợ dài hạn	330		429.994.885.791	903.970.161.349
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.20	331.194.885.791	370.988.615.492
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.21	98.800.000.000	532.981.545.857
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		3.404.934.082.329	3.334.976.898.677
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.22	3.404.934.082.329	3.334.976.898.677
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		302.261.472.329	232.304.288.677
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		232.304.288.677	173.107.595.542
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		69.957.183.652	59.196.693.135
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		8.348.613.491.190	9.204.788.089.630

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 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 RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1.421.170.803.446	1.155.084.358.480
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		1.421.170.803.446	1.155.084.358.480
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	932.575.058.908	926.759.302.034
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		488.595.744.538	228.325.056.446
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	46.279.749.256	223.849.778.472
7. Chi phí tài chính	22	6.4	238.467.533.389	175.769.266.852
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		112.605.451.022	164.192.251.663
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	108.980.752.314	133.948.960.503
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	92.036.623.931	43.843.419.728
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		95.390.584.160	98.613.187.835
11. Thu nhập khác	31	6.6	20.498.050.957	14.261.754.870
12. Chi phí khác	32	6.6	7.915.450.929	8.343.405.632
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	12.582.600.028	5.918.349.238
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		107.973.184.188	104.531.537.073
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	37.376.000.536	43.374.843.938
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		70.597.183.652	61.156.693.135

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Tạ Thị Hoàn

Nguyễn Thị Phương Nga

Nguyễn Văn Phương

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		107.973.184.188	104.531.537.073
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		12.004.391.214	11.944.357.664
- Các khoản dự phòng	03		50.000.000.000	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		77.210.750.744	(223.849.778.472)
- Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		114.977.033.389	164.192.251.663
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		362.165.359.535	56.818.367.928
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		429.943.873.358	(514.847.986.532)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		315.669.174.806	318.579.759.868
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(539.905.537.329)	469.105.286.226
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		38.745.654.815	(7.867.363.887)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(84.248.114.477)	(96.515.413.021)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(43.374.843.938)	(39.273.201.493)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(824.500.000)	(278.542.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		478.171.066.770	185.720.907.089
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		(900.000)	(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		(467.230.798.930)	(109.148.778.911)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		175.579.050.000	15.299.852.629
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(292.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		194.389.500.000	830.610.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		9.846.144.202	9.205.248.316
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(87.709.004.728)	745.976.048.034
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.013.787.448.849	577.358.047.416
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.424.559.269.122)	(1.625.021.523.648)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(410.771.820.273)	(1.047.663.476.232)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(20.309.758.231)	(115.966.521.109)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		21.270.671.329	137.237.192.438
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	960.913.098	21.270.671.329

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Phương Nga

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Phương

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

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 18 (mười tám) ngày 07/01/2025 về việc thay đổi căn cước công dân của Người đại diện theo Pháp luật.

Vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0500447004 thay đổi lần thứ 18 (mười tám) ngày 07/01/2025 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 và giao dịch trở lại vào ngày 20/3/2024 theo Quyết định số 123/QĐ-SGDHCM ngày 18/3/2024.

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 31/12/2024 là 61 người (tại ngày 31/12/2023 là 67 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 tết bện, Sản xuất mô tơ, máy phát, biến thế điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện; Sản xuất thiết bị dây dẫn điện các loại; Sản xuất thiết bị điện chiếu sáng, Sản xuất đồ điện dân dụng, Sản xuất đồ kim hoàn và chi tiết liên quan.

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

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI 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 31/12/2024

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2024, 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 TNHH MTV Diamond IC	Hà Nội	Hoạt động tư vấn đầu tư	100%	100%	100%
7	Công ty TNHH Maipha PENINSULA	Lạng Sơn	Đầu tư kinh doanh bất động sản	70%	70%	70%
8	Công ty Cổ phần Hải Phát Retail (Công ty con gián tiếp)	Hà Nội	Đầu tư kinh doanh bất động sản	81,59%	81,59%	81,59%
9	Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư và Quy hoạch Quốc tế Opal (*)	Hà Nội	Tư vấn đầu tư	65%	65%	65%
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%

(*): Công ty góp vốn thành lập Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư và Quy hoạch Quốc tế Opal theo Nghị quyết số 22/QĐ-HĐQT ngày 07/11/2024 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát. Theo đó, Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát góp 3.250.000.000 VND, chiếm 65% vốn điều lệ. Tại thời điểm ngày 31/12/2024 Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát đã thực góp 262.000.000 VND.

(**): Trong năm 2024, Công ty cổ phần Hải Phát Retail (Công ty con gián tiếp của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát) đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Dịch vụ đô thị PSP cho ông Đỗ Quý Thành. Tổng số cổ phần chuyển nhượng là 2.816.000 cổ phần, Giá chuyển nhượng là 28.160.000.000 đồng. Do đó, tại ngày 31/12/2024, Công ty Cổ phần Dịch vụ đô thị PSP không còn là Công ty con gián tiếp của Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát.

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 31/12/2024

2 KỶ KẾ TOÁN NĂM, 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 31/12/2024 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.

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 .

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

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.

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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

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:

	Số năm
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 31/12/2024, 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:

	Số năm
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.

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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

Năm 2024 có 128,69 tỷ VND (năm 2023 là 199,92 tỷ VND) chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào tài sản dở dang của Công ty.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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 kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng;
- 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 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 RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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 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.

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 năm.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoãn 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 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Các bên liên quan**

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

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

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**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	150.756.637	193.290.687
Tiền gửi ngân hàng	810.156.461	21.077.380.642
Tổng	960.913.098	21.270.671.329

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	6.702.747.100	6.702.747.100	6.391.958.287	6.391.958.287
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	6.702.747.100	6.702.747.100	6.391.958.287	6.391.958.287
Tổng	6.702.747.100	6.702.747.100	6.391.958.287	6.391.958.287

Đơn vị tính: VND

(*): Đây 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%/năm (tại ngày 31/12/2023 lãi suất từ 4,4%/năm đến 6,7%/năm). Trong đó, khoản tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 4,8 tỷ VND (tại ngày 31/12/2023 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 Đô Thành.

5.3 Phải thu khách hàng

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	71.618.547.177	98.763.785.759
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần	30.000.000.000	30.000.000.000
<i>Doanh nghiệp tư nhân Xây dựng số 1</i> <i>tỉnh Điện Biên</i>	30.000.000.000	30.000.000.000
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	39.399.640.380	67.823.020.809
Phải thu từ hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	2.218.906.797	940.764.950
Tổng	71.618.547.177	98.763.785.759
<i>Trong đó: Phải thu các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.1)</i>	3.193.139.276	3.193.139.276

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công ty cổ phần ECLIPSE Việt Nam	537.983.264.500	347.274.962.200
Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	108.086.259.981	238.625.959.991
Công ty Cổ phần xây dựng HP Thăng Long	344.160.993.989	340.034.210.082
Các đối tượng khác	19.684.715.578	22.359.570.542
Tổng	1.009.915.234.048	948.294.702.815

5.5 Phải thu về cho vay

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	252.942.712.000	234.000.000
Công ty Cổ phần kinh doanh Địa ốc Hải Phát	1.186.400.000	234.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân (1)	57.140.000.000	-
Công ty CP Đầu tư An Thịnh (2)	50.696.000.000	-
Công ty cổ phần kinh doanh Bất Động Sản HP Land (3)	51.299.500.000	-
Công ty cổ phần đầu tư phát triển Xanh Kỳ Sơn (4)	44.706.587.000	-
Cho vay các đối tượng khác (5)	47.914.225.000	-
Dài hạn	146.468.248.117	107.836.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân (6)	50.993.297.038	57.140.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư An Thịnh (7)	45.158.750.000	50.696.000.000
Công ty cổ phần ECLIPSE Việt Nam (8)	23.762.252.803	-
Công ty Cổ phần kinh doanh Địa ốc Hải Phát (9)	14.712.241.166	-
Cho vay các đối tượng khác (10)	11.841.707.110	-
Tổng	399.410.960.117	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.
- (3): Hợp đồng vay vốn số 3008/2024/HĐVV/HPX-HPL ngày 30/8/2024 ký với Công ty cổ phần Kinh doanh bất động sản HP Land. Số tiền vay: 35.000.000.000 VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: 01 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay: 13%/năm. Không có tài sản đảm bảo.
- Hợp đồng vay vốn số 20/2024/HĐVV/HPX-HPL ngày 20/5/2024 ký với Công ty cổ phần Kinh doanh bất động sản HP Land. Số tiền vay: 20.000.000.000 VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2024, tự động gia hạn thêm 12 tháng. Lãi suất vay: 13%/năm. Không có tài sản đảm bảo.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.5 Phải thu về cho vay (Tiếp theo)

- (4): Hợp đồng vay vốn số 14/2024/HĐVV/HPX-XKS ngày 20/5/2024, Phụ lục số 01 ngày 26/7/2024 ký với Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xanh Kỳ Sơn. Số tiền vay: 50.000.000.000 VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2024, tự động gia hạn thêm 12 tháng. Lãi suất vay: 6%/năm. Không có tài sản đảm bảo.
- (5): Các hợp đồng cho các doanh nghiệp vay vốn có thời hạn 01 năm kể từ ngày giải ngân với lãi suất 13%/năm để phục vụ nhu cầu sử dụng vốn, không có tài sản đảm bảo.
- (6): 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 31/12/2025, tự động gia hạn thêm 12 tháng.
- (7): 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 31/12/2025, tự động gia hạn thêm 12 tháng.
- (8): Hợp đồng vay vốn số 3101/2024/HĐVV/HPX-ECL ngày 31/01/2024 giữa Công ty và Công ty CP Eclipse Việt Nam. Số tiền vay: 25 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2025, tự động gia hạn thêm 12 tháng.
- (9): Hợp đồng vay vốn số 2301/2024/HĐVV/HPX-HPHOME ngày 23/01/2024 giữa Công ty và Công ty CP Kinh doanh Địa ốc Hải Phát. Số tiền vay: 15.813.600.000 VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2025, tự động gia hạn thêm 12 tháng.
- (10): Các hợp đồng cho các doanh nghiệp vay vốn có thời hạn đến 31/12/2025, tự động gia hạn 12 tháng với lãi suất 13%/năm để phục vụ nhu cầu sử dụng vốn, không có tài sản đảm bảo.

5.6 Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	1.010.348.660.148	(50.000.000.000)	1.394.679.301.059	-
Ông Chu Thế Cường	-	-	54.900.000.000	-
Công ty Cổ phần GL Group	-	-	1.740.640.000	-
Đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng (1)	11.971.274.000	-	95.495.639.991	-
Phải thu theo hợp đồng hợp tác và các biên bản thỏa thuận (2)	212.256.241.875	-	709.256.241.875	-
Phải thu theo biên bản thanh lý thỏa thuận hợp đồng hợp tác đầu tư (3)	665.000.000.000	(50.000.000.000)	450.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Hải Phát	-	-	9.301.007.285	-
Tạm ứng	60.208.057.347	-	60.948.134.251	-
Lãi vay dự thu	46.397.856.863	-	-	-
Phải thu khác	14.515.230.063	-	13.037.637.657	-
Dài hạn	104.248.000.000	-	119.920.000.000	-
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (4)	104.248.000.000	-	104.248.000.000	-
Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận	-	-	15.672.000.000	-
Tổng	1.114.596.660.148	(50.000.000.000)	1.514.599.301.059	-
<i>Trong đó phải thu các bên liên quan</i>	<i>3.178.901.853</i>	<i>-</i>	<i>167.036.600.000</i>	<i>-</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>				

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁTTầng 5, Tòa CT3 The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội**Mẫu số B09 - DN**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 31/12/2024

5.6 Phải thu khác (Tiếp theo)

- (1): Đây là khoản đặt cọc 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. Hiện tại dự án đang trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng.
- (2): Khoản đặt cọc 212,3 tỷ 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.
- (3): Số dư tại ngày 31/12/2024 bao gồm:
- Khoản phải thu 270 tỷ VND theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ký với một đối tác là doanh nghiệp 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. Hai bên đã chấm dứt hợp đồng và thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 01/11/2024. Thời hạn thanh toán số tiền 270 tỷ còn lại trong vòng 18 tháng kể từ thời điểm ký thoả thuận thanh lý.
 - Khoản phải thu 395 tỷ VND 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.
- (4): Đây là khoản theo Hợp đồng hợp tác đầu tư 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. Hiện tại dự án đang trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng.

5.7 Nợ xấu*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2024		01/01/2024	
	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	433.494.680.001	345.000.000.000	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
Công ty cổ phần Đầu tư Solaris Việt Nam	-	395.000.000.000	-	-
Các đối tượng khác	-	-	-	8.494.680.001
Tổng	-	395.000.000.000	-	38.494.680.001

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁTTầng 5, Tòa CT3 The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội**Mẫu số B09 - DN**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 31/12/2024

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	1.854.588.509.084	-	1.944.381.827.650	-
Dự án Tuy Hòa, Phú Yên (1.4 ha)	201.361.085.348	-	201.112.992.555	-
Dự án Khu ĐT mới Đề Thám Cao Bằng	301.650.817.430	-	347.974.974.983	-
Dự án Khu ĐT Phía Nam, TP Bắc Giang	207.855.690.898	-	561.731.559.484	-
Dự án Nhà ở TM, TP. Lào Cai	847.617.654.693	-	732.020.221.796	-
Các dự án khác	296.103.260.715	-	101.542.078.832	-
Thành phẩm	427.715.371.105	-	633.789.613.503	-
Dự án Phú Lãm	264.739.781.444	-	272.986.656.507	-
DA ĐT km3,4 Hải Yên, Móng Cái, Quảng Ninh	162.975.589.661	-	360.802.956.996	-
Tổng	2.282.303.880.189	-	2.578.171.441.153	-

Tại ngày 31/12/2024, 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; Dự án nhà ở TM, TP Lào Cai 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 5.21).

5.9 Chi phí trả trước

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	2.352.181.362	52.172.191.140
Chi phí môi giới liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	1.899.522.732	48.032.061.488
Chi phí khác	452.658.630	4.140.129.652
Dài hạn	12.076.592.640	1.002.237.677
Chi phí sửa chữa lớn	-	747.919.783
Chi phí bảo trì phần mềm trả trước	-	213.942.174
Công cụ, dụng cụ	1.793.139.549	40.375.720
Chi phí thuê và sửa chữa văn phòng	10.283.453.091	-
Tổng	14.428.774.002	53.174.428.817

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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 01/01/2024	284.918.181	12.187.950.909	2.333.647.332	14.806.516.422
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2024	<u>284.918.181</u>	<u>12.187.950.909</u>	<u>2.333.647.332</u>	<u>14.806.516.422</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2024	284.918.181	11.512.188.338	2.203.683.736	14.000.790.255
Tăng trong năm	-	197.111.820	59.426.796	256.538.616
Khấu hao trong năm	-	197.111.820	59.426.796	256.538.616
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2024	<u>284.918.181</u>	<u>11.709.300.158</u>	<u>2.263.110.532</u>	<u>14.257.328.871</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2024	-	675.762.571	129.963.596	805.726.167
Tại 31/12/2024	-	<u>478.650.751</u>	<u>70.536.800</u>	<u>549.187.551</u>

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024 là 13.509.461.513 VND (tại ngày 01/01/2024 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 01/01/2024	30.000.000	30.000.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2024	<u>30.000.000</u>	<u>30.000.000</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2024	30.000.000	30.000.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2024	<u>30.000.000</u>	<u>30.000.000</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2024	-	-
Tại 31/12/2024	-	-

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024 là 30.000.000 VND (tại ngày 01/01/2024 là 30.000.000 VND).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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 01/01/2024	463.678.793.868	37.465.370.317	43.023.646.518	544.167.810.703
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	18.961.667.855	1.108.154.050	2.476.190.085	22.546.011.990
Phân loại theo mục đích sử dụng	18.961.667.855	1.108.154.050	2.476.190.085	22.546.011.990
Số dư tại 31/12/2024	444.717.126.013	36.357.216.267	40.547.456.433	521.621.798.713
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2024	64.261.274.295	16.693.832.884	3.409.116.076	84.364.223.255
Tăng trong năm	8.755.504.962	2.129.357.631	862.990.005	11.747.852.598
Khấu hao trong năm	8.755.504.962	2.129.357.631	862.990.005	11.747.852.598
Giảm trong năm	2.256.531.235	158.846.214	329.020.699	2.744.398.148
Phân loại theo mục đích sử dụng	2.256.531.235	158.846.214	329.020.699	2.744.398.148
Số dư tại 31/12/2024	70.760.248.022	18.664.344.301	3.943.085.382	93.367.677.705
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2024	399.417.519.573	20.771.537.433	39.614.530.442	459.803.587.448
Tại 31/12/2024	373.956.877.991	17.692.871.966	36.604.371.051	428.254.121.008

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2024 bao gồm phần diện tích sản thương mại thuộc các dự án bất động sản của Công ty. Trong đó, một số bất động sản đầu tư với giá trị còn lại là 78.469.461.035 VND (tại ngày 01/01/2024 là 36.854.089.462 VND) đang được làm tài sản đảm bảo một khoản trái phiếu của Công ty tại các ngân hàng thương mại.

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 31/12/2024 có giá trị là 34.926.981.747 VND (tại ngày 01/01/2024 có giá trị là 56.260.392.474 VND).

Doanh thu trong năm từ hoạt động cho thuê bất động sản cho thuê là 10.420.195.488 VND, giá vốn tương ứng là 11.747.852.598 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 31/12/2024 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

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	9.274.527.273	9.274.527.273	9.273.627.273	9.273.627.273
Dự án Phú Hải, TP Phan Thiết, Bình Thuận	9.274.527.273	9.274.527.273	9.273.627.273	9.273.627.273
Tổng	9.274.527.273	9.274.527.273	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 31/12/2024

5.14 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: VND

Tên Công ty	31/12/2024			01/01/2024		
	Tỷ lệ Vốn năm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Tỷ lệ Vốn năm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc
Đầu tư vào Công ty con			3.003.792.000.000			3.003.500.000.000
Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận (1)	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 (2)	70%	70%	198.030.000.000	70%	70%	198.000.000.000
Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư và Quy hoạch Quốc tế Opal (3)	65%	65%	262.000.000	-	-	-
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			30.317.280.829			348.197.280.829
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô (4)			-	19,01%	19,01%	190.080.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát (5)			-	18,00%	18,00%	127.800.000.000
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	4,50%	4,50%	30.317.280.829	4,50%	4,50%	30.317.280.829
Tổng			3.090.056.066.926 (*)			3.407.644.066.926 (*)

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 31/12/2024

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

- (1): 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 tại Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận..
- (2): 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 31/12/2024 là 198 tỷ VND.
- (3): Công ty góp vốn thành lập Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư và Quy hoạch Quốc tế Opal theo Nghị quyết số 22/QĐ-HĐQT ngày 07/11/2024 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát góp 3.250.000.000 VND, chiếm 65% vốn điều lệ. Tại thời điểm ngày 31/12/2024 Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát đã thực góp 262.000.000 VND.
- (4): Công ty chuyển nhượng toàn bộ 19.008.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô theo các Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/HĐCN ngày 23/7/2024 và hợp đồng số 02/HĐCN ngày 23/7/2024. Giá trị chuyển nhượng là 117.709.500.000 VND.
- (5): Công ty chuyển nhượng toàn bộ 12.780.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát theo Hợp đồng chuyển nhượng số 95/2024/HĐCN ngày 04/12/2024. Giá trị chuyển nhượng là 76.680.000.000 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 31/12/2024

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	177.179.959.306	177.179.959.306	312.466.525.940	312.466.525.940
Công ty CP Xây dựng số 1 Sông Hồng	23.193.115.910	23.193.115.910	23.493.115.910	23.493.115.910
Công ty TNHH đầu tư Xây dựng Tân Hải Dương	23.249.039.512	23.249.039.512	18.997.373.035	18.997.373.035
Công ty cổ phần 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 Cổ phần kinh doanh Địa ốc Hải Phát	3.079.249.014	3.079.249.014	101.295.773.639	101.295.773.639
Phải trả người bán ngắn hạn khác	119.717.424.307	119.717.424.307	143.400.711.771	143.400.711.771
Tổng	177.179.959.306	177.179.959.306	312.466.525.940	312.466.525.940
<i>Trong đó phải trả các bên liên quan (Chỉ tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>5.023.566.621</i>	<i>5.023.566.621</i>	<i>23.798.049.758</i>	<i>23.798.049.758</i>

5.16 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Người mua trả tiền trước các dự án bất động sản (*)	410.797.579.130	367.907.314.159
Người mua trả tiền trước các hoạt động khác	333.027.931	333.027.931
Tổng	411.130.607.061	368.240.342.090

(*): Đây là số tiền người mua trả tiền trước tại các dự án bất động sản của Công ty đang đầu tư và kinh doanh chủ yếu tại Dự án nhà ở khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lâm; Dự án Đề Thám, Cao Bằng; Dự án Hải Yên, Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.

5.17 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	Số phải nộp trong năm		Số đã nộp trong năm	
	01/01/2024	31/12/2024	01/01/2024	31/12/2024
Phải nộp	86.090.703.580	114.443.434.942	135.979.383.041	64.554.755.481
Thuế giá trị gia tăng	33.240.791.870	65.948.020.160	78.548.696.693	20.640.115.337
Thuế thu nhập doanh nghiệp	47.859.816.450	37.376.000.536	43.374.843.938	41.860.973.048
Thuế thu nhập cá nhân	4.990.095.260	2.966.506.384	5.902.934.548	2.053.667.096
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.716.146.704	1.716.146.704	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	6.436.761.158	6.436.761.158	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.18 Chi phí phải trả

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	256.365.684.106	169.044.986.331
Chi phí lãi vay	142.490.401.904	119.927.686.307
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất	5.618.841.054	8.034.957.432
Trích trước chi phí quảng cáo, hoa hồng môi giới	92.635.610.909	41.082.342.592
Chi phí phải trả khác	15.620.830.239	-
Tổng	256.365.684.106	169.044.986.331
<i>Trong đó, chi phí phải trả cho các bên liên quan (Chi tiết tại Phụ lục số 7.1)</i>	<i>585.436.219</i>	<i>-</i>

5.19 Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	326.580.266	6.712.096.638
Doanh thu nhận trước tiền thuê dự án nhà ở xã hội Phú Lãm, phường Phú Lãm, quận Hà Đông, Hà Nội	326.580.266	6.712.096.638
Tổng	326.580.266	6.712.096.638

5.20 Phải trả khác

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	1.744.623.503.442	2.187.581.544.707
Kinh phí công đoàn	2.286.674.744	2.186.392.082
Bảo hiểm xã hội	125.047.500	199.520.052
Bảo hiểm y tế	22.799.250	198.599.539
Bảo hiểm thất nghiệp	10.003.800	83.652.859
Phải trả về quản lý tập trung (1)	1.178.457.928.222	1.508.995.468.344
Quỹ bảo trì căn hộ	74.474.059.872	78.323.772.500
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	529.154.812.800
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê tại dự án Phú Lãm (3)	176.991.281.269	-
Phải trả, phải nộp khác	61.920.438.785	68.439.326.531
Dài hạn	331.194.885.791	370.988.615.492
Phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư (2)	331.194.885.791	193.950.060.791
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê dài hạn (3)	-	177.038.554.701
Tổng	2.075.818.389.233	2.558.570.160.199
<i>Trong đó, phải trả là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>1.372.437.989.013</i>	<i>1.702.945.529.135</i>

(1) Đây là khoản phải trả về dòng tiền quản lý tập trung của Công ty với các Công ty con và Công ty con gián tiếp.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.20 Phải trả khác (Tiếp theo)

(2) Số dư tại ngày 31/12/2024 bao gồm các khoản sau:

- Khoản phải trả số tiền 193,95 tỷ VND 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;
- Khoản phải trả số tiền 137,24 tỷ VND về các hợp đồng hợp tác với các các doanh nghiệp theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh.

(3) Các khoản nhận đặt cọc 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, dự kiến sẽ chuyển sang Hợp đồng chuyển nhượng trong năm 2025.

9/1
Y
I
W
AM
-7/

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.21 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	31/12/2024		Phát sinh trong năm		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	1.802.442.211.370	1.802.442.211.370	1.451.072.451.219	1.425.291.143.268	1.776.660.903.419	1.776.660.903.419
Vay ngân hàng (1)	366.796.529.515	366.796.529.515	315.240.345.838	409.617.470.205	461.173.653.882	461.173.653.882
<i>Vay ngân hàng ngắn hạn</i>	<i>245.730.305.645</i>	<i>245.730.305.645</i>	<i>277.375.215.849</i>	<i>382.227.470.204</i>	<i>350.582.560.000</i>	<i>350.582.560.000</i>
<i>Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả</i>	<i>121.066.223.870</i>	<i>121.066.223.870</i>	<i>37.865.129.989</i>	<i>27.390.000.001</i>	<i>110.591.093.882</i>	<i>110.591.093.882</i>
Trái phiếu ngắn hạn (2)	80.000.000.000	80.000.000.000		168.808.000.000	248.808.000.000	248.808.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (2)	799.268.125.855	799.268.125.855	501.119.872.381	445.731.874.145	743.880.127.619	743.880.127.619
Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (3)	182.868.201.434	182.868.201.434	-	39.552.620.484	222.420.821.918	222.420.821.918
Vay cá nhân (4)	373.509.354.566	373.509.354.566	634.712.233.000	361.581.178.434	100.378.300.000	100.378.300.000
Vay dài hạn	98.800.000.000	98.800.000.000	100.783.584.131	534.965.129.988	532.981.545.857	532.981.545.857
Vay ngân hàng (1)	98.800.000.000	98.800.000.000	98.800.000.000	34.965.129.988	34.965.129.988	34.965.129.988
Trái phiếu (2)	-	-	1.983.584.131	500.000.000.000	498.016.415.869	498.016.415.869
Tổng	1.901.242.211.370	1.901.242.211.370	1.551.856.035.350	1.960.256.273.256	2.309.642.449.276	2.309.642.449.276
<i>Trong đó: Vay ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>7.739.000.000</i>	<i>7.739.000.000</i>				

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(1) Vay Ngân hàng

	31/12/2024		Phát sinh trong năm		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn ngân hàng	366.796.529.515	366.796.529.515	315.240.345.838	409.617.470.205	461.173.653.882	461.173.653.882
Vay ngắn hạn	245.730.305.645	245.730.305.645	277.375.215.849	382.227.470.204	350.582.560.000	350.582.560.000
Ngân Hàng Thương mại cổ phần Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh (Hdbank - PGD Phan Đình Phùng (1.1)	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 (1.2)	236.653.999.750	236.653.999.750	255.469.276.431	357.997.836.681	339.182.560.000	339.182.560.000
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	121.066.223.870	121.066.223.870	37.865.129.989	27.390.000.001	110.591.093.882	110.591.093.882
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam -Chi nhánh Hà Nội I (1.3)	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 Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cao Bằng (1.3)	39.905.098.965	39.905.098.965	10.489.538.998	3.705.000.000	33.120.559.967	33.120.559.967
Vay dài hạn	98.800.000.000	98.800.000.000	98.800.000.000	34.965.129.988	34.965.129.988	34.965.129.988
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
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
Ngân hàng Bảo Việt- chi nhánh Hà Nội (1.4)	98.800.000.000	98.800.000.000	98.800.000.000	-	-	-
Tổng	465.596.529.515	465.596.529.515	414.040.345.838	444.582.600.193	496.138.783.870	496.138.783.870

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(1): Vay Ngân hàng (Tiếp theo)

- (1.1) Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 27976/24MB/HĐTD ngày 27/9/2024 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. Hạn mức 10 tỷ đồng. Thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày ký HĐTDHM đến ngày 27/9/2027. Lãi suất cho vay theo từng khế ước. Mục đích: bổ sung vốn lưu động thanh toán chi tiền lương cho cán bộ nhân viên.
- (1.2) 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 giữa 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. Gốc, lãi thanh toán cuối kỳ. Lãi suất cho vay quy định tại từng khế ước vay.
- (1.3) Hợp đồng tín dụng số 1012.2020/HĐTD/HNI-CB-HPI ngày 10/12/2020 giữa bên cho vay: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội I (Chi nhánh đầu mối), ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh Cao Bằng (Chi nhánh thành viên) và Bên vay: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Mục đích vay: Thanh toán tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất của dự án đầu tư phát triển đô thị số 5A, Phường Đề Thám, Thành phố Cao Bằng. Số tiền cho vay tối đa: 450 tỷ VND. Thời hạn cho vay 60 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay theo giấy nhận nợ từng lần. Tại thời điểm Báo cáo, Công ty đã thanh toán hết các khoản nợ gốc.
- (1.4) 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 Bắc 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 khế ước.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(2) Trái phiếu

Trái phiếu ngắn hạn		31/12/2024		
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 (iv)	80.000.000.000	Lãi suất tham chiếu + 4,0%	Trả gốc một lần vào ngày đáo hạn 28/10/2024, gia hạn gốc đến ngày 28/4/2025. Lãi được thanh toán theo kỳ trả nợ gốc.	(i)
Tổng trái phiếu ngắn hạn	80.000.000.000			

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả		31/12/2024		
Đơn vị tư vấn phát hành	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest	300.000.000.000	Lãi suất tham chiếu +3,5%	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 31 tháng 12 năm 2024. Lãi vay được trả 6 tháng/lần. Tại thời điểm Báo cáo.	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest	499.268.125.855	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.	(iii)
Tổng trái phiếu dài hạn đến hạn trả	799.268.125.855			

Trong đó:

Trái phiếu ngắn hạn	80.000.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	799.268.125.855
Gốc trái phiếu	880.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(731.874.145)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.21 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 cho khoản trái phiếu này là một số căn biệt thự của Dự án Hải Phát Plaza, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội của các cá nhân và một số sàn thương mại của tòa nhà The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội của một công ty con gián tiếp.
- (iii) 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 Golden 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.
- (iv) Tại thời điểm ngày 31/12/2024, các khoản nợ gốc trái phiếu này đã quá hạn thanh toán cho các trái chủ. Tại thời điểm Báo cáo, Công ty đã thanh toán một phần nợ gốc cho các trái chủ với giá trị 35 tỷ VND.

(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 3/03/2025. 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 15%/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 31/12/2024

5.22 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 01/01/2023	3.041.685.810.000	60.986.800.000	173.107.595.542	3.275.780.205.542
Lãi trong năm trước	-	-	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
Số dư tại 01/01/2024	3.041.685.810.000	60.986.800.000	232.304.288.677	3.334.976.898.677
Lãi trong năm nay	-	-	70.597.183.652	70.597.183.652
Thù lao HĐQT	-	-	(640.000.000)	(640.000.000)
Số dư tại 31/12/2024	3.041.685.810.000	60.986.800.000	302.261.472.329	3.404.934.082.329

Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2024, Công ty thông qua phương án phát hành 152.084.291 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá chào bán 10.000 VND/cổ phiếu; 140.000.000 cổ phiếu chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, giá chào bán 10.000 VND/cổ phiếu. Công ty hiện đang tạm dừng triển khai tăng vốn điều lệ theo hình thức chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết số 30/NQ-HĐQT ngày 20/09/2024 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và sẽ báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại phiên họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất.

b. Chi tiết vốn góp của 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
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 2024 VND	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	-	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.22 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

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 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

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 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	1.404.978.184.573	1.142.608.527.904
Doanh thu hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	16.192.618.873	12.475.830.576
Tổng	1.421.170.803.446	1.155.084.358.480
<i>Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan</i>	<i>5.702.616.744</i>	<i>5.734.339.514</i>
<i>Công ty cổ phần Hải Phát Retail</i>	<i>4.050.459.300</i>	<i>3.766.172.759</i>
<i>Công ty cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP</i>	<i>1.631.544.832</i>	<i>1.941.795.795</i>
<i>Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và phát triển TOPAZ PM Việt Nam</i>	<i>20.612.612</i>	<i>26.370.960</i>

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	916.074.442.256	911.465.821.377
Giá vốn hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	16.500.616.652	15.293.480.657
Tổng	932.575.058.908	926.759.302.034

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	-	214.317.746.459
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	7.812.990.301
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	46.279.749.256	1.719.041.712
Tổng	46.279.749.256	223.849.778.472
<i>Trong đó: doanh thu với các bên liên quan</i>	-	7.812.990.301
<i>Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Địa Ốc Ruby</i>	-	3.124.051.139
<i>Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Sapphire</i>	-	521.537.783
<i>Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và phát triển TOPAZ PM Việt Nam</i>	-	4.167.401.379

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền vay, lãi từ dòng tiền quản lý tập trung	112.605.451.022	164.192.251.663
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	2.371.582.367	11.577.015.189
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư	123.490.500.000	-
Tổng	238.467.533.389	175.769.266.852
<i>Trong đó, lãi vay với các bên liên quan</i>	<i>585.436.219</i>	-
<i>Lê Thanh Hải</i>	<i>157.600.603</i>	-
<i>Nguyễn Thị Phương Nga</i>	<i>427.835.616</i>	-

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí bán hàng	108.980.752.314	133.948.960.503
Chi phí nhân viên	1.118.418.891	2.678.237.352
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	107.862.333.423	131.270.723.151
Chi phí quản lý doanh nghiệp	92.036.623.931	43.843.419.728
Chi phí nhân viên quản lý	18.087.305.707	23.262.659.185
Chi phí khấu hao TSCĐ	256.538.616	-
Chi phí dự phòng	50.000.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.336.606.877	9.576.348.895
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	15.356.172.731	11.004.411.648
Tổng	201.017.376.245	177.792.380.231

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Thu nhập khác		
Thu từ cho thuê	7.716.040.375	13.626.869.910
Thu nhập từ bồi thường, lãi vi phạm hợp đồng	12.660.058.077	-
Thanh lý công cụ dụng cụ	85.000.000	-
Thu nhập khác	36.952.505	634.884.960
Tổng	20.498.050.957	14.261.754.870
Chi phí khác		
Lãi chậm nộp, các khoản tiền phạt	7.024.745.433	8.341.405.632
Phạt thanh lý hợp đồng	768.742.000	-
Chi phí khác	121.963.496	2.000.000
Tổng	7.915.450.929	8.343.405.632
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	12.582.600.028	5.918.349.238

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	107.973.184.188	104.531.537.073
Các khoản điều chỉnh tăng	78.906.818.491	120.155.672.920
<i>Chi phí phát triển đất và xây dựng không được trừ</i>	14.697.319.867	31.248.283.973
<i>Chi phí lãi vay không được trừ</i>	14.209.498.624	80.563.983.316
<i>Chi phí dự phòng phải thu khó đòi không được trừ</i>	50.000.000.000	-
<i>Các khoản chi phí không được trừ khác</i>	-	8.343.405.631
Các khoản điều chỉnh giảm	-	7.812.990.301
<i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	-	7.812.990.301
Lợi nhuận kế toán tính thuế thu nhập doanh nghiệp	186.880.002.679	216.874.219.692
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	37.376.000.536	43.374.843.938
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	37.376.000.536	43.374.843.938

6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí phát triển bất động sản	402.981.256.795	357.648.478.186
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.163.829.800	12.535.983.900
Chi phí nhân công	19.205.724.598	25.940.896.537
Chi phí khấu hao tài sản cố định	12.004.391.214	11.944.357.664
Chi phí dự phòng	50.000.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	116.198.940.300	140.847.072.046
Chi phí khác	15.998.112.583	10.806.483.707
Tổng	617.552.255.290	559.723.272.040

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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 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 liên quan tới người có liên quan của người nội bộ	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 có liên quan của thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Phúc Thành
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể	

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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 2024 VND	Năm 2023 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và người quản lý khác	4.012.243.975	7.174.011.405
Tổng	4.012.243.975	7.174.011.405

Trong đó:

Họ và tên	Chức danh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Đỗ Quý Hải	Chủ tịch HĐQT	-	600.000.000
Nguyễn Văn Phương	Phó Chủ tịch HĐQT	508.912.267	340.000.000
Phạm Minh Tuấn	Tổng Giám đốc (từ ngày 03/5/2024) Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 21/10/2023)	-	300.000.000
Lê Việt Dũng	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 21/10/2023)	-	200.000.000
Đỗ Danh Trí	Thành viên HĐQT độc lập (miễn nhiệm ngày 21/10/2023)	-	200.000.000
Trần Vũ Thái Hoà	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán (miễn nhiệm ngày 21/10/2023)	-	200.000.000
Nguyễn Văn Dũng	Phó Chủ tịch	-	40.000.000
Ông Lê Quang Vinh	Tổng Giám đốc (từ ngày 26/4/2024) Thành viên HĐQT, Phó TGD (từ ngày 26/4/2024)	160.000.000	-
Lê Thanh Hải	Thành viên HĐQT (từ ngày 26/4/2024) Phó TGD	884.105.391	877.964.112
Bùi Đức Tuế	Trưởng Ban Kiểm soát (đến ngày 26/4/2024)	80.000.000	40.000.000
Đỗ Mạnh Quân	Trưởng Ban Kiểm soát (từ ngày 26/4/2024)	200.000.000	20.000.000
Chu Việt Hùng	Thành viên Ban Kiểm soát	120.000.000	20.000.000
Ông Lê Mạnh Hùng	Thành viên Ban Kiểm soát	80.000.000	-
Đoàn Hoà Thuận	Tổng Giám đốc (đến ngày 03/5/2024)	603.409.294	1.966.150.150
Đình Thế Quỳnh	Phó TGD (Miễn nhiệm ngày 02/02/2023)	150.470.531	93.003.636
Đỗ Quý Thành	Phó TGD (đến ngày 27/4/2024)	-	886.205.610
Phạm Huy Thông	Phó TGD (Miễn nhiệm ngày 02/02/2023)	-	103.134.091
Ngô Quốc Huân	Phó TGD (Miễn nhiệm ngày 01/8/2023)	-	419.058.999
Nguyễn Trọng Thiết	Phó TGD (Miễn nhiệm ngày 31/3/2023)	-	187.845.120
Nguyễn Ngọc Thám	Phó TGD	132.028.202	680.649.687
Nguyễn Việt Đức	Phó TGD (Bổ nhiệm ngày 23/7/2024)	149.269.812	-
Nguyễn Mạnh Tiến	Phó TGD (Từ ngày 27/3/2024 đến ngày 16/8/2024)	273.082.278	-
Ông Lê Hồng Sơn	Kế toán trưởng (Đến ngày 04/9/2024)	450.080.019	-
Nguyễn Thị Phương Nga	Kế toán trưởng (Từ ngày 04/9/2024)	220.886.181	-
Tổng		4.012.243.975	7.174.011.405

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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	31/12/2024	01/01/2024
		VND	VND
1. Phải thu khách hàng		3.193.139.276	3.193.139.276
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	2.470.820.000
2. Phải trả người bán		5.023.566.621	23.798.049.758
Công ty PSP	Phải trả phí dịch vụ	81.744.994	8.847.482.545
Công ty Hải Phát Retail	Phải trả phí dịch vụ	621.089.628	8.158.185.814
Công ty Hải Phát- Bình Thuận	Phải trả theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	14.984.100	298.141.420
Công ty TOPAZ	Phải trả phí dịch vụ tư vấn	-	1.261.156.915
Công ty DIAMOND IC	Phải trả phí dịch vụ tư vấn	3.315.885.907	3.777.587.952
Công ty Phúc Thành	Phải trả tiền xây lắp	989.861.992	1.289.861.992
Công ty ANTV (*)	Phải trả phí dịch vụ	-	165.633.120
3. Phải thu khác		3.178.901.853	167.036.600.000
a. Ngắn hạn		3.178.901.853	36.600.000
Công ty HPH Nha Trang	Phải thu khác	3.124.901.853	-
Công ty Mai Pha	Phải thu khác	54.000.000	36.600.000
b. Dài hạn		-	167.000.000.000
Công ty Cienco 5	Phải thu theo biên bản thỏa thuận hợp tác đầu tư	-	167.000.000.000
4. Chi phí phải trả		585.436.219	-
Lê Thanh Hải	Tiền lãi vay	157.600.603	-
Nguyễn Thị Phương Nga	Tiền lãi vay	427.835.616	-
5. Phải trả khác		1.372.437.989.013	1.702.945.529.135
a. Ngắn hạn		1.178.487.928.222	1.508.995.468.344
Công ty HPH Nha Trang	Phải trả tiền quản lý tập trung	-	535.098.147
Công ty Hải Phát Retail	Phải trả tiền quản lý tập trung	451.789.923.725	649.065.011.063
Công ty Hải Phát- Bình Thuận	Phải trả tiền quản lý tập trung	303.509.377.388	530.634.176.728
Công ty Ruby	Phải trả tiền quản lý tập trung	200.543.088.353	164.617.840.771
Công ty Heritage	Phải trả tiền quản lý tập trung	52.949.371.000	68.006.521.000
Công ty Sapphire	Phải trả tiền quản lý tập trung	168.511.046.379	92.988.605.068
Công ty TOPAZ PM	Phải trả tiền quản lý tập trung	1.155.121.377	2.981.117.056
Công ty DIAMOND IC	Phải trả tiền quản lý tập trung	-	167.098.511
Công ty PSP	Đặt cọc tiền quản lý vận hành	30.000.000	-
b. Dài hạn		193.950.060.791	193.950.060.791
Công ty Hải Phát Retail	Phải trả theo thỏa thuận HTĐT	193.950.060.791	193.950.060.791
6. Vay ngắn hạn		7.739.000.000	-
Lê Thanh Hải	Vay	5.239.000.000	-
Nguyễn Thị Phương Nga	Vay	2.500.000.000	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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 2024	Năm 2023
		VND	VND
Công ty Hải Phát-Bình Thuận	Trả tiền quản lý vốn tập trung	-	8.665.552.802
	Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	4.618.044.512	156.194.796.952
Công ty Hải Phát Retail	Phải trả tiền quản lý vốn tập trung	219.366.118.296	339.913.203.631
	Phí dịch vụ	1.575.298.590	1.138.223.710
	Phí sửa chữa tòa nhà	-	-
	Phí thuê mặt bằng, Phí điện, nước, tiền gửi xe	14.687.475.303	7.922.719.700
Công ty PSP	Doanh thu khai thác tầng hầm, phí quản lý vận hành	4.050.459.300	3.766.172.759
	Nhận chuyển nhượng BĐS	-	69.164.704.194
	Tiền điện nước	1.213.570.561	1.439.675.623
	Thuê quảng cáo, dịch vụ khác	1.631.544.832	1.941.795.795
	Thu chi hộ	3.124.901.853	-
Công ty HPH Nha Trang	Phải trả lãi từ dòng tiền quản lý vốn tập trung	-	96.706.920
	Chuyển trả, bù trừ tiền quản lý vốn tập trung	-	11.685.000.000
	Chuyển tiền góp vốn	-	701.587.805
Công ty Sapphire	Phải trả tiền quản lý vốn tập trung	75.539.841.311	65.573.148.600
	Tiền lợi nhuận được chia	-	521.537.783
Công ty Ruby	Nhận tiền quản lý vốn tập trung	36.155.247.582	150.752.358.732
	Chuyển trả, bù trừ tiền quản lý vốn tập trung	-	3.229.051.139
	Tiền lợi nhuận được chia	-	3.124.051.139
Công ty Heritage	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
	Chuyển trả, bù trừ tiền quản lý vốn tập trung	-	6.816.993.098
	Phải trả tiền quản lý vốn tập trung	8.443.432	2.685.297.814
Công ty TOPAZ	Phải trả chi phí tư vấn	2.409.139.376	3.168.080.744
	Doanh thu tiền điện, nước	20.612.612	26.370.960
	Tiền lợi nhuận được chia	-	4.167.401.379
	Chuyển trả, bù trừ tiền quản lý vốn tập trung	-	2.049.189.810
	Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	-	1.355.000.000
Công ty DIAMOND IC	Phải trả lãi từ dòng tiền quản lý vốn tập trung	-	5.309.331
	Chuyển trả, bù trừ tiền quản lý vốn tập trung	-	-
Công ty ANTV	Phí dịch vụ bảo vệ	-	169.096.000
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
Công ty Peninsuls	Thu chi hộ	17.400.000	-

197
Y
N
M
VIE

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

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

(*): Tại ngày 31/12/2023, các Công ty nêu trên là bên liên quan với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Tuy nhiên, tại ngày 31/12/2024, 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

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 31/12/2024
1	Công ty TNHH BT Hà Đông	350.000.000.000	175.000.000.000	50%	119.053.213.903
2	Công ty TNHH Maipha PENINSULA	510.000.000.000	357.000.000.000	70%	158.970.000.000
	Tổng		532.000.000.000		278.023.213.903

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 Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31/12/2024 ước tính là 711,35 tỷ VND (tại ngày 01/01/2024 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 năm tài chính như sau:

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Dưới 1 năm	5.997.501.270	1.986.073.808
Từ 1 - 5 năm	17.992.503.810	7.207.972.274
Trên 5 năm	-	-
Tổng	23.990.005.080	9.194.046.082

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 năm tài chính, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê được trình bày như sau:

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Dưới 1 năm	3.466.834.269	17.342.135.134
Từ 1 - 5 năm	17.906.217.243	18.746.279.223
Trên 5 năm	5.723.794.614	6.596.490.603
Tổng	27.096.846.126	42.684.904.960

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Tạ Thị Hoàn

Nguyễn Thị Phương Nga

Nguyễn Văn Phương