



**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

Số: 24./HP-TCKT

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế BCTC quý IV năm 2022 so với cùng kỳ năm 2021

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do – Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 18 tháng 1 năm 2023

**Kính gửi: Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước**

**Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

Mã chứng khoán : HPX

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

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

Theo quy định hiện hành và yêu cầu của Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh, Công ty phải giải trình chênh lệch kết quả kinh doanh Quý IV năm 2022 so với số liệu cùng kỳ năm 2021.

Đơn vị tính: Triệu đồng

Nội dung	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021	Tăng(+)/Giảm(-)	Tỷ lệ %
1	2	3	4=2-3	5=4/3
Lợi nhuận sau thuế BC tài chính riêng	7.756	114.892	(107.136)	(93,25)
Lợi nhuận sau thuế BC tài chính hợp nhất	19.223	137,606	(118.383)	(86,03)
Trong đó : Lợi nhuận sau thuế của Công ty Mẹ	18.231	137.691	(119.460)	(86,76)

Nguyên nhân chênh lệch:

- Báo cáo tài chính riêng: Lợi nhuận sau thuế Quý IV năm 2022 giảm so với cùng kỳ năm trước do số lượng sản phẩm dự án đã bán giảm.

- Báo cáo tài chính hợp nhất: Lợi nhuận sau thuế Quý IV năm 2022 giảm so với cùng kỳ năm trước do số lượng sản phẩm dự án đã bán giảm và lợi nhuận chủ yếu từ Công ty Mẹ.

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

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, TCKT.



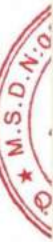
**Đỗ Quý Hải**

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

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**QUÝ IV NĂM 2022**

**Tháng 01 năm 2023**



## **MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 2
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	3
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng	4
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	5 - 40

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3,887,970,830,199</b>	<b>4,729,235,458,025</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>142,850,224,443</b>	<b>621,154,020,575</b>
1. Tiền	111		122,237,192,438	621,154,020,575
2. Các khoản tương đương tiền	112		20,613,032,005	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5.2</b>	<b>15,000,000,000</b>	<b>329,009,184,546</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		15,000,000,000	329,009,184,546
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>978,205,798,832</b>	<b>983,617,202,153</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	190,810,514,733	223,037,410,394
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	52,162,530,940	26,234,722,725
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	773,727,433,160	772,839,749,035
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(38,494,680,001)	(38,494,680,001)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.7</b>	<b>2,713,872,295,604</b>	<b>2,788,433,755,085</b>
1. Hàng tồn kho	141		2,713,872,295,604	2,788,433,755,085
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>38,042,511,320</b>	<b>7,021,295,666</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	38,042,511,320	1,469,777,528
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	5,551,518,138
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>5,557,758,897,141</b>	<b>5,175,835,584,081</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>867,920,000,000</b>	<b>562,672,000,000</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	867,920,000,000	562,672,000,000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1,194,968,853</b>	<b>2,385,093,942</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	1,194,968,853	2,385,093,942
- Nguyên giá	222		15,548,848,786	15,548,848,786
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14,353,879,933)	(13,163,754,844)
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		30,000,000	30,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30,000,000)	(30,000,000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.11</b>	<b>439,785,399,055</b>	<b>450,881,683,963</b>
1. Nguyên giá	231		538,972,869,255	538,972,869,255
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(99,187,470,200)	(88,091,185,292)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>5.12</b>	<b>9,273,627,273</b>	<b>48,280,763,153</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		9,273,627,273	48,280,763,153
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.13</b>	<b>3,902,826,320,467</b>	<b>3,771,942,420,467</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		3,528,999,534,370	3,180,999,534,370
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		55,946,786,097	400,862,886,097
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		317,880,000,000	190,080,000,000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>336,758,581,493</b>	<b>339,673,622,556</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	1,632,088,464	3,513,547,042
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1,126,493,029	2,160,075,514
4. Tài sản dài hạn khác	268	5.9	334,000,000,000	334,000,000,000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>9,445,729,727,340</b>	<b>9,905,071,042,106</b>

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

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>5,974,081,793,654</b>	<b>6,625,359,219,036</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3,785,807,755,931</b>	<b>3,635,434,989,153</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	204,942,837,994	202,480,418,938
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	892,669,134,918	26,857,120,952
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	158,001,508,263	452,270,434,262
4. Phải trả người lao động	314		3,312,621,106	3,950,251,699
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	54,881,892,001	134,996,117,127
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		11,885,190,083	11,473,526,304
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	1,140,456,702,337	420,359,276,575
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19	1,264,906,461,849	2,332,241,011,419
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		54,751,407,380	50,806,831,877
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2,188,274,037,723</b>	<b>2,989,924,229,883</b>
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.18	293,208,826,883	778,475,249,888
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.19	1,895,065,210,840	2,211,448,979,995
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>3,471,647,933,686</b>	<b>3,279,711,823,070</b>
(400 = 410+430)				
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.20</b>	<b>3,471,647,933,686</b>	<b>3,279,711,823,070</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3,041,685,810,000	3,041,685,810,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3,041,685,810,000	3,041,685,810,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		60,986,800,000	60,986,800,000
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		368,975,323,686	177,039,213,070
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		169,262,583,267	27,671,737,016
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		199,712,740,419	149,367,476,054
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>9,445,729,727,340</b>	<b>9,905,071,042,106</b>
(440 = 300+400)				

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2023



Đỗ Quý Hải

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
Quý IV năm 2022

STT	CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý IV năm	Quý IV năm	Lũy kế đến Quý	Lũy kế đến
				2022	2021	IV năm 2022	Quý IV năm
				VND	VND	VND	2021
							VND
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.21	19,347,687,428	19,890,143,063	1,147,913,155,099	464,806,387,459
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		19,347,687,428	19,890,143,063	1,147,913,155,099	464,806,387,459
4.	Giá vốn hàng bán	11	5.22	68,133,747,837	56,866,512,608	696,357,503,134	397,703,350,312
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		(48,786,060,409)	(36,976,369,545)	451,555,651,965	67,103,037,147
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.23	137,567,878,127	313,547,020,947	232,043,335,173	411,518,347,547
7.	Chi phí tài chính	22	5.24	50,870,301,762	127,148,486,384	341,316,874,574	215,995,316,022
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		47,807,564,631	121,726,358,057	326,601,451,706	202,118,072,171
8.	Chi phí bán hàng	25		456,696,776	2,530,411,464	10,749,520,625	10,780,551,969
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		17,628,458,005	19,055,627,964	60,957,690,161	63,421,193,394
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		19,826,361,175	127,836,125,590	270,574,901,778	188,424,323,309
11.	Thu nhập khác	31	5.25	8,797,940,708	4,670,272,645	19,567,299,985	16,097,371,532
12.	Chi phí khác	32	5.25	185,929,269	53,233,182	7,162,433,870	3,198,933,759
13.	Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		8,612,011,439	4,617,039,463	12,404,866,115	12,898,437,773
14.	Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	45					
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50 = 30+40+45)	50		28,438,372,614	132,453,165,053	282,979,767,893	201,322,761,082
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.26	17,425,449,867	19,720,981,647	79,143,444,989	48,009,476,941
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		3,256,647,208	(2,160,075,514)	1,033,582,485	(2,160,075,514)
17.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		7,756,275,539	114,892,258,920	202,802,740,419	155,473,359,655
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
19.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2023

Chủ tịch HĐQT



Đỗ Quý Hải

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
(theo phương pháp gián tiếp)  
Quý IV năm 2022

CHỈ TIÊU	MS	Lũy kế đến Quý IV	Lũy kế đến Quý IV
		năm 2022	năm 2021
		VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	282,979,767,893	201,322,761,082
2. Điều chỉnh cho các khoản			-
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	12,286,409,997	14,526,774,418
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(232,043,335,173)	(466,580,423,447)
- Chi phí lãi vay	06	341,316,874,574	215,995,316,022
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	404,539,717,291	(34,735,571,925)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	109,655,910,708	(409,360,610,016)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	129,439,028,684	(1,453,986,020,322)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	809,322,636,777	(1,467,198,613)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(34,691,275,214)	13,046,743,004
- Tiền lãi vay đã trả	14	(396,223,710,286)	(204,226,618,280)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(45,826,357,144)	(50,121,174,492)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(6,922,054,300)	(8,740,863,000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>969,293,896,516</b>	<b>(2,149,591,313,644)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	39,007,135,880	(50,421,437,608)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	226,987,221,522
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(15,000,000,000)	(176,809,381,260)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	329,009,184,546	110,270,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1,268,810,850,366)	(1,061,322,837,389)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	794,858,090,000	870,741,746,772
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	88,783,580,657	96,912,101,721
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>(32,152,859,283)</b>	<b>16,357,413,758</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
3. Tiền thu từ đi vay	33	1,099,427,459,704	3,532,233,610,042
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(2,514,872,293,069)	(997,340,254,234)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40	<b>(1,415,444,833,365)</b>	<b>2,534,893,355,808</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	50	<b>(478,303,796,132)</b>	<b>401,659,455,922</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60	<b>621,154,020,575</b>	<b>219,494,564,653</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	70	<b>142,850,224,443</b>	<b>621,154,020,575</b>

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2023

Chủ tịch HĐQT



Đỗ Quý Hải



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

**1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (“Công ty”), tên trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng – Du lịch Hải Phát, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0500447004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây cấp ngày 15 tháng 12 năm 2003. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 5 được cấp ngày 4 tháng 12 năm 2008, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 17 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 23 tháng 09 năm 2021.

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 92 người

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 10 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang (“Công ty HPH Nha Trang”)	78	78	Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản
2	Công ty CP Hải Phát Retail (“Công ty Retail”)	81,59	81,59	Tầng 5, tòa nhà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
3	Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát – Bình Thuận (“Công ty Hải Phát – Bình Thuận”)	100	100	Tầng 2, tòa nhà Viettel Bình Thuận, đại lộ Hùng Vương, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

4	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Địa Ốc Ruby ("Công ty Ruby")	100	100	Tầng 5, toà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản
5	Công ty CP Dịch vụ Đô thị PSP ("Công ty PSP")	76,59	93,87	Tầng 5 nhà CT3 tổ hợp TMDV & CHThe Pride KĐT An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ quản lý vận hành sau đầu tư
6	Công ty TNHH MTV Địa Ốc Heritage Việt Nam (" Công ty Heritage Việt Nam")	100	100	Số 9 Lý Thường Kiệt, Phường Phú Nhuận, Thành Phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
7	Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire (" Công ty Sapphire")	100	100	Tầng 5, Tòa B2, Roman Plaza, đường Tố Hữu, Phường Đại Mỗ, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn đầu tư
8	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và phát triển TOPAZ PM Việt Nam (" Công ty TOPAZ PM")	100	100	Tầng 5, toà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
9	Công ty TNHH Một thành Viên DIAMOND IC (" Công ty DIAMOND IC")	100	100	Tầng 5, toà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn đầu tư
10	Công ty TNHH Mai Pha Peninsula(" Công ty Peninsula ")	70	70	Số 564 đường Bà Triệu, Phường Đông Kinh, Thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên danh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 5.13

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

### 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

#### 2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 5.13. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con kết thúc cùng ngày (“báo cáo tài chính hợp nhất”) để ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

#### 2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

#### 2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

#### 2.4 Kỳ kế toán năm

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

#### 2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

#### 3.2 Hàng tồn kho

##### *Bất động sản để bán*

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

##### *Hàng tồn kho khác*

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

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

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

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

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

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

**3.6 Thuê tài sản**

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

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

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

#### 3.6 Thuê tài sản (tiếp theo)

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

#### 3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Máy móc, thiết bị	3 - 15 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

#### 3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích

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

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

#### 3.8 Thuê tài sản (tiếp theo)

kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuận từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ thanh lý.

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

#### 3.9 Chi phí đi vay

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

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

#### 3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

#### 3.11 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào công ty con*

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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

##### *Đầu tư vào các công ty liên kết, liên danh*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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

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

#### 3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phân thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

#### 3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

#### 3.13 Các khoản dự phòng

*Dự phòng chung*

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

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

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

#### 3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch ("tỷ giá mua bán chuyển khoản



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

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

#### 3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

trung bình"). Tỷ giá xấp xỉ này có chênh lệch không vượt quá +/-1% so với tỷ giá mua bán chuyên khoản trung bình. Tỷ giá mua bán chuyên khoản trung bình được xác định hàng tháng trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyên khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại.

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

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

#### 3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

##### *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

#### 3.16 Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà

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

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

#### 3.17 Ghi nhận doanh thu

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

##### *Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

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

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

**3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Doanh thu bán hàng*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

*Doanh thu cho thuê*

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

**3.18 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

**3.18 Thuế (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.19 Thông tin theo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng hoạt động chính của Công ty là đầu tư kinh doanh bất động sản, hoạt động cung cấp dịch vụ chiếm tỷ trọng rất nhỏ, không có bộ phận cung cấp dịch vụ chuyên trách, riêng biệt. Vì vậy, Công ty không có Báo cáo bộ phận

#### 3.20 Các bên liên quan

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

### 4. NGHIỆP VỤ THÀNH LẬP CÔNG TY MỚI

#### *Thành lập Công ty TNHH Mai Pha Peninsula (“Công ty Peninsula”)*

Công ty TNHH Mai Pha Peninsula là một công ty TNHH một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4900887159 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 28 tháng 04 năm 2022. Công ty này có mức vốn điều lệ được đăng ký là 510 tỷ VND.

Hoạt động chính của Công ty TNHH Mai Pha Peninsula là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, xây dựng nhà ở và các công trình dân dụng và các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh.

#### *Đổi tên Công ty cổ phần Địa ốc Châu Sơn thành Công ty cổ phần Hải Phát Retail (“Công ty Retail”)*

Công ty cổ phần Địa ốc Châu Sơn được đổi tên thành Công ty cổ phần Hải Phát Retail (“Công ty Retail”) theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0107997443 cấp lần thứ 8 Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 06 tháng 05 năm 2022.

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

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

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

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Tiền mặt	67,252,024	304,348,504
Tiền gửi ngân hàng	122,169,940,414	620,849,672,071
Các khoản tương đương tiền	20,613,032,005	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>142,850,224,443</b>	<b>621,154,020,575</b>

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

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	15,000,000,000	15,000,000,000	329,009,184,546	329,009,184,546
- Tiền gửi có kỳ hạn	15,000,000,000	15,000,000,000	329,009,184,546	329,009,184,546
<b>Tổng cộng</b>	<b>15,000,000,000</b>	<b>15,000,000,000</b>	<b>329,009,184,546</b>	<b>329,009,184,546</b>

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là khoản tiền gửi tại các ngân hàng, có kỳ hạn 1 năm với lãi suất từ 4,9%/năm đến 5,8%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 4,9%/năm đến 5.8%/năm).

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

**5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	38,759,561,767	57,968,787,239
Phải thu từ chuyển nhượng dự án/vốn góp	151,110,000,000	164,240,000,000
Phải thu khác	940,952,966	828,623,155
<b>Tổng cộng</b>	<b>190,810,514,733</b>	<b>223,037,410,394</b>
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	190,088,195,457	218,596,648,075
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	722,319,276	4,440,762,319

**5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Cường Bách		3,059,102,000
Công ty cổ phần ECLIPSE Việt Nam	22,999,962,200	
Các khách hàng khác	29,162,568,740	23,175,620,725
<b>Trả trước cho người bán dài hạn</b>		
<b>Tổng cộng</b>	<b>52,162,530,940</b>	<b>26,234,722,725</b>

**5.5 Phải thu khác**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc theo hợp đồng nhận chuyển nhượng (i)	95,495,639,991	407,771,456,000
Phải thu theo biên bản thỏa thuận/ủy thác/hợp tác đầu tư (ii)	646,640,640,000	181,891,689,634
Tạm ứng	11,232,092,888	129,702,627,637
Phải thu theo tiền đặt cọc		41,648,090,000
Phải thu khác	20,359,060,281	11,825,885,764
<b>Tổng cộng</b>	<b>773,727,433,160</b>	<b>772,839,749,035</b>
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	9,301,007,285	144,091,689,634

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

<b>Dài hạn</b>		
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (iii)	852,248,000,000	547,000,000,000
Ký quỹ thực hiện dự án (iv)	15,672,000,000	15,672,000,000
<b>Tổng cộng</b>	<b>867,920,000,000</b>	<b>562,672,000,000</b>
Trong đó:		
Phải thu dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	748,000,000,000	547,000,000,000

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm

- Khoản góp vốn 84 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.
- Khoản góp vốn 10,7 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm

- Khoản góp vốn 194,9 tỷ VND theo hợp đồng ủy thác giữa Công ty và một đối tác.
- Khoản góp vốn 450 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.
- Khoản góp vốn 1,7 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một nhóm đối tác.

(iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm

- Khoản góp vốn 197 tỷ VNĐ theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.
- Khoản góp vốn 551 tỷ VNĐ theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.
- Khoản góp vốn 104 tỷ VNĐ theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.

(iv) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm

- Tiền ký quỹ theo thỏa thuận ký quỹ số 2312 ngày 27 tháng 5 năm 2020 với Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận để đảm bảo thực hiện Dự án Trung tâm Dịch vụ du lịch Hàm Tiến – Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

**5.6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
Các khoản phải thu quá hạn thanh toán chưa thu hồi được		
Xí nghiệp Xây dựng Tư nhân Số 1	30,000,000,000	30,000,000,000
Trích lập khác	8,494,680,001	8,494,680,001
<b>Tổng cộng</b>	<b>38,494,680,001</b>	<b>38,494,680,001</b>

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

**5.7 Hàng tồn kho**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng	2,427,611,586,920		2,460,489,864,970	
Bất động sản để bán đã hoàn thành	286,260,708,684		327,943,890,115	
<b>Tổng cộng</b>	<b>2,713,872,295,604</b>	<b>-</b>	<b>2,788,433,755,085</b>	<b>-</b>

**5.8 Chi phí trả trước**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>38,042,511,320</b>	<b>1,469,777,528</b>
Phí môi giới BĐS	36,530,462,638	1,469,777,528
Chi phí khác	1,512,048,682	
<b>Tổng cộng</b>	<b>38,042,511,320</b>	<b>1,469,777,528</b>
<b>Dài hạn</b>	<b>1,632,088,464</b>	<b>3,513,547,042</b>
Chi phí CCDC	171,880,460	268,713,452
Chi phí khác	1,460,208,004	3,244,833,590
<b>Tổng cộng</b>	<b>1,632,088,464</b>	<b>3,513,547,042</b>

**5.9 Tài sản dài hạn khác**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Đặt cọc cho mục đích đầu tư dự án	334,000,000,000	334,000,000,000
<b>Tổng cộng</b>	<b>334,000,000,000</b>	<b>334,000,000,000</b>

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là khoản đặt cọc 334 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp cho mục đích đầu tư vào dự án Trung tâm dịch vụ du lịch Hàm Tiến – Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.10 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư tại 01/01/2022	284,918,181	13,044,667,273	2,219,263,332	15,548,848,786
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Mua trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2022	284,918,181	13,044,667,273	2,219,263,332	15,548,848,786
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư tại 01/01/2022	284,918,181	10,836,433,162	2,042,403,501	13,163,754,844
Tăng trong kỳ	-	1,104,153,438	85,971,651	1,190,125,089
Khấu hao trong kỳ	-	1,104,153,438	85,971,651	1,190,125,089
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2022	284,918,181	11,940,586,600	2,128,375,152	14,353,879,933
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày 01/01/2022	-	2,208,234,111	176,859,831	2,385,093,942
Tại ngày 31/12/2022	-	1,104,080,673	90,888,180	1,194,968,853

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.11 Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Máy móc, thiết bị</u>	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Tổng</u>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư tại 01/01/2022	42,103,282,007	39,581,086,257	457,288,500,991	538,972,869,255
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2022	<u>42,103,282,007</u>	<u>39,581,086,257</u>	<u>457,288,500,991</u>	<u>538,972,869,255</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư tại 01/01/2022	2,253,742,042	17,468,279,550	68,369,163,700	88,091,185,292
Tăng trong kỳ	848,969,220	1,955,468,136	8,291,847,552	11,096,284,908
Khấu hao trong kỳ	848,969,220	1,955,468,136	8,291,847,552	11,096,284,908
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2022	<u>3,102,711,262</u>	<u>19,423,747,686</u>	<u>76,661,011,252</u>	<u>99,187,470,200</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày 01/01/2022	<u>39,849,539,965</u>	<u>22,112,806,707</u>	<u>388,919,337,291</u>	<u>450,881,683,963</u>
Tại ngày 31/12/2022	<u>39,000,570,745</u>	<u>20,157,338,571</u>	<u>380,627,489,739</u>	<u>439,785,399,055</u>

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

**5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	<b>31/12/2022</b> <b>VND</b>	<b>01/01/2022</b> <b>VND</b>
Dự án Đồng Quang		28,612,190,472
Dự án Tây Nam An Khánh		3,011,183,509
Dự án 400m2 Phường Phú Hải	9,273,627,273	9,272,727,273
Dự án An Bình - Cần Thơ		5,035,916,634
Các dự án khác	-	2,348,745,265
<b>Tổng cộng</b>	<b>9,273,627,273</b>	<b>48,280,763,153</b>

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

**5.13 Các khoản đầu tư tài chính**

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		31/12/2022		01/01/2022	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>			<b>3,528,999,534,370</b>	<b>3,528,999,534,370</b>	<b>3,180,999,534,370</b>	<b>3,180,999,534,370</b>
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	78%	78%	525,499,534,370	525,499,534,370	525,499,534,370	525,499,534,370
Công ty TNHH MTV Hải Phát- Bình Thuận	100%	100%	750,000,000,000	750,000,000,000	750,000,000,000	750,000,000,000
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Địa Ốc Ruby	100%	100%	1,000,500,000,000	1,000,500,000,000	1,000,500,000,000	1,000,500,000,000
Công ty TNHH MTV Địa Ốc Heritage Việt Nam	100%	100%	250,000,000,000	250,000,000,000	250,000,000,000	250,000,000,000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire	100%	100%	795,000,000,000	795,000,000,000	645,000,000,000	645,000,000,000
Công ty TNHH MTV Đầu tư và phát triển TOPAZ PM Việt Nam	100%	100%	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000
Công ty TNHH MTV DIAMOND IC	100%	100%	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000
Công ty TNHH Maipha PENINSULA			198,000,000,000	198,000,000,000		
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</b>			<b>55,946,786,097</b>	<b>55,946,786,097</b>	<b>400,862,886,097</b>	<b>400,862,886,097</b>
Công ty CP Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Hải Phát	48.8%	48.8%		-	346,300,000,000	346,300,000,000
Công ty TNHH BT Hà Đông	50%	50%	55,946,786,097	55,946,786,097	54,562,886,097	54,562,886,097
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>			<b>317,880,000,000</b>	<b>317,880,000,000</b>	<b>190,080,000,000</b>	<b>190,080,000,000</b>
Công ty CP Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Hải Phát	18.0%	18.0%	127,800,000,000	127,800,000,000		
Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát Thủ Đô	19%	19%	190,080,000,000	190,080,000,000	190,080,000,000	190,080,000,000
<b>Tổng</b>			<b>3,902,826,320,467</b>	<b>3,902,826,320,467</b>	<b>3,771,942,420,467</b>	<b>3,771,942,420,467</b>

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

**5.14 Phải trả người bán**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>				
Phải trả người bán Công ty CP Xây dựng số 1 Sông Hồng	23,493,115,910	23,493,115,910	23,493,115,910	23,493,115,910
Công ty Cổ phần xây dựng HP Thăng Long	16,646,083,948	16,646,083,948	3,494,250,363	3,494,250,363
Các khách hàng khác	164,803,638,136	164,803,638,136	175,493,052,665	175,493,052,665
<b>Tổng cộng</b>	<b>204,942,837,994</b>	<b>204,942,837,994</b>	<b>202,480,418,938</b>	<b>202,480,418,938</b>
Trong đó				
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	28,277,040,232	28,277,040,232	11,875,477,657	11,875,477,657

**5.15 Người mua trả tiền trước**

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

**5.16 Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước**

Đơn vị tính: VND

	01/01/2022	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp /cán trừ trong kỳ	31/12/2022
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng		130,936,756,709	59,115,872,147	71,820,884,562
Thuế thu nhập doanh nghiệp	50,009,610,306	79,445,164,339	45,826,357,144	83,628,417,501
Thuế thu nhập cá nhân	1,010,823,956	8,574,997,934	7,033,615,690	2,552,206,200
Tiền sử dụng đất	401,250,000,000		401,250,000,000	-
Các khoản phải nộp Nhà Nước khác		1,774,027,242	1,774,027,242	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>452,270,434,262</b>	<b>220,730,946,224</b>	<b>514,999,872,223</b>	<b>158,001,508,263</b>

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

**5.17. Chi phí phải trả**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	-	21,379,086,771
Chi phí phí lãi vay	44,230,951,268	81,581,201,138
Chi phí hỗ trợ lãi suất	10,650,940,733	14,086,837,499
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản và các chi phí khác	-	17,948,991,719
<b>Tổng cộng</b>	<b>54,881,892,001</b>	<b>134,996,117,127</b>
Trong đó		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	54,881,892,001	134,342,770,794
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	-	653,346,333

**5.18 Phải trả khác**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải trả về dòng tiền quản lý tập trung (i)	830,537,628,972	273,742,714,499
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	175,809,767,000	24,460,577,307
Phải trả theo hợp đồng HTĐT	18,874,745,670	18,874,745,670
Quỹ bảo trì căn hộ	79,184,730,042	81,041,652,508
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	36,049,830,653	22,239,586,591
<b>Tổng cộng</b>	<b>1,140,456,702,337</b>	<b>420,359,276,575</b>
Trong đó		
Phải trả ngắn hạn khác	309,889,073,365	146,616,562,076
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	830,567,628,972	273,742,714,499
<b>Dài hạn</b>		
Phải trả theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh (ii)	116,170,272,182	601,483,968,619
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê dài hạn (iii)	177,038,554,701	176,991,281,269
<b>Tổng cộng</b>	<b>293,208,826,883</b>	<b>778,475,249,888</b>
Phải trả dài hạn khác	177,038,554,701	176,991,281,269
Phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	116,170,272,182	601,483,968,619

---

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

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm các khoản phải trả về dòng tiền quản lý tập trung của Công ty với các công ty con bao gồm Công ty HPH Nha Trang, Công ty Heritage, Công ty Retail, Công ty Hải Phát Bình Thuận, Công ty Ruby, Công ty CPĐT & KD BĐS Hải Phát, Công ty Sapphire, Công ty TOPAZ PM, Công ty DIAMOND IC.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm các khoản nhận hợp tác đầu tư của Công ty với các công ty con bao gồm Công ty Retail.

(iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm các khoản nhận đặt cọc dài hạn từ khách hàng theo các Hợp đồng thuê nhà ở xã hội thuộc Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lâm, phường Phú Lâm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.19 Vay

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		Phát sinh trong kỳ		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>1,264,906,461,849</b>	<b>1,264,906,461,849</b>	<b>1,885,953,460,530</b>	<b>2,953,288,010,100</b>	<b>2,332,241,011,419</b>	<b>2,332,241,011,419</b>
Vay Ngân hàng						
Ngân hàng Bảo Việt - Hội sở chính	-	-	17,011,091,772	316,955,829,200	299,944,737,428	299,944,737,428
Ngân hàng Nông Nghiệp Và PTNT Việt Nam - CN Hà Nội I (1)	49,214,072,274	49,214,072,274	57,478,279,540	18,057,804,423	9,793,597,157	9,793,597,157
Ngân hàng NN Và PTNT Việt Nam - CN Tỉnh Cao Bằng (1)	20,995,888,027	20,995,888,027	24,633,548,375	6,422,896,415	2,785,236,067	2,785,236,067
Ngân Hàng TMCP Quân Đội - CN Sở Giao Dịch 3	-	-	1,645,752,000	10,540,007,000	8,894,255,000	8,894,255,000
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đô Thành (2)	8,641,248,000	8,641,248,000	17,398,500,000	8,757,252,000		-
Ngân Hàng TMCP Phát Triển Tp Hồ Chí Minh (Hdbank) - CN Hoàn Kiếm (3)	93,625,000,000	93,625,000,000	93,625,000,000			
Vay doanh nghiệp & các cá nhân (4)	68,239,000,000	68,239,000,000	211,739,000,000	365,950,000,000	222,450,000,000	222,450,000,000
Phát hành trái phiếu (Tư vấn phát hành)						-
Ngân hàng TNHH Indovina- Trung tâm Kinh Doanh	-	-		300,000,000,000	300,000,000,000	300,000,000,000
Công ty CP chứng khoán MB (5)	254,841,180,493	254,841,180,493	256,479,831,359	245,000,000,000	243,361,349,134	243,361,349,134
Công ty CP chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	-	-		100,000,000,000	100,000,000,000	100,000,000,000
Công ty CP chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	-	-		100,000,000,000	100,000,000,000	100,000,000,000
Công ty CP chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	-	-		200,000,000,000	200,000,000,000	200,000,000,000



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

Công ty CP Chứng khoán Navibank (6)	450,014,778,938	450,014,778,938	200,000,000,000	1,104,221,062	251,119,000,000	251,119,000,000
Công ty CP chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	-	-	497,260,274	100,000,000,000	99,502,739,726	99,502,739,726
Công ty CP chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	-	-	596,712,329	120,000,000,000	119,403,287,671	119,403,287,671
Công ty CP chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	-	-	895,068,493	180,000,000,000	179,104,931,507	179,104,931,507
Công ty CP chứng khoán MB	-	-	4,118,122,271	200,000,000,000	195,881,877,729	195,881,877,729
Công ty CP Chứng khoán Navibank (7)	-	-	350,000,000,000	350,000,000,000		
Công ty CP chứng khoán ngân hàng Công thương Việt Nam	-	-	300,000,000,000	300,000,000,000		-
Công ty CP chứng khoán ngân hàng Công thương Việt Nam (8)	69,500,000,000	69,500,000,000	100,000,000,000	30,500,000,000		
Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí (9)	249,835,294,117	249,835,294,117	249,835,294,117			
<b>Vay dài hạn</b>	<b>1,895,065,210,840</b>	<b>1,895,065,210,840</b>	<b>1,227,056,341,729</b>	<b>1,543,440,110,884</b>	<b>2,211,448,979,995</b>	<b>2,211,448,979,995</b>
Vay Ngân hàng						
Ngân hàng Nông Nghiệp Và PTNT Việt Nam - CN Hà Nội I (1)	64,156,360,241	64,156,360,241	33,033,336,302	66,360,238,382	97,483,262,321	97,483,262,321
Ngân hàng NN Và PTNT Việt Nam - CN Tỉnh Cao Bằng (1)	27,495,591,560	27,495,591,560	14,157,144,130	28,440,093,564	41,778,540,994	41,778,540,994
Ngân Hàng TMCP Phát Triển Tp Hồ Chí Minh (Hdbank) - CN Hoàn Kiếm (3)	280,875,000,000	280,875,000,000	374,500,000,000	93,625,000,000		-
Phát hành trái phiếu (Tur vẫn phát hành)						
Công ty CP Chứng khoán Navibank (6)	-	-	450,014,778,938	450,014,778,938		-
Công ty CP Chứng khoán Navibank (7)	349,975,260,806	349,975,260,806	349,975,260,806			-
Công ty CP Chứng Khoán Smart Invest (10)	300,000,000,000	300,000,000,000			300,000,000,000	300,000,000,000
Công ty CP chứng khoán MB (5)	125,794,872,378	125,794,872,378	1,764,243,391	255,000,000,000	379,030,628,987	379,030,628,987

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

Công ty CP chứng khoán ngân hàng Công thương Việt Nam (8)	-	-	-	100,000,000,000	100,000,000,000	100,000,000,000
Công ty CP Chứng Khoán Smart Invest (11)	496,768,125,855	496,768,125,855	1,248,290,014		495,519,835,841	495,519,835,841
Công ty CP chứng khoán ngân hàng Công thương Việt Nam	-	-	2,363,288,148	300,000,000,000	297,636,711,852	297,636,711,852
Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí (9)	-	-	-	250,000,000,000	250,000,000,000	250,000,000,000
Công ty CP chứng khoán Bảo Việt (12)	250,000,000,000	250,000,000,000	-	-	250,000,000,000	250,000,000,000
<b>Tổng</b>	<b><u>3,159,971,672,689</u></b>	<b><u>3,159,971,672,689</u></b>	<b><u>3,113,009,802,259</u></b>	<b><u>4,496,728,120,984</u></b>	<b><u>4,543,689,991,414</u></b>	<b><u>4,543,689,991,414</u></b>

(1) NH Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội I và NH Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Cao Bằng theo hợp đồng tín dụng số 10122020/HDTD/HNI-CB-HPI ngày 10/12/2020. Hạn mức cấp tín dụng là 450 tỷ. Thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn tối đa 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên hoặc tính từ ngày giải ngân đầu tiên tới ngày dự án chính thức có đủ nguồn thu để trả nợ tùy theo thời điểm nào đến trước. Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 9.5%. Kỳ hạn trả nợ gốc, lãi 03 tháng/lần. Mục đích thanh toán tiền trúng đấu giá QSD đất và thanh toán chi phí thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị số 5A, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

(23) NH TMCP Công thương Việt Nam – CN Đô Thành theo hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2022-HĐCVHM/NHCT322-HPX ngày 08/03/2022. Hạn mức cấp tín dụng là 20 tỷ. Thời hạn vay không quá 06 tháng. Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 6.5%. Mục đích thanh toán lương, thưởng.

(3) NH TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng số 6056/22MB/HĐTD ngày 21/03/2022. Hạn mức cấp tín dụng là 540 tỷ. Thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân vốn lần đầu. Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 11.5%. Mục đích tài trợ thanh toán chi phí đầu tư thực hiện dự án NOTM đường B6 kéo dài, đường B10 và đường TT12, phường Bắc Lệnh, Bình Minh, thành phố Lào Cai.

(4) - Hợp đồng vay vốn 50 tỷ đồng số 1210/HĐVV/VCG-HP ngày 10/11/2022 với Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam – Vinaconex lãi suất 16%/năm. Mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh.

- Hợp đồng vay vốn các cá nhân có thời hạn vay là 06 tháng gia hạn tối đa 06 tháng. Lãi suất cố định 15%/năm trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng. Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNCN cho các cá nhân vay vốn. Tiền gốc và lãi được trả cuối kỳ.

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

(5) Hợp đồng cung cấp dịch vụ tư vấn và đại lý phát hành trái phiếu số 09/2021/MBS/IBHN2-HĐTĐV với Công ty CP chứng khoán MB ngày 29/04/2021 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư kỳ hạn 36 tháng kể từ ngày phát hành. Tổng khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành 6.500 trái phiếu tương ứng 650.000.000.000 đồng. Giá trị trái phiếu đã phát hành tương ứng là 650.000.000.000 đồng. Lãi suất kết hợp giữa lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên là 9.5%/năm. Kỳ tính lãi 03 tháng/lần.

(6) Hợp đồng tư vấn phát hành trái phiếu số 01/2021/HDTVPH/NVS-HPX với Công ty Cổ phần chứng khoán Navibank ngày 21/12/2021 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư kỳ hạn 12 tháng kể từ ngày phát hành. Tổng khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành 4.500.000 trái phiếu tương ứng 450.000.000.000 đồng. Giá trị trái phiếu phát hành tương ứng là 450.000.000.000 đồng. Lãi suất cố định 10%/năm. Kỳ tính lãi 03 tháng/lần. Theo văn bản thỏa thuận số 01/2022/VBTT/HPX ngày 21/07/2022 gia hạn thời hạn đáo hạn gói trái phiếu đến ngày 24/12/2023.

(7) Hợp đồng tư vấn phát hành trái phiếu số 01/2022/HDTVPH/NVS-HPX với Công ty Cổ phần chứng khoán Navibank ngày 11/01/2022 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư kỳ hạn 12 tháng kể từ ngày phát hành. Tổng khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành 3.500.000 trái phiếu tương ứng 350.000.000.000 đồng. Giá trị trái phiếu đã phát hành tương ứng là 350.000.000.000 đồng. Lãi suất cố định 10%/năm. Kỳ tính lãi 03 tháng/lần. Theo văn bản thỏa thuận số 02/2022/VBTT/HPX ngày 21/07/2022 gia hạn thời hạn đáo hạn gói trái phiếu đến ngày 12/01/2024.

(8) Hợp đồng đại lý đăng ký, lưu ký, và đại lý thanh toán số 03/2021/ĐLĐKLKTT/VIETINBANK SECURITIES – HPX với Công ty Cổ phần chứng khoán NH Công Thương ngày 01/06/2021 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư kỳ hạn 18 tháng kể từ ngày phát hành. Tổng khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành 1.000.000 trái phiếu tương ứng 100.000.000.000 đồng. Giá trị trái phiếu đã phát hành tương ứng là 100.000.000.000 đồng. Lãi suất cố định là 11%/năm. Kỳ tính lãi 03 tháng/lần.

(9) Hợp đồng tư vấn và đại lý phát hành trái phiếu số 1256/2021/HĐĐLPH/HPX-PSI với Công ty Cổ phần chứng khoán Dầu khí ngày 26/10/2021 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư kỳ hạn 24 tháng kể từ ngày phát hành. Tổng khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành 2.500.000 trái phiếu tương ứng 250.000.000.000 đồng. Giá trị trái phiếu đã phát hành tương ứng là 250.000.000.000 đồng. Lãi suất cố định là 11%/năm. Kỳ tính lãi 03 tháng/lần.

(10) Hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu doanh nghiệp số 03/2018/IBSC-HPX với Công ty CP chứng khoán IB ngày 31/12/2018 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư cá nhân và tổ chức đáo hạn ngày 31/12/2021 của Công ty CP Đầu tư Hải Phát. Tổng số lượng trái phiếu PH là 300 trái phiếu tương đương 300.000.000.000 đồng. Số lượng trái phiếu đã phát hành là 300 tương ứng 300.000.000.000 đồng. Lãi suất áp dụng cho 02 kỳ đầu tiên là 10%/năm. Kỳ tính lãi trái phiếu là 06 tháng/lần. Ngày 09/06/2020 Hợp đồng ĐLLK & TT số 09/06/2020/HĐTĐV/SI-HP với Công ty CP chứng khoán Smart Invest. Theo văn bản thỏa thuận số 1510-2020/VBTT/HPX ngày 15/10/2020 gia hạn thời hạn đáo hạn gói trái phiếu đến ngày 31/12/2024.

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

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

(12) Hợp đồng dịch vụ tư vấn phát hành trái phiếu riêng lẻ và đại lý phát hành trái phiếu số 203/2021/BVSC-HPX/PTV-TP với Công ty Cổ phần chứng khoán Bảo Việt ngày 23/11/2021 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư kỳ hạn 36 tháng kể từ ngày phát hành. Tổng khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành 2.500.000 trái phiếu tương ứng 250.000.000.000 đồng. Giá trị trái phiếu đã phát hành tương ứng là 250.000.000.000 đồng. Lãi suất kết hợp giữa lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Lãi suất áp dụng cho 02 kỳ tính lãi đầu tiên là 10%/năm. Kỳ tính lãi 06 tháng/lần.

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

**5.20 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 01/01/2021	2,644,945,820,000	60,986,800,000	446,749,186,333	3,152,681,806,333
Tăng vốn từ chia cổ tức	396,739,990,000		(396,739,990,000)	-
Lãi trong năm	-	-	155,532,596,054	155,532,596,054
Thù lao HĐQT	-	-	(6,165,120,000)	(6,165,120,000)
Trích lập các quỹ	-	-	(22,337,459,317)	(22,337,459,317)
<b>Số dư tại 31/12/2021</b>	<b>3,041,685,810,000</b>	<b>60,986,800,000</b>	<b>177,039,213,070</b>	<b>3,279,711,823,070</b>
Số dư tại 01/01/2022	3,041,685,810,000	60,986,800,000	177,039,213,070	3,279,711,823,070
Lãi trong kỳ	-	-	202,802,740,419	202,802,740,419
Trích lập các quỹ	-	-	(7,776,629,803)	(7,776,629,803)
Thù lao HĐQT	-	-	(3,090,000,000)	(3,090,000,000)
<b>Số dư tại 31/12/2022</b>	<b>3,041,685,810,000</b>	<b>60,986,800,000</b>	<b>368,975,323,686</b>	<b>3,471,647,933,686</b>

**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Vốn góp của cổ đông	3,041,685,810,000	3,041,685,810,000
<b>Tổng cộng</b>	<b>3,041,685,810,000</b>	<b>3,041,685,810,000</b>

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

	Lũy kế đến Quý IV năm 2022 VND	Lũy kế đến Quý IV năm 2021 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại đầu năm	3,041,685,810,000	2,644,945,820,000
Vốn góp tăng trong năm	-	396,739,990,000
Vốn góp tại cuối năm	3,041,685,810,000	3,041,685,810,000
<b>Cổ tức đã chia</b>	<b>-</b>	<b>396,739,990,000</b>
<b>Phân phối các quỹ</b>	<b>7,776,629,803</b>	<b>22,337,459,317</b>

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

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	304,168,581	304,168,581
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	304,168,581	304,168,581
Cổ phiếu phổ thông	304,168,581	304,168,581
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	304,168,581	304,168,581
Cổ phiếu phổ thông	304,168,581	304,168,581
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10,000	10,000

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

	Quý IV năm 2022 VND	Quý IV năm 2021 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	14,269,471,295	7,956,482,277
Doanh thu hoạt động khác	5,078,216,133	11,933,660,786
<b>Tổng cộng</b>	<b>19,347,687,428</b>	<b>19,890,143,063</b>

**5.22 Giá vốn hàng bán**

	Quý IV năm 2022 VND	Quý IV năm 2021 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	59,006,135,010	39,947,596,085
Giá vốn hoạt động khác	9,127,612,827	16,918,916,523
<b>Tổng cộng</b>	<b>68,133,747,837</b>	<b>56,866,512,608</b>

**5.23 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý IV năm 2022 VND	Quý IV năm 2021 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2,717,878,127	83,507,020,947
Lãi bán các khoản đầu tư	134,850,000,000	230,040,000,000
<b>Tổng cộng</b>	<b>137,567,878,127</b>	<b>313,547,020,947</b>

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

**5.24 Chi phí tài chính**

	Quý IV năm 2022 VND	Quý IV năm 2021 VND
Lãi tiền vay	47,807,564,631	121,726,358,057
Chi phí tài chính khác	3,062,737,131	5,422,128,327
<b>Tổng cộng</b>	<b>50,870,301,762</b>	<b>127,148,486,384</b>

**5.25 Thu nhập/Chi phí khác**

	Quý IV năm 2022 VND	Quý IV năm 2021 VND
Thu nhập tạm thời từ căn hộ cho thuê	3,433,739,538	3,433,739,539
Lãi chậm nộp	6,726,819	779,450,682
Thu nhập khác	5,357,474,351	457,082,424
<b>Tổng cộng</b>	<b>8,797,940,708</b>	<b>4,670,272,645</b>
Chi phí khác	185,929,269	53,233,182
<b>Tổng cộng</b>	<b>185,929,269</b>	<b>53,233,182</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>8,612,011,439</b>	<b>4,617,039,463</b>

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

	Quý IV năm 2022 VND	Quý IV năm 2021 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	17,425,449,867	19,720,981,647
<b>Tổng cộng</b>	<b>17,425,449,867</b>	<b>19,720,981,647</b>

**6. THÔNG TIN KHÁC**

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

**Giao dịch các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Lũy kế đến Quý IV năm 2022 VND	Lũy kế đến Quý IV năm 2021 VND
Giao dịch bán				
Công ty Retail	Công ty con gián tiếp	Cung cấp dịch vụ	894,194,400	4,323,959,465
		Doanh thu khai thác tầng hầm	5,418,839,294	

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

		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản		57,451,058,080
Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Chuyển giao chi phí		79,040,727
Công ty Heritage	Công ty con	Chuyển giao chi phí		772,245,738
Công ty PSP	Công ty con gián tiếp	Cung cấp dịch vụ	440,974,198	332,713,460
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản		24,250,929,848
Công ty DIAMOND IC	Công ty con	Chuyển giao công cụ dụng cụ		33,262,422
		Chuyển giao chi phí		454,187,494
Công ty Topaz	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	18,843,602	
		Chuyển giao chi phí		308,610,000
Công ty Sapphire	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần		113,545,000,000
Đỗ Quý Chiến	Cá nhân liên quan của Chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản		6,467,101,920
<b>Giao dịch mua</b>				
Công ty CPĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phí dịch vụ môi giới		3,621,576,609
Công ty Retail	Công ty con gián tiếp	Chi phí thuê mặt bằng, điện, nước	9,952,894,556	1,399,213,892
		Chi phí từ cung cấp dịch vụ	1,458,448,372	491,805,456
		Nhận chuyển nhượng BĐS		37,759,325,442
		Phí sửa chữa tòa nhà	997,226,377	
Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất		9,272,727,273
Công ty CP Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty con gián tiếp	Phí dịch vụ	9,855,070,643	11,220,619,453
Công ty CP bê tông Phúc Thành	Công ty có liên quan quản lý chủ chốt	Phải trả tiền xây lắp	11,851,851,500	
Công ty TOPAZ PM	Công ty con	Dịch vụ tư vấn	8,025,870,726	11,589,994,111
Công ty DIAMOND IC	Công ty con	Dịch vụ tư vấn	7,110,102,294	7,184,080,545
Công ty Cổ phần kinh doanh Địa Ốc Hải Phát	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phí dịch vụ môi giới	38,526,481,878	
Công ty Cổ phần dịch vụ An ninh ANTV	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải trả phí dịch vụ	201,480,000	
<b>Giao dịch phải thu khác</b>				
Công ty CPĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Hợp tác đầu tư	201,000,000,000	350,000,000,000



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

**Giao dịch phải trả khác**

Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	354,403,109,675	9,134,615,920
		Chuyển tiền từ hợp tác đầu tư sang quản lý vốn tập trung	272,850,957,292	
Công ty HPH Nha Trang	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	293,063,573	1,418,474,843
Công ty Retail	Công ty con gián tiếp	Phải trả tiền quản lý tập trung	299,751,807,432	16,006,124,824
Công ty Ruby	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	328,181,382	161,189,724,399
Công ty Heritage	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	248,268,503	43,463,365
Công ty Sapphire	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	34,155,065,347	376,163,718,378
Công ty TOPAZ PM	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	2,277,596,272	8,153,309,588
Công ty DIAMOND IC	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	29,932,220	6,441,764,801
Công ty CP ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải trả tiền quản lý tập trung	2,663,595,000	71,478,116,123
		Phải trả khác		14,074,419,229

**Giao dịch phải trả dài hạn khác**

Công ty Retail	Công ty con gián tiếp	Tiền hợp tác đầu tư	28,930,000,000
Công ty Ruby	Công ty con	Tiền hợp tác đầu tư	145,000,000,000

<b>Chức vụ</b>	<b>Nội dung nghiệp vụ</b>	<b>Lũy kế đến Quý IV năm 2022 VND</b>	<b>Lũy kế đến Quý IV năm 2021 VND</b>
Chủ tịch HĐQT	Thu nhập	1,200,000,000	2,485,080,000
Phó Chủ tịch HĐQT	Thu nhập	300,000,000	617,580,000
Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban chiến lược	Thu nhập	720,000,000	1,374,400,000
Thành viên HĐQT	Thu nhập	420,000,000	866,580,000
Thành viên HĐQT độc lập	Thu nhập	180,000,000	317,100,000
Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	Thu nhập	270,000,000	504,380,000
Tổng Giám đốc	Thu nhập	1,195,200,000	2,650,071,176
Phó TGĐ	Thu nhập	1,053,560,625	1,257,470,000
Phó TGĐ	Thu nhập	798,316,438	987,029,277
Phó TGĐ	Thu nhập	1,183,800,000	1,423,330,000
Phó TGĐ	Thu nhập	793,800,458	980,741,769
Phó TGĐ	Thu nhập	761,063,138	992,334,751
<b>Tổng cộng</b>		<b>8,875,740,658</b>	<b>14,456,096,973</b>

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

**Số dư các bên liên quan**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Nội dung nghiệp vụ</b>	<b>31/12/2022 VND</b>	<b>01/01/2022 VND</b>
<b>Phải thu khách hàng</b>				
Công ty Heritage	Công ty con	Chuyển giao chi phí	722,319,276	722,319,276
Đỗ Quý Chiến	Cá nhân liên quan của Chủ tịch HĐQT	Phải thu từ chuyển nhượng BĐS		3,718,443,043
<b>Tổng cộng</b>			<b>722,319,276</b>	<b>4,440,762,319</b>
<b>Các khoản phải thu khác</b>				
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu tiền hợp tác đầu tư	9,301,007,285	144,091,689,634
<b>Tổng cộng</b>			<b>9,301,007,285</b>	<b>144,091,689,634</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>				
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu tiền hợp tác đầu tư	551,000,000,000	350,000,000,000
Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 5- CTCP	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu hợp tác đầu tư	197,000,000,000	197,000,000,000
<b>Tổng cộng</b>			<b>748,000,000,000</b>	<b>547,000,000,000</b>
<b>Phải trả người bán</b>				
Công ty Retail	Công ty con	Tiền thuê mặt bằng	6,018,115,007	335,157,839
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phí môi giới	1,616,755,280	1,616,755,280
Công ty IWG	Công ty con	Phải trả tiền tư vấn	-	121,000,000
Công ty TOPAZ PM	Công ty con	Phải trả tiền tư vấn	1,167,185,774	5,452,291,529
Công ty DIAMOND IC	Công ty con	Phải trả tiền tư vấn	6,038,869,015	1,896,089,793
Công ty CP Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty con	Phí dịch vụ	9,389,590,544	1,978,557,016
Công ty CP bê tông Phúc Thành	Công ty có liên quan quản lý chủ chốt	Phải trả tiền xây lắp	2,850,988,212	
Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Phải trả tiền chuyển nhượng BĐS	397,613,050	475,626,200
Công ty Cổ phần kinh doanh Địa Ốc Hải Phát	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải trả tiền phí dịch vụ môi giới	743,330,550	
Công ty Cổ phần dịch vụ An ninh ANTV	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải trả phí dịch vụ	54,592,800	
<b>Tổng cộng</b>			<b>28,277,040,232</b>	<b>11,875,477,657</b>

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

***Chi phí phải trả***

Công ty TOPAZ PM	Công ty con	Phải trả tiền tư vấn		653,346,333
<b>Tổng cộng</b>			-	<b>653,346,333</b>

***Phải trả ngắn hạn khác***

Công ty HPH Nha Trang	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	12,123,391,227	11,880,327,654
Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	383,104,932,578	9,000,865,611
Công ty Retail	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	309,151,807,432	9,400,000,000
Công ty Ruby	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	17,094,533,178	166,966,351,796
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải trả tiền quản lý tập trung	64,141,711,123	61,478,116,123
Công ty Heritage	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	8,820,000,000	-
Công ty Sapphire	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	28,117,044,273	1,771,978,926
Công ty TOPAZ PM	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	7,122,920,840	8,153,309,588
Công ty DIAMOND IC	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	861,288,321	5,091,764,801
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty con gián tiếp	Phải trả khác	30,000,000	
<b>Tổng cộng</b>			<b>830,567,628,972</b>	<b>273,742,714,499</b>

***Phải trả dài hạn khác***

Công ty Hải Phát Bình Thuận	Công ty con	Phải trả tiền hợp tác đầu tư		272,850,957,292
Công ty Retail	Công ty con	Phải trả tiền hợp tác đầu tư	116,170,272,182	88,883,011,327
Công ty Heritage	Công ty con	Phải trả tiền hợp tác đầu tư		239,750,000,000
<b>Tổng cộng</b>			<b>116,170,272,182</b>	<b>601,483,968,619</b>

***Vay và nợ thuê tài chính***

Trần Quốc Tấn	Cá nhân liên quan của TV HĐQT	Mua trái phiếu		20,000,000,000
<b>Tổng cộng</b>			-	<b>20,000,000,000</b>

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

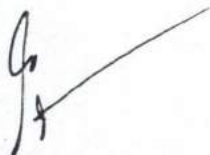
**6.2 Báo cáo bộ phận**

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

**6.3 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty đã kiểm toán.

**Người lập**



**Tạ Thị Hoàn**

**Kế toán trưởng**



**Lê Hồng Sơn**

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2023

**Chủ tịch HĐQT**



**Đỗ Quý Hải**