

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Số: 311/CBTT-HPX** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 27 tháng 8 năm 2023

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ**

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

- Tên tổ chức: **Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát**
  - Mã chứng khoán: **HPX**
  - Địa chỉ: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
  - Điện thoại: 024-32.080.666 Fax: 024-32.080.566
  - Email: info@haiphat.com.vn
- Nội dung thông tin công bố:
  - Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán năm 2022 và Công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận trước và sau BCTC kiểm toán, chênh lệch lợi nhuận năm 2022 so với năm 2021.
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 27/8/2023 tại đường dẫn: <http://www.haiphat.com.vn>.  
Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./.

**Tài liệu đính kèm:**

- Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán năm 2022;
- Công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận trước và sau BCTC kiểm toán, chênh lệch lợi nhuận năm 2022 so với năm 2021.

**NGƯỜI ĐƯỢC UQ**  
**CÔNG BỐ THÔNG TIN**



**PHẦN THỊ XUYẾN**

Số: 310/HP-TCKT

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận trước và sau BCTC kiểm toán, chênh lệch lợi nhuận năm 2022 so với năm 2021

Hà Nội, ngày 26 tháng 08 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, Tòa 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 lợi nhuận trước và sau Báo cáo tài chính kiểm toán, chênh lệch lợi nhuận năm 2022 so với năm 2021.

ĐVT: Triệu đồng

Nội dung	Năm 2022			Năm 2021	Tăng (+); giảm (-)	Tỷ lệ %
	Trước kiểm toán	Báo cáo kiểm toán	Tỷ lệ %	Báo cáo kiểm toán		
1	2	3	4=3/2	5	6=3-2	7=6/5
Lợi nhuận sau thuế Báo cáo tài chính riêng	202.802	3.845	1,9%	155.532	(151.687)	-98%

Nguyên nhân chênh lệch:

- Lợi nhuận sau kiểm toán năm 2022 giảm là do một số khách hàng thay đổi mục tiêu đầu tư và đã thỏa thuận với Công ty để Thanh lý hợp đồng đã mua hàng/nhận chuyển nhượng.
- Lợi nhuận sau thuế báo cáo kiểm toán năm 2022 giảm so với năm trước, do sản phẩm của Công ty chưa đủ điều kiện bàn giao nhà cho người mua dẫn tới việc chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu và lợi nhuận.

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.

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**Đỗ Quý Hải**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022**

# 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

<b>NỘI DUNG</b>	<b>Trang</b>
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 - 48

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

## BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban điều hành Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

### CÔNG TY

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

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

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

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

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, ỦY BAN KIỂM TOÁN VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

#### Hội đồng Quản trị

Ông Đỗ Quý Hải	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Phương	Phó Chủ tịch
Ông Phạm Minh Tuấn	Phó Chủ tịch
Ông Lê Việt Dũng	Thành viên
Ông Trần Vũ Thái Hòa	Thành viên độc lập
Ông Đỗ Danh Trí	Thành viên độc lập

#### Ủy ban Kiểm toán

Ông Trần Vũ Thái Hòa	Chủ tịch
Ông Phạm Minh Tuấn	Thành viên

#### Ban Tổng Giám đốc

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

# 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)

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

Theo nhận định của Ban điều hành, ngoài các sự kiện phát sinh tại Thuyết minh 7.1 - Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31/12/2022 kèm theo.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 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 31/12/2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban điều hành được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban điều hành,



**Đỗ Quý Hải**

**Chủ tịch HĐQT**

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2023

Số: 263/2023/BCKT-CPA VIETNAM-NV2

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các Cổ đông**  
**Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán 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 26/8/2023 từ trang 05 đến trang 48, bao gồm Bảng Cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2022, 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 2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty kiểm toán khác với Báo cáo kiểm toán ngày 31/3/2022 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.



Nguyễn Thị Mai Hoa

Phó Tổng Giám đốc

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

Giấy ủy quyền số: 08/2023/UQ-CPA VIETNAM ngày 06/01/2023 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2023

Vũ Xuân Hùng

Kiểm toán viên

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

Giấy ủy quyền số: 08/2023/UQ-CPA VIETNAM ngày 06/01/2023 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc



**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> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>4.307.841.748.785</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>137.237.192.438</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		15.000.000.000	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>20.613.032.005</b>	<b>329.009.184.546</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	20.613.032.005	329.009.184.546
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.215.197.812.001</b>	<b>983.617.202.153</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	176.802.527.902	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	1.024.727.433.160	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>2.896.751.201.021</b>	<b>2.788.433.755.085</b>
1. Hàng tồn kho	141		2.896.751.201.021	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> (200 = 210+220+230+ 240+250+260)	<b>200</b>		<b>5.311.264.869.258</b>	<b>5.175.835.584.081</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>616.920.000.000</b>	<b>562.672.000.000</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	616.920.000.000	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	5.9	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	5.10	-	-
- 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>9.273.627.273</b>	<b>48.280.763.153</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	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>341.264.553.610</b>	<b>339.673.622.556</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	7.264.553.610	3.513.547.042
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	2.160.075.514
4. Tài sản dài hạn khác	268	5.14	334.000.000.000	334.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100+200)	<b>270</b>		<b>9.619.106.618.043</b>	<b>9.905.071.042.106</b>

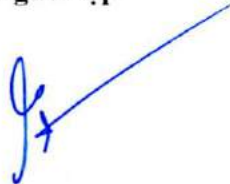


**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)</b>	<b>300</b>		<b>6.343.326.412.501</b>	<b>6.625.359.219.036</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>4.155.052.374.778</b>	<b>3.635.434.989.153</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	204.942.837.994	202.480.418.938
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	892.669.134.918	26.857.120.952
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	80.433.123.510	452.270.434.262
4. Phải trả người lao động	314		2.351.932.573	3.950.251.699
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	57.183.996.872	134.996.117.127
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.19	11.885.190.083	11.473.526.304
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	1.585.943.068.537	420.359.276.575
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21	1.264.891.682.911	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	5.20	293.208.826.883	778.475.249.888
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.21	1.895.065.210.840	2.211.448.979.995
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>3.275.780.205.542</b>	<b>3.279.711.823.070</b>
<b>(400 = 410)</b>				
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.22</b>	<b>3.275.780.205.542</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
- <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	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		173.107.595.542	177.039.213.070
- <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	421a		169.262.583.267	27.671.737.016
- <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	421b		3.845.012.275	149.367.476.054
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>9.619.106.618.043</b>	<b>9.905.071.042.106</b>
<b>(440 = 300+400)</b>				

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2023

Chủ tịch HĐQT



Đỗ Quý Hải

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	723.131.509.525	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		723.131.509.525	464.806.387.459
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	510.244.828.126	397.703.350.312
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		212.886.681.399	67.103.037.147
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	232.043.335.173	411.518.347.547
7. Chi phí tài chính	22	6.4	346.837.970.098	215.995.316.022
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		332.137.326.168	202.118.072.171
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	5.117.055.479	10.763.778.019
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	60.101.567.828	63.369.087.810
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		32.873.423.167	188.493.202.843
11. Thu nhập khác	31	6.6	19.567.299.985	16.097.371.532
12. Chi phí khác	32	6.6	7.162.433.870	3.198.933.759
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	12.404.866.115	12.898.437.773
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		45.278.289.282	201.391.640.616
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	39.273.201.493	48.019.120.076
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.7	2.160.075.514	(2.160.075.514)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		3.845.012.275	155.532.596.054

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2023

Chủ tịch HĐQT



Đỗ Quý Hải

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		45.278.289.282	201.391.640.616
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BDS đầu tư	02		12.286.409.997	14.526.774.418
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(232.043.335.173)	(468.578.675.100)
- Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		346.837.970.098	215.995.316.022
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		172.359.334.204	(36.664.944.044)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(282.837.261.680)	(146.968.922.602)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(69.310.310.056)	(1.887.066.081.932)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		1.154.850.761.899	474.754.110.252
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(40.323.740.360)	10.263.916.114
- Tiền lãi vay đã trả	14		(367.828.200.533)	(235.063.225.087)
- 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		(3.832.054.300)	(8.740.863.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>517.252.172.030</b>	<b>(1.879.607.184.791)</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		-	(58.175.383.385)
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		(15.262.191.200)	(176.809.381.260)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		323.658.343.741	110.270.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(349.383.900.000)	(1.337.098.020.465)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		340.880.000.000	814.258.787.442
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		114.383.580.657	166.940.061.051
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>414.275.833.198</b>	<b>(253.626.715.095)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.199.427.459.704	3.532.233.610.042
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(2.614.872.293.069)	(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>(483.916.828.137)</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>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	70	5.1	<b>137.237.192.438</b>	<b>621.154.020.575</b>

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2023



Chủ tịch HĐQT

Đỗ Quý Hải

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

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

#### **1.1 Hình thức sở hữu vốn**

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

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

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

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

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 31/12/2022 là 92 người (tại ngày 31/12/2021 là 96 người).

#### **1.2 Ngành nghề hoạt động kinh doanh**

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

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

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

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

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

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

**1.4 Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31/12/2022, Công ty có các Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết như sau:

Stt	Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
<b>I Công ty con</b>						
1	Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang (*)	Khánh Hòa	Phát triển dự án Bất động sản	78%	78%	78%
2	Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận	Bình Thuận	Đầu tư kinh doanh bất động sản; Dịch vụ cho thuê	100%	100%	100%
3	Công ty TNHH MTV Địa ốc Heritage Việt Nam	Thừa Thiên Huế	Kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%
4	Công ty TNHH MTV Địa ốc Ruby	Hà Nội	Kinh doanh phát triển các dự án Bất động sản	100%	100%	100%
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire	Hà Nội	Hỗ trợ dịch vụ tài chính	100%	100%	100%
6	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%
7	Công ty TNNN MTV Diamond IC	Hà Nội	Hoạt động tư vấn đầu tư	100%	100%	100%
8	Công ty TNHH Maipha PENINSULA	Lạng Sơn	Đầu tư kinh doanh bất động sản	70%	70%	70%
9	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%
10	Công ty Cổ phần Dịch vụ đô thị PSP (Công ty con gián tiếp)	Hà Nội	Quản lý sau đầu tư	93,87%	93,87%	93,87%
<b>II Công ty Liên doanh, liên kết</b>						
1	Công ty TNHH BT Hà Đông	Hà Nội	Xây dựng, hoàn thiện công trình xây dựng	50%	50%	50%
2	Công ty Cổ phần Greenland Bắc Giang (**)	Bắc Ninh	Đầu tư kinh doanh bất động sản	20%	20%	20%

(\*): Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 19/QĐ-HĐQT ngày 19/8/2023, Hội đồng Quản trị thông qua chủ trương bán/chuyên nhượng phần vốn góp mà Công ty đang sở hữu tại Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang là 76,28 tỷ VND, chiếm 78% vốn điều lệ.

(\*\*): Theo Quyết định số 06/QĐ-HĐQT ngày 13/3/2023 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát đồng ý giải thể Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Bắc Giang do thay đổi định hướng đầu tư. Tại thời điểm Báo cáo, Công ty đã giải thể theo Thông báo số 7533/23 ngày 26/4/2023 của Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang.

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

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

**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.

**2 KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****2.1 Kỳ kế toán năm**

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

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

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

**3 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****3.1 Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng**

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

Báo cáo tài chính riêng kèm theo là Báo cáo tài chính riêng của Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của các Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 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.

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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính*****Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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

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

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

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

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

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

***Các khoản đầu tư khác:***

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

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

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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



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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 03 năm. Tại thời điểm ngày 31/12/2022, 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 sản thương mại thuộc các dự án bất động sản của Công ty do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Công cụ, dụng cụ**

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

#### **Chi phí môi giới bán bất động sản**

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

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

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

#### **Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

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

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

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

#### **Nguyên tắc ghi nhận vay**

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

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

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

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

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

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong năm 2022 là 9,72%/năm (năm 2021 là 10,9%/năm). Năm 2022, có 150,38 tỷ VND (năm 2021 là 103,9 tỷ VND) chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào tài sản dở dang của Công ty.

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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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.

**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.

Tại thời điểm Báo cáo, Công ty chưa ghi nhận cổ tức từ lợi nhuận sau thuế năm 2021 là nợ phải trả số tiền 152.084.290.500 VND trên Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2022 do chưa có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị. Theo Văn bản số 121/CV-HP ngày 27/3/2023 của Công ty, Công ty đang tiến hành tái cấu trúc lại hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, cơ cấu lại các khoản nợ, gia hạn nợ, xin ý kiến cổ đông tại phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 về việc không thực hiện trả cổ tức năm 2021 bằng tiền với tỷ lệ 5% đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 phê duyệt tại Nghị quyết số 01/2022/NQ-DHDCĐ ngày 09/4/2022.

**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 phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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

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

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

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

***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

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

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

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

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

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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong 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; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

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

**Các bên liên quan**

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

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

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG****5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	67.252.024	304.348.504
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	122.169.940.414	620.849.672.071
Các khoản tương đương tiền	15.000.000.000	-
<i>Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng</i>	<i>15.000.000.000</i>	<i>-</i>
<b>Tổng</b>	<b>137.237.192.438</b>	<b>621.154.020.575</b>

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

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

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

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	20.613.032.005	20.613.032.005	329.009.184.546	329.009.184.546
Tiền gửi có kỳ hạn	20.613.032.005	20.613.032.005	329.009.184.546	329.009.184.546
<b>Tổng</b>	<b>20.613.032.005</b>	<b>20.613.032.005</b>	<b>329.009.184.546</b>	<b>329.009.184.546</b>

Số dư tại 31/12/2022 là khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng có kỳ hạn 6 tháng với lãi suất 4,9%/năm (tại ngày 31/12/2021 lãi suất từ 4,9%/năm đến 5,8%/năm).

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

**5.3 Phải thu khách hàng**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>176.802.527.902</b>	<b>223.037.410.394</b>
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần	151.110.000.000	164.240.000.000
Ông Vũ Kim Tuấn	-	106.927.400.000
Ông Chu Thế Cường (*)	121.110.000.000	-
Doanh nghiệp tư nhân Xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên	30.000.000.000	30.000.000.000
Bà Vũ Thu Hiền	-	27.312.600.000
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	24.751.574.936	57.968.787.239
Phải thu từ hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	940.952.966	828.623.155
<b>Tổng</b>	<b>176.802.527.902</b>	<b>223.037.410.394</b>
<i>Trong đó: Phải thu các bên liên quan (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>722.319.276</i>	<i>4.440.762.319</i>

(\*): Công nợ phải thu theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần. Tại thời điểm Báo cáo, Ông Chu Thế Cường đã thanh toán toàn bộ công nợ nêu trên.

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty TNHH Cường Bách	-	3.059.102.000
Công ty cổ phần ECLIPSE Việt Nam	22.999.962.200	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	29.162.568.740	23.175.620.725
<b>Tổng</b>	<b>52.162.530.940</b>	<b>26.234.722.725</b>

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

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

**5.5 Phải thu khác**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.024.727.433.160</b>	-	<b>772.839.749.035</b>	-
Ông Chu Thế Cường (1)	194.900.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần GL Group	1.740.640.000	-	-	-
Đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng (2)	95.495.639.991	-	407.771.456.000	-
Phải thu theo hợp đồng hợp tác và các biên bản thỏa thuận (3)	251.000.000.000	-	181.891.689.634	-
Phải thu theo biên bản thanh lý thỏa thuận hợp đồng hợp tác đầu tư (4)	450.000.000.000	-	41.648.090.000	-
Công ty CP Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Hải Phát (tiền cổ tức)	9.301.007.285	-	-	-
Tạm ứng	11.232.092.888	-	129.702.627.637	-
Phải thu khác	11.058.052.996	-	11.825.885.764	-
<b>Dài hạn</b>	<b>616.920.000.000</b>	-	<b>562.672.000.000</b>	-
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (5)	601.248.000.000	-	547.000.000.000	-
Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận (Ký quỹ thực hiện dự án)	15.672.000.000	-	15.672.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>1.641.647.433.160</b>	-	<b>1.335.511.749.035</b>	-
<i>Trong đó phải thu các bên liên quan</i>				
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>757.301.007.285</i>	-	<i>691.091.689.634</i>	-

- (1): Số dư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2022/HDUTĐT/HPX ngày 17/10/2022 giữa Ông Chu Thế Cường (bên B) và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (Bên A) để tìm kiếm các sản phẩm bất động sản phù hợp với nhu cầu của bên A. Số tiền ủy thác là 194,9 tỷ VND.

Tại thời điểm Báo cáo, hai bên đã chấm dứt hợp đồng ủy thác đầu tư và đối tác đã thanh toán cho Công ty số tiền là 140 tỷ VND.

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

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

**5.5 Phải thu khác (Tiếp theo)**

(2): Số dư tại ngày 31/12/2022 bao gồm:

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

(3): Số dư tại ngày 31/12/2022 là khoản góp vốn 251 tỷ VND theo Hợp đồng hợp tác đầu tư và Phụ lục kèm theo ký với một đối tác là bên liên quan cho mục đích góp vốn tham gia đầu tư, xây dựng, triển khai, khai thác kinh doanh và vận hành Dự án Khu nghỉ dưỡng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở tại phường Hà Phong, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

(4): Số dư tại ngày 31/12/2022 là khoản phải thu của một đối tác là doanh nghiệp do hai bên đã ký biên bản thanh lý để chấm dứt thỏa thuận hợp tác đầu tư liên quan tới dự án bất động sản tiềm năng tại tỉnh Điện Biên, hai bên đã thống nhất sẽ thanh toán toàn bộ số tiền trước ngày 05/9/2023.

(5): Số dư tại ngày 31/12/2022 bao gồm:

- Khoản đặt cọc 197 tỷ VND cho một bên liên quan với mục đích đầu tư, góp vốn đầu tư, xây dựng và triển khai thực hiện dự án Khu đô thị mới Mỹ Hưng - Cienco 5, xã Mỹ Hưng, Tam Hưng, Cự Khê và Bình Minh, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội.
- Khoản góp vốn 300 tỷ VND theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ký với một bên liên quan cho mục đích góp vốn tham gia đầu tư, xây dựng, triển khai, khai thác kinh doanh và vận hành Dự án Khu nhà ở tại lô đất ký hiệu 3, phía đông đường Hùng Vương, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.
- Khoản góp vốn 104,2 tỷ VND ký với một đối tác là doanh nghiệp theo hợp đồng hợp tác kinh doanh cho mục đích góp vốn tham gia đầu tư, xây dựng, triển khai, khai thác kinh doanh và vận hành các dự án bất động sản tiềm năng tại Hải Phòng.

**5.6 Nợ xấu**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	38.494.680.001	-	38.494.680.001	-
<i>Trong đó:</i>				
	Quá hạn trên 6 tháng	Quá hạn 1-2 năm	Quá hạn 2-3 năm	Quá hạn trên 3 năm
Xí nghiệp Xây dựng tư nhân số 1 tỉnh Điện Biên	-	-	-	30.000.000.000
Các đối tượng khác	-	-	-	8.494.680.001
<b>Tổng</b>	-	-	-	<b>38.494.680.001</b>



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

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

**5.7 Hàng tồn kho**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.455.580.646.757	-	2.460.489.864.970	-
<i>Dự án Tuy Hòa, Phú Yên (1.4 ha)</i>	<i>201.082.398.064</i>	<i>-</i>	<i>201.017.030.629</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Khu ĐT mới Đê Thám Cao Bằng</i>	<i>422.624.447.767</i>	<i>-</i>	<i>336.251.798.242</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Khu ĐT Phía Nam, TP Bắc Giang</i>	<i>1.084.280.587.159</i>	<i>-</i>	<i>876.887.064.723</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Ka Long - Quảng Ninh</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>434.210.077.265</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Nhà ở TM, TP. Lào Cai</i>	<i>626.857.859.575</i>	<i>-</i>	<i>536.312.731.342</i>	<i>-</i>
<i>Các dự án khác</i>	<i>120.735.354.192</i>	<i>-</i>	<i>75.811.162.769</i>	<i>-</i>
Thành phẩm	441.170.554.264	-	327.943.890.115	-
<i>Dự án Phú Lãm</i>	<i>286.260.708.684</i>	<i>-</i>	<i>312.790.381.617</i>	<i>-</i>
<i>DA ĐT km3,4 Hải Yên, Móng Cái, Quảng Ninh</i>	<i>154.909.845.580</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Các dự án khác</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>15.153.508.498</i>	<i>-</i>
<b>Tổng</b>	<b>2.896.751.201.021</b>	<b>-</b>	<b>2.788.433.755.085</b>	<b>-</b>

Tại ngày 31/12/2022, các dự án là hàng tồn kho của Dự án Tuy Hòa - Phú Yên, tỉnh Phú Yên; Dự án Đê Thám - Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Dự án nhà ở TM, TP Lào Cao và Dự án Khu đô thị phía Nam, TP Bắc Giang đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay và trái phiếu của Công ty (Thuyết minh số 5.21).

**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>
Chi phí môi giới liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	36.530.462.638	1.469.777.528
Chi phí khác	1.512.048.682	-
<b>Dài hạn</b>	<b>7.264.553.610</b>	<b>3.513.547.042</b>
Chi phí sửa chữa lớn	914.124.179	2.712.481.344
Chi phí bảo trì phần mềm trả trước	486.902.410	532.352.246
Công cụ, dụng cụ	171.880.460	268.713.452
Chi phí khác	59.181.415	-
Chi phí marketing	5.632.465.146	-
<b>Tổng</b>	<b>45.307.064.930</b>	<b>4.983.324.570</b>

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

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

**5.9 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
<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 năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2022	<u>284.918.181</u>	<u>13.044.667.273</u>	<u>2.219.263.332</u>	<u>15.548.848.786</u>
<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 năm	-	1.104.153.438	85.971.651	1.190.125.089
Khấu hao trong năm	-	1.104.153.438	85.971.651	1.190.125.089
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2022	<u>284.918.181</u>	<u>11.940.586.600</u>	<u>2.128.375.152</u>	<u>14.353.879.933</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại 01/01/2022	-	2.208.234.111	176.859.831	2.385.093.942
Tại 31/12/2022	-	<u>1.104.080.673</u>	<u>90.888.180</u>	<u>1.194.968.853</u>

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là 13.346.446.967 VND (tại ngày 01/01/2022 là 1.986.200.904 VND).

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

*Đơn vị tính: VND*

	Phần mềm máy vi tính	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư tại 01/01/2022	30.000.000	30.000.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2022	<u>30.000.000</u>	<u>30.000.000</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư tại 01/01/2022	30.000.000	30.000.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2022	<u>30.000.000</u>	<u>30.000.000</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại 01/01/2022	-	-
Tại 31/12/2022	-	-

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là 30.000.000 VND (tại ngày 01/01/2022 là 30.000.000 VND).

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

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

**5.11 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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư tại 01/01/2022	457.288.500.991	39.581.086.257	42.103.282.007	538.972.869.255
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2022	457.288.500.991	39.581.086.257	42.103.282.007	538.972.869.255
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư tại 01/01/2022	68.369.163.700	17.468.279.550	2.253.742.042	88.091.185.292
Tăng trong năm	8.291.847.552	1.955.468.136	848.969.220	11.096.284.908
Khấu hao trong năm	8.291.847.552	1.955.468.136	848.969.220	11.096.284.908
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2022	76.661.011.252	19.423.747.686	3.102.711.262	99.187.470.200
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại 01/01/2022	388.919.337.291	22.112.806.707	39.849.539.965	450.881.683.963
Tại 31/12/2022	380.627.489.739	20.157.338.571	39.000.570.745	439.785.399.055

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2022 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 36.854.089.462 VND (tại ngày 01/01/2022 là 37.809.706.510 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 31/12/2022 có giá trị là 56.260.392.474 VND (tại ngày 01/01/2022 có giá trị là 56.260.392.474 VND).

Doanh thu trong năm từ hoạt động cho thuê bất động sản cho thuê là 26.910.012.535 VND, giá vốn tương ứng là 11.096.284.908 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 31/12/2022 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.

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

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>9.273.627.273</b>	<b>9.273.627.273</b>	<b>48.280.763.153</b>	<b>48.280.763.153</b>
Xây dựng cơ bản Hàm Tiến - Mũi Né	-	-	2.348.745.265	2.348.745.265
Dự án KDTM An Bình Cầu Thơ	-	-	5.035.916.634	5.035.916.634
Dự án Tây Nam An Khánh, Hoài Đức, Hà Nội	-	-	3.011.183.509	3.011.183.509
Dự án Đồng Quang	-	-	28.612.190.472	28.612.190.472
Dự án Phú Hải, TP Phan Thiết, Bình Thuận	9.273.627.273	9.273.627.273	9.272.727.273	9.272.727.273
<b>Tổng</b>	<b>9.273.627.273</b>	<b>9.273.627.273</b>	<b>48.280.763.153</b>	<b>48.280.763.153</b>

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

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

**5.13 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

*Đơn vị tính: VND*

Tên Công ty	31/12/2022			01/01/2022						
	Tỷ lệ Vốn năm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Tỷ lệ Vốn năm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>			<b>3.528.999.534.370</b>		-			<b>3.180.999.534.370</b>		-
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang (1)	78%	78%	525.499.534.370	-	-	78,00%	78,00%	525.499.534.370	-	-
Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận (2)	100%	100%	750.000.000.000	-	-	100%	100%	750.000.000.000	-	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Heritage Việt Nam	100%	100%	250.000.000.000	-	-	100%	100%	250.000.000.000	-	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Ruby	100%	100%	1.000.500.000.000	-	-	100%	100%	1.000.500.000.000	-	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire (3)	100%	100%	795.000.000.000	-	-	100%	100%	645.000.000.000	-	-
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 TNNN MTV Diamond IC	100%	100%	5.000.000.000	-	-	100%	100%	5.000.000.000	-	-
Công ty TNHH Maipha PENINSULA (4)	70%	70%	198.000.000.000	-	-					
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</b>			<b>55.946.786.097</b>		-			<b>400.862.886.097</b>		-
Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát (5)			-	-	-	48,8%	48,8%	346.300.000.000	-	-
Công ty TNHH BT Hà Đông	50%	50%	55.946.786.097	-	-	50%	50%	54.562.886.097	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Bắc Giang (6)	20%	20%	-	-	-			-	-	-
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>			<b>317.880.000.000</b>		-			<b>190.080.000.000</b>		-
Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô	19,01%	19,01%	190.080.000.000	-	-	19,01%	19,01%	190.080.000.000	-	-
Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát (5)	18,00%	18,00%	127.800.000.000	-	-			-	-	-
<b>Tổng</b>			<b>3.902.826.320.467</b>	<b>(*)</b>	-			<b>3.771.942.420.467</b>	<b>(*)</b>	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

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

Mẫu số B09 - DN

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 31/12/2022

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

(1): Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 19/QĐ-HĐQT ngày 19/8/2023, Hội đồng Quản trị thông qua chủ trương bán/chuyển nhượng phần vốn góp mà Công ty đang sở hữu tại Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang là 76,28 tỷ VND, chiếm 78% vốn điều lệ.

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

(3): Ngày 02/6/2022, theo Nghị quyết của HĐQT Công ty số 15/QĐ-HĐQT của HĐQT Công ty quyết định tăng vốn điều lệ Công ty Sapphire từ 645 tỷ VND lên 795 tỷ VND. Tại ngày 31/12/2022, Công ty đã góp thêm 150 tỷ VND và nâng tổng vốn góp của Công ty tại Công ty này lên 795 tỷ VND.

(4): 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 31/12/2022 là 198 tỷ VND.

(5): Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 21.850.000 cổ phần (tương ứng 30,78% vốn điều lệ) tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát cho các đối tác cá nhân với tổng giá trị hợp đồng là 327,75 tỷ VND. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát không còn là Công ty liên kết và trở thành khoản Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.

(6): Công ty được thành lập trong năm 2022. Tại ngày 31/12/2022, Công ty chưa thực hiện góp vốn vào Công ty này. Theo Quyết định số 06/QĐ-HĐQT ngày 13/3/2023 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát đồng ý giải thể Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Bắc Giang do thay đổi định hướng đầu tư. Tại thời điểm Báo cáo, Công ty đã giải thể theo Thông báo số 7533/23 ngày 26/4/2023 của Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang.

(\*): 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 kỳ được trình bày tại Thuyết minh số 7.2 - 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 31/12/2022

**5.14 Tài sản dài hạn khác**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Dài hạn</b>	<b>334.000.000.000</b>	<b>334.000.000.000</b>
Dặt cọc cho mục đích đầu tư (*)	334.000.000.000	334.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>334.000.000.000</b>	<b>334.000.000.000</b>

(\*): Đây là giá trị khoản đặt cọc 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.

**5.15 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>	<b>204.942.837.994</b>	<b>204.942.837.994</b>	<b>202.480.418.938</b>	<b>202.480.418.938</b>
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
Phải trả người bán ngắn hạn khác	164.803.638.136	164.803.638.136	175.493.052.665	175.493.052.665
<b>Tổng</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 (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)*

	28.222.447.432	28.222.447.432	11.875.477.657	11.875.477.657
--	----------------	----------------	----------------	----------------

**5.16 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Người mua trả tiền trước các dự án bất động sản (*)	892.669.134.918	26.857.120.952
<b>Tổng</b>	<b>892.669.134.918</b>	<b>26.857.120.952</b>

(\*): 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 đầu tư xây dựng nhà ở thương mại số 1 thuộc phố đi bộ Bắc Giang.

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

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

**5.17 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2022
<b>Phải nộp</b>	<b>452.270.434.262</b>	<b>96.358.963.855</b>	<b>468.196.274.607</b>	<b>80.433.123.510</b>
Thuế giá trị gia tăng	-	46.437.508.722	12.314.765.417	34.122.743.305
Thuế thu nhập doanh nghiệp	50.009.610.306	39.574.920.843	45.826.357.144	43.758.174.005
<i>Thuế TNDN năm hiện hành</i>	<i>49.942.297.723</i>	<i>39.574.920.843</i>	<i>45.759.044.561</i>	<i>43.758.174.005</i>
<i>Thuế TNDN tạm tính hoạt động bất động sản</i>	<i>67.312.583</i>	-	<i>67.312.583</i>	-
Thuế thu nhập cá nhân	1.010.823.956	8.574.997.934	7.033.615.690	2.552.206.200
Thuế tài nguyên	-	-	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	401.250.000.000	904.536.486	402.154.536.486	-
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	-	51.000.000	51.000.000	-

**5.18 Chi phí phải trả**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>57.183.996.872</b>	<b>134.996.117.127</b>
Chi phí lãi vay	46.533.056.139	81.581.201.138
Trích trước chi phí bất động sản đã chuyển nhượng	-	21.379.086.771
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất	10.650.940.733	14.086.837.499
Trích trước chi phí xây dựng	-	17.948.991.719
<b>Tổng</b>	<b>57.183.996.872</b>	<b>134.996.117.127</b>

**5.19 Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>11.885.190.083</b>	<b>11.473.526.304</b>
Doanh thu nhận trước tiền thuê dự án nhà ở xã hội Phú Lãm, phường Phú Lãm, quận Hà Đông, Hà Nội và tiền thuê văn phòng	11.885.190.083	11.473.526.304
<b>Tổng</b>	<b>11.885.190.083</b>	<b>11.473.526.304</b>

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

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

**5.20 Phải trả khác**

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.585.943.068.537</b>	<b>420.359.276.575</b>
Kinh phí công đoàn	1.743.360.288	1.086.503.656
Bảo hiểm xã hội	399.059.671	7.397.752
Bảo hiểm y tế	73.739.782	379.500
Bảo hiểm thất nghiệp	31.927.466	69.700
Phải trả về quản lý tập trung (1)	830.537.628.972	273.742.714.499
Quỹ bảo trì căn hộ	79.184.730.042	81.041.652.508
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	624.281.567.000	24.460.577.307
Phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư	18.874.745.670	18.874.745.670
Phải trả, phải nộp khác	30.816.309.646	21.145.235.983
<b>Dài hạn</b>	<b>293.208.826.883</b>	<b>778.475.249.888</b>
Phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư (2)	116.170.272.182	601.483.968.619
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê dài hạn (3)	177.038.554.701	176.991.281.269
<b>Tổng</b>	<b>1.879.151.895.420</b>	<b>1.198.834.526.463</b>
<i>Trong đó, phải trả là các bên liên quan</i>	<i>946.737.901.154</i>	<i>875.226.683.118</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>		

- (1) Số dư tại ngày 31/12/2022 là các khoản phải trả về dòng tiền quản lý tập trung của Công ty với các Công ty con và Công ty đầu tư khác.
- (2) Số dư tại ngày 31/12/2022 là khoản phải trả về hợp đồng hợp tác đầu tư, xây dựng, triển khai khai thác kinh doanh và quản lý vận hành dự án Bất động sản của Công ty với Công ty con là Công ty Cổ phần Hải Phát Retail (tên cũ là Công ty Cổ phần Châu Sơn) theo Hợp đồng số 138/2020/HP-CS ngày 02/11/2020.
- (3) Số dư tại ngày 31/12/2022 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 Lãm, phường Phú Lãm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.



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

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

**5.21 Vay và nợ thuê tài chính***Đơn vị tính: VND*

	31/12/2022		Phát sinh trong năm		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>1.264.891.682.911</b>	<b>1.264.891.682.911</b>	<b>2.646.611.236.487</b>	<b>3.713.960.564.995</b>	<b>2.332.241.011.419</b>	<b>2.332.241.011.419</b>
Vay ngân hàng (1)	172.476.208.301	172.476.208.301	211.792.171.686	360.733.789.037	321.417.825.652	321.417.825.652
<i>Vay ngân hàng ngắn hạn</i>	<i>8.641.248.000</i>	<i>8.641.248.000</i>	<i>36.055.343.772</i>	<i>339.547.801.200</i>	<i>312.133.705.428</i>	<i>312.133.705.428</i>
<i>Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả</i>	<i>163.834.960.301</i>	<i>163.834.960.301</i>	<i>175.736.827.914</i>	<i>21.185.987.837</i>	<i>9.284.120.224</i>	<i>9.284.120.224</i>
Trái phiếu ngắn hạn (2)	769.335.294.117	769.335.294.117	1.097.888.052.687	879.671.758.570	551.119.000.000	551.119.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (2)	254.841.180.493	254.841.180.493	1.125.192.012.114	2.107.605.017.388	1.237.254.185.767	1.237.254.185.767
Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (3)	50.000.000.000	50.000.000.000	190.000.000.000	140.000.000.000	-	-
Vay cá nhân (4)	18.239.000.000	18.239.000.000	21.739.000.000	225.950.000.000	222.450.000.000	222.450.000.000
<b>Vay dài hạn</b>	<b>1.895.065.210.840</b>	<b>1.895.065.210.840</b>	<b>1.226.003.395.896</b>	<b>1.542.387.165.051</b>	<b>2.211.448.979.995</b>	<b>2.211.448.979.995</b>
Vay ngân hàng (1)	372.526.951.801	372.526.951.801	421.690.480.432	188.425.331.946	139.261.803.315	139.261.803.315
Trái phiếu (2)	1.522.538.259.039	1.522.538.259.039	804.312.915.464	1.353.961.833.105	2.072.187.176.680	2.072.187.176.680
<b>Tổng</b>	<b>3.159.956.893.751</b>	<b>3.159.956.893.751</b>	<b>3.872.614.632.383</b>	<b>5.256.347.730.046</b>	<b>4.543.689.991.414</b>	<b>4.543.689.991.414</b>
<i>Trong đó: Vay ngắn hạn các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.2)</i>	-	-	-	-	<i>20.000.000.000</i>	<i>20.000.000.000</i>

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

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

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

**(1) Vay Ngân hàng**

	31/12/2022 (VND)		Phát sinh trong năm		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>	<b>172.476.208.301</b>	<b>172.476.208.301</b>	<b>211.792.171.686</b>	<b>360.733.789.037</b>	<b>321.417.825.652</b>	<b>321.417.825.652</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>8.641.248.000</b>	<b>8.641.248.000</b>	<b>36.055.343.772</b>	<b>339.547.801.200</b>	<b>312.133.705.428</b>	<b>312.133.705.428</b>
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 Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội I	-	-	-	3.294.713.000	3.294.713.000	3.294.713.000
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Sở Giao Dịch 3	-	-	1.645.752.000	10.540.007.000	8.894.255.000	8.894.255.000
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành (1.2)	8.641.248.000	8.641.248.000	17.398.500.000	8.757.252.000	-	-
<b>Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả</b>	<b>163.834.960.301</b>	<b>163.834.960.301</b>	<b>175.736.827.914</b>	<b>21.185.987.837</b>	<b>9.284.120.224</b>	<b>9.284.120.224</b>
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội I (1.3)	49.214.072.275	49.214.072.275	57.478.279.540	14.763.091.422	6.498.884.157	6.498.884.157
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cao Bằng (1.3)	20.995.888.026	20.995.888.026	24.633.548.374	6.422.896.415	2.785.236.067	2.785.236.067
Ngân Hàng Thương mại cổ phần Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh (Hdbank) - Chi nhánh Hoàn Kiếm (1.1)	93.625.000.000	93.625.000.000	93.625.000.000	-	-	-
<b>Vay dài hạn</b>	<b>372.526.951.801</b>	<b>372.526.951.801</b>	<b>421.690.480.432</b>	<b>188.425.331.946</b>	<b>139.261.803.315</b>	<b>139.261.803.315</b>
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội I (1.3)	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 Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cao Bằng (1.3)	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 Thương mại cổ phần Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh (Hdbank) - Chi nhánh Hoàn Kiếm (1.1)	280.875.000.000	280.875.000.000	374.500.000.000	93.625.000.000	-	-
<b>Tổng</b>	<b>545.003.160.102</b>	<b>545.003.160.102</b>	<b>633.482.652.118</b>	<b>549.159.120.983</b>	<b>460.679.628.967</b>	<b>460.679.628.967</b>

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

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

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

**(1): Vay Ngân hàng (Tiếp theo)**

(1.1) Hợp đồng tín dụng số 6056/22MB/HĐTD ngày 21/03/2022 giữa bên cấp tín dụng: Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh- Chi nhánh Hoàn Kiếm và bên nhận tín dụng: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, số tiền vay 540 tỷ VND. Mục đích vay: Tài trợ thanh toán chi phí đầu tư thực hiện dự án Thương mại đường Bò kéo dài, đường B10 và đường TT12, phường Bắc Lệnh, Bình Minh, Lào Cai. Thời hạn vay: 36 tháng. Lãi suất quy định từng khế ước nhận nợ. Biện pháp đảm bảo: Toàn bộ các quyền, tài sản, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ dự án thực hiện theo mục đích vay.

(1.2) Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2022-HĐCVHM/NHCT322-HPX ngày 08/3/2022 giữa bên cho vay: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành và bên vay: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Mục đích vay: Thanh toán chi phí lương, thưởng của công ty. Hạn mức cho vay: 20 tỷ VND. Thời hạn cho vay từ ngày 08/03/2022 đến 08/03/2023. Lãi suất cho vay là lãi suất điều chỉnh 01 tháng một lần. Lãi suất vay khoản nợ nào sẽ được xác định tại ngày giải ngân khoản nợ đó và được xác định lại vào ngày 25 hàng tháng. Tài sản đảm bảo là các hợp đồng thế chấp bất động sản tại Dự án Roman Plaza, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm thành phố Hà Nội của một Công ty con gián tiếp.

(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.



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

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

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

**(2) Trái phiếu**

31/12/2022				
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 Navibank	450.000.000.000	10%	Trả gốc một lần vào ngày 24/12/2023. Lãi được thanh toán định kỳ 3 tháng một lần	(i)
Công ty Cổ phần chứng khoán Dầu khí	249.835.294.117	11%	Trả gốc một lần vào ngày đáo hạn quý IV 2023. Lãi được thanh toán định kỳ 3 tháng một lần	(ii)
Công ty cổ phần chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	69.500.000.000	11%	Trả gốc một lần vào tháng 01 năm 2023. Lãi được thanh toán định kỳ 3 tháng một lần	(iii)
<b>Tổng trái phiếu ngắn hạn</b>	<b>769.335.294.117</b>			
<b>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</b>				
Công ty Cổ phần chứng khoán MB (4)	254.841.180.493	Lãi suất tham chiếu + 3,2%	Gốc được trả theo lịch trả nợ với lần trả nợ cuối cùng vào ngày 5 tháng 5 năm 2024. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	(iv)
<b>Tổng trái phiếu dài hạn đến hạn trả</b>	<b>254.841.180.493</b>			

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

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

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

**(2) Trái phiếu (Tiếp theo)**

31/12/2022

Đơn vị tư vấn phát hành	Giá trị VND	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest	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.	(v)
Công ty Cổ phần chứng khoán MB	125.795.000.000	Lãi suất tham chiếu + 3,2%	Gốc được trả theo lịch trả nợ với lần trả nợ cuối cùng vào ngày 05/5/2024. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	(iv)
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest	496.768.125.855	11%	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 28 tháng 5 năm 2025. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	(vi)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt	250.000.000.000	Lãi suất tham chiếu + 4%	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 25 tháng 11 năm 2024. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	(vii)
Công ty cổ phần chứng khoán Navibank	349.975.260.806	10%	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 20 tháng 01 năm 2024. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	(viii)
<b>Tổng trái phiếu dài hạn</b>	<b>1.522.538.386.661</b>			
Trong đó:				
Trái phiếu ngắn hạn	1.024.176.474.610			
Trái phiếu dài hạn	1.522.538.386.661			
Gốc trái phiếu	2.555.000.000.000			
Chi phí phát hành trái phiếu	(8.285.138.729)			

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

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

**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 quyền sử dụng đất của lô đất TM-01, Khu dân cư Cồn Tân Lập, Phường Xương Huân, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hoà và toàn bộ các quyền tài sản thuộc sở hữu của bên thế chấp phát sinh từ hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng một phần dự án số 1045/2021/HĐNTCN ngày 06/12/2021 bao gồm tất cả phụ lục, văn bản sửa đổi bổ sung giữa Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam- Vinaconex và Công ty Cổ phần Hải Phát liên quan đến việc chuyển nhượng một phần dự án thuộc khu dân cư đô thị tại Km3, Km4 phường Hải Yên, Móng Cái, Tỉnh Quảng Ninh.
- (ii) Tài sản đảm bảo: Chứng khoán lưu ký tại Công ty Cổ phần chứng khoán Bảo Việt và tái lưu ký tại VSD, 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). Hoa lợi, lợi tức, khoản phải thu, khoản phí thu được từ việc phát triển phần diện tích đất đã giải phóng mặt bằng thuộc dự án KĐT Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn. Mục đích: Tăng vốn hoạt động và đầu tư các công trình, dự án.
- (iii) Tài sản đảm bảo: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát: 6.000.000 cổ phiếu, tổng giá trị theo mệnh giá: 60 tỷ đồng. Mục đích: Tăng vốn hoạt động. Tại thời điểm Báo cáo, Công ty đã thanh toán hết số trái phiếu.
- (iv) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là tài sản phát sinh từ dự án công trình TMDV thuộc dự án Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang thuộc quyền sở hữu của Công ty và 1.234.311 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.
- (v) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này là một số căn biệt thự của Dự án Hải Phát Plaza, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội của các cá nhân và một số sản thương mại của tòa nhà The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội của một Công ty con gián tiếp. Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với một số căn kiot và sản thương mại của Dự án Hải Phát Plaza, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của một Công ty con gián tiếp và quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 14.177,3 m<sup>2</sup> tại phường Phú Đông, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên. Mục đích: Tăng vốn hoạt động.
- (vi) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với một số căn kiot và sản thương mại của Dự án Hải Phát Plaza, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của một Công ty con gián tiếp và quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 14.177,3 m<sup>2</sup> tại phường Phú Đông, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên. Mục đích: Tăng vốn hoạt động.
- (vii) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là Chứng khoán lưu ký tại Công ty Cổ phần chứng khoán Bảo Việt và tái lưu ký tại VSD, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên đảm bảo của các cá nhân tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Cổ phần của Công ty Địa ốc Bình Minh và mọi quyền, quyền lợi và lợi ích, quyền tài sản liên quan đến Cổ phần thuộc sở hữu của bên bảo đảm. Quyền khai thác quản lý, tất cả các nguồn thu, khoản thu nhập, ký quỹ, ký cược....., các khoản bồi hoàn và tiền khác từ Dự án khu nhà ở biệt thự vườn đồi và du lịch sinh thái Golden Beach Villa tại thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa của bên bảo đảm là Công ty Cổ phần Địa ốc Bình Minh.
- (viii) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là quyền sử dụng đất của lô đất TM-01, Khu dân cư Cồn Tân Lập, Phường Xương Huân, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hoà và toàn bộ các quyền tài sản thuộc sở hữu của bên thế chấp phát sinh từ hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng một phần dự án số 1150/2021/HĐNTCN ngày 31/12/2021 bao gồm tất cả phụ lục, văn bản sửa đổi bổ sung giữa Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam- Vinaconex và Công ty Cổ phần Hải Phát liên quan đến việc chuyển nhượng một phần dự án thuộc khu dân cư đô thị tại Km3, Km4 phường Hải Yên, Móng Cái, Tỉnh Quảng Ninh.

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

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

**5.21 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)**

- (3): Vay theo hợp đồng số 1210/HĐVV/VCG-HP ngày 10/11/2022 với Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam – CTCP, Số tiền vay 50 tỷ VND. Mục đích: phục vụ sản xuất kinh doanh. Lãi suất vay 16%/năm. Thời hạn vay: đến ngày 22/12/2022. Tài sản thế chấp là quyền và lợi ích từ số tiền Công ty đã đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, một phần dự án tại Hải Yên, thành phố Móng Cai, Quảng Ninh.
- (4): **Vay cá nhân:** Bao gồm các khoản vay cá nhân và các đối tượng khác ngắn hạn có kỳ hạn 6 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 31/12/2022

**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 01/01/2021	2.644.945.820.000	60.986.800.000	446.749.186.333	3.152.681.806.333
Lãi trong năm trước	-	-	155.532.596.054	155.532.596.054
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	396.739.990.000	-	(396.739.990.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(22.337.459.317)	(22.337.459.317)
Thù lao HĐQT, các Ủy ban trực thuộc HĐQT	-	-	(6.165.120.000)	(6.165.120.000)
<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 năm nay	-	-	3.845.012.275	3.845.012.275
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (1)	-	-	(7.776.629.803)	(7.776.629.803)
<b>Số dư tại 31/12/2022</b>	<b>3.041.685.810.000</b>	<b>60.986.800.000</b>	<b>173.107.595.542</b>	<b>3.275.780.205.542</b>

(1): Trong năm 2022, Công ty trích quỹ khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/4/2022, theo đó, số trích khen thưởng phúc lợi là 7.776.629.803 VND.

Tại thời điểm Báo cáo, Công ty chưa ghi nhận cổ tức từ lợi nhuận sau thuế năm 2021 là nợ phải trả số tiền 152.084.290.500 VND trên Bảng Cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2022 do chưa có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị. Theo Văn bản số 121/CV-HP ngày 27/3/2023 của Công ty, Công ty đang tiến hành tái cấu trúc lại hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, cơ cấu lại các khoản nợ, gia hạn nợ, xin ý kiến cổ đông tại phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 về việc không thực hiện trả cổ tức năm 2021 bằng tiền với tỷ lệ 5% đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 phê duyệt tại Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/4/2022.

**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Vốn góp của các cổ đông	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
<b>Tổng</b>	<b>3.041.685.810.000</b>	<b>3.041.685.810.000</b>

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	3.041.685.810.000	2.644.945.820.000
Vốn góp tăng trong năm	-	396.739.990.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
Cổ tức đã chia bằng cổ phiếu	-	396.739.990.000



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

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

**5.22 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

**d. Cổ phiếu**

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>Cổ phiếu</b>	<b>Cổ phiếu</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	<b>304.168.581</b>	<b>304.168.581</b>
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	<b>304.168.581</b>	<b>304.168.581</b>
Cổ phiếu phổ thông	304.168.581	304.168.581
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	<b>304.168.581</b>	<b>304.168.581</b>
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**

	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	695.025.794.451	374.723.048.784
Doanh thu hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	28.105.715.074	90.083.338.675
<b>Tổng</b>	<b>723.131.509.525</b>	<b>464.806.387.459</b>
Trong đó: doanh thu với các bên liên quan	<b>6.772.851.494</b>	<b>92.832.033.424</b>
<i>Công ty cổ phần Hải Phát Retail</i>	<i>6.313.033.694</i>	<i>61.775.017.545</i>
<i>Ông Đỗ Quý Chiên</i>	-	<i>6.467.101.920</i>
<i>Công ty cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP</i>	<i>440.974.198</i>	<i>24.589.913.959</i>
<i>Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và phát triển TOPAZ PM Việt Nam</i>	<i>18.843.602</i>	-

Bao gồm trong doanh thu cho thuê là doanh thu ghi nhận một lần đối với các tài sản cho thuê dài hạn có nhận trước tiền thuê của nhiều kỳ và có thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản. Nếu doanh thu từ việc cho thuê này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ theo thời gian cho thuê, thì ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận gộp như sau:

	<b>Năm 2022</b>		<b>Năm 2021</b>	
	<b>VND</b>		<b>VND</b>	
	<b>Doanh thu được ghi nhận 1 lần</b>	<b>Doanh thu được phân bổ theo thời gian thuê</b>	<b>Doanh thu được ghi nhận 1 lần</b>	<b>Doanh thu được phân bổ theo thời gian thuê</b>
Doanh thu thuần	-	-	58.258.644.127	72.442.980
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	-	-	56.260.392.474	69.958.210
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.998.251.653</b>	<b>2.484.770</b>

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

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

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	475.390.770.209	301.263.252.998
Giá vốn hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	34.854.057.917	96.440.097.314
<b>Tổng</b>	<b>510.244.828.126</b>	<b>397.703.350.312</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	109.250.000.000	230.040.000.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	79.301.007.285	167.480.329.318
Lãi tiền gửi	17.892.327.888	13.998.018.229
Doanh thu tài chính khác (*)	25.600.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>232.043.335.173</b>	<b>411.518.347.547</b>
<i>Trong đó: doanh thu với các bên liên quan</i>	<i>79.301.007.285</i>	<i>82.452.369.988</i>
<i>Công ty CP Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Hải Phát</i>	<i>79.301.007.285</i>	<i>82.452.369.988</i>

(\*): Doanh thu tài chính khác được hưởng theo biên bản thỏa thuận về việc chấm dứt và thanh lý hợp đồng nguyên tắc số 273/2020/HĐNT-PMG ký ngày 18/12/2020 với Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ (bên A) về việc chuyển nhượng mặt bằng và cho thuê đất. Bên A đồng ý chi trả chi phí cơ hội số tiền 25,6 tỷ VND.

**6.4 Chi phí tài chính**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền vay, lãi từ dòng tiền quản lý tập trung	332.137.326.168	202.118.072.171
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	14.700.643.930	13.877.243.851
<b>Tổng</b>	<b>346.837.970.098</b>	<b>215.995.316.022</b>

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>5.117.055.479</b>	<b>10.763.778.019</b>
Chi phí nhân viên	3.421.228.146	3.826.659.366
Chi phí môi giới	-	4.620.787.281
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	1.695.827.333	1.777.030.469
Chi phí bằng tiền khác	-	539.300.903
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>60.101.567.828</b>	<b>63.369.087.810</b>
Chi phí nhân viên quản lý	27.786.448.723	31.863.971.458
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.855.934.947	20.172.426.414
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	19.459.184.158	11.332.689.938
<b>Tổng</b>	<b>65.218.623.307</b>	<b>74.132.865.829</b>

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

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

**6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu từ cho thuê	13.622.988.448	13.622.988.415
Thu nhập từ bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng	5.093.100.000	2.246.080.664
Thu nhập khác	851.211.537	228.302.453
<b>Tổng</b>	<b>19.567.299.985</b>	<b>16.097.371.532</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Phạt thanh lý hợp đồng	409.090.908	1.759.413.203
Lãi chậm nộp, phạt thuế	819.606.743	1.439.520.556
Lãi chậm nộp tiền dự án Lào Cai	5.921.982.093	-
Chi phí khác	11.754.126	-
<b>Tổng</b>	<b>7.162.433.870</b>	<b>3.198.933.759</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>12.404.866.115</b>	<b>12.898.437.773</b>

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

**a. Chi phí thuế TNDN**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành	39.273.201.493	48.019.120.076
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	2.160.075.514	(2.160.075.514)
<b>Tổng</b>	<b>41.433.277.007</b>	<b>45.859.044.562</b>

**b. Thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN</b>	<b>45.278.289.282</b>	<b>201.391.640.616</b>
Các khoản điều chỉnh tăng	230.388.725.468	110.355.952.185
<i>Chi phí phát triển đất và xây dựng không được trừ</i>	<i>22.486.950.256</i>	<i>45.301.007.960</i>
<i>Chi phí lãi vay không được trừ</i>	<i>206.423.548.847</i>	<i>62.047.876.995</i>
<i>Các khoản chi phí không được trừ khác</i>	<i>1.478.226.365</i>	<i>3.007.067.230</i>
Các khoản điều chỉnh giảm	79.301.007.285	82.452.369.992
<i>Cổ tức được chia</i>	<i>79.301.007.285</i>	<i>82.452.369.992</i>
<b>Lợi nhuận kế toán tính thuế TNDN</b>	<b>196.366.007.465</b>	<b>229.295.222.809</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN năm hiện hành	39.273.201.493	45.859.044.562
<b>Chi phí thuế TNDN năm hiện hành</b>	<b>39.273.201.493</b>	<b>45.859.044.562</b>

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

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

**6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (Tiếp theo)**

**c. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí lãi vay liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	1.858.356.164	(1.858.356.164)
Thuế TNDN tạm tính cho bất động sản chuyển nhượng	301.719.350	(301.719.350)
<b>Tổng</b>	<b>2.160.075.514</b>	<b>(2.160.075.514)</b>

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí phát triển bất động sản	369.001.649.978	2.255.105.308.585
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	68.716.073.305	889.481.015
Chi phí nhân công	31.685.832.485	35.689.744.839
Chi phí khấu hao tài sản cố định	12.286.409.997	70.787.166.892
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.855.934.947	49.970.561.223
Chi phí khác	19.964.886.402	13.236.009.175
<b>Tổng</b>	<b>514.510.787.114</b>	<b>2.425.678.271.729</b>

**7. THÔNG TIN KHÁC**

**7.1 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

**a. Giải thể Công ty liên kết**

Theo Quyết định số 06/QĐ-HĐQT ngày 13/3/2023 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát đồng ý giải thể Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Bắc Giang do thay đổi định hướng đầu tư. Tại thời điểm Báo cáo, Công ty đã giải thể theo Thông báo số 7533/23 ngày 26/4/2023 của Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang.

**b. Bán/chuyển nhượng phần vốn tại Công ty con**

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 19/QĐ-HĐQT ngày 19/8/2023, Hội đồng Quản trị thông qua chủ trương bán/chuyển nhượng phần vốn góp mà Công ty đang sở hữu tại Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang là 76,28 tỷ VND, chiếm 78% vốn điều lệ.

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

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

**7.2 Thông tin về các bên liên quan****Danh sách các bên liên quan**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Tên viết tắt</b>
Công ty cổ phần Hải Phát Retail	Công ty con gián tiếp	Công ty Hải Phát Retail
Công ty cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty con gián tiếp	Công ty PSP
Công ty cổ phần Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWG	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty IWG
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 con	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 Đại Đông Á	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Công ty Đại Đông Á
Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty cùng thành viên HĐQT	Công ty Hải Phát Thủ Đô
Công ty cổ phần Bê tông Xây dựng và Thương mại Phúc Thành	Công ty thuộc sở hữu của thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Phúc Thành
Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Hải Phát Land
Công ty Cổ phần kinh doanh Địa Ốc Hải Phát	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Địa ốc Hải Phát
Công ty Cổ phần dịch vụ An ninh ANTV	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt của Công ty con	Công ty ANTV
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban Kiểm toán, và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể	

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

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

**7.2 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**

Bên liên quan	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban Kiểm toán và người quản lý khác	4.824.708.658	14.057.628.888
<b>Tổng</b>	<b>4.824.708.658</b>	<b>14.057.628.888</b>

**Chi tiết như sau:**

Họ và tên	Chức danh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Đỗ Quý Hải	Chủ tịch HĐQT	-	2.485.080.000
Nguyễn Văn Phương	Phó Chủ tịch HĐQT	-	617.580.000
Phạm Minh Tuấn	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban chiến lược	-	1.374.400.000
Lê Việt Dũng	Thành viên HĐQT	-	866.580.000
Đỗ Danh Trí	Thành viên HĐQT độc lập	-	317.100.000
Trần Vũ Thái Hoà	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	-	504.380.000
Đoàn Hoà Thuận	Tổng Giám đốc	234.168.000	2.650.071.176
Đình Thế Quỳnh	Phó TGĐ	1.053.560.625	1.177.470.000
Đỗ Quý Thành	Phó TGĐ	798.316.438	908.561.191
Phạm Huy Thông	Phó TGĐ	1.183.800.000	1.343.330.000
Ngô Quốc Huân	Phó TGĐ	793.800.458	900.741.770
Nguyễn Trọng Thiết	Phó TGĐ	761.063.137	912.334.751
<b>Tổng</b>		<b>4.824.708.658</b>	<b>14.057.628.888</b>

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

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

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

**b. Số dư với các bên liên quan**

<u>Biên liên quan</u>	<u>Tính chất giao dịch</u>	<u>31/12/2022</u> <u>VND</u>	<u>01/01/2022</u> <u>VND</u>
<b>1. Phải thu khách hàng</b>		<b>722.319.276</b>	<b>4.440.762.319</b>
Ông Đỗ Quý Chiến	Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	-	3.718.443.043
Công ty Heritage	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	722.319.276	722.319.276
<b>2. Phải trả người bán</b>		<b>28.222.447.432</b>	<b>11.875.477.657</b>
Công ty PSP	Phải trả phí dịch vụ	9.389.590.544	1.978.557.016
Công ty Hải Phát Retail	Phải trả phí dịch vụ	6.018.115.007	335.157.839
Công ty Hải Phát- Bình Thuận	Phải trả theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	397.613.050	475.626.200
Công ty Hải Phát Land	Phải trả phí dịch vụ môi giới	1.616.755.280	1.616.755.280
Công ty IWG	Phải trả phí dịch vụ tư vấn	-	121.000.000
Công ty TOPAZ	Phải trả phí dịch vụ tư vấn	1.167.185.774	5.452.291.529
Công ty DIAMOND IC	Phải trả phí dịch vụ tư vấn	6.038.869.015	1.896.089.793
Công ty Phúc Thành	Phải trả tiền xây lắp	2.850.988.212	-
Công ty Địa Ốc Hải Phát	Phải trả phí dịch vụ môi giới	743.330.550	-
<b>3. Phải thu khác</b>		<b>757.301.007.285</b>	<b>691.091.689.634</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>		<b>9.301.007.285</b>	<b>144.091.689.634</b>
Công ty Hải Phát Land	Phải thu theo biên bản thỏa thuận hợp tác	-	144.091.689.634
Công ty Hải Phát Land	Cổ tức phải thu	9.301.007.285	-
<b>b. Dài hạn</b>		<b>748.000.000.000</b>	<b>547.000.000.000</b>
Công ty Hải Phát Land	Phải thu theo biên bản thỏa thuận hợp tác	551.000.000.000	350.000.000.000
Công ty Cienco 5	Phải thu theo biên bản thỏa thuận hợp tác	197.000.000.000	197.000.000.000
<b>4. Phải trả khác</b>		<b>946.737.901.154</b>	<b>875.226.683.118</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>		<b>830.567.628.972</b>	<b>273.742.714.499</b>
Công ty HPH Nha Trang	Phải trả tiền quản lý tập trung	12.123.391.227	11.880.327.654
Công ty Hải Phát Retail	Phải trả tiền quản lý tập trung	309.151.807.432	9.400.000.000
Công ty Hải Phát- Bình Thuận	Phải trả tiền quản lý tập trung	383.104.932.578	9.000.865.611
Công ty Hải Phát Land	Phải trả tiền quản lý tập trung	64.141.711.123	61.478.116.123
Công ty Ruby	Phải trả tiền quản lý tập trung	17.094.533.178	166.966.351.796
Công ty Heritage	Phải trả tiền quản lý tập trung	8.820.000.000	-
Công ty Sapphire	Phải trả tiền quản lý tập trung	28.117.044.273	1.771.978.926
Công ty TOPAZ PM	Phải trả tiền quản lý tập trung	7.122.920.840	8.153.309.588
Công ty DIAMOND IC	Phải trả tiền quản lý tập trung	861.288.321	5.091.764.801
Công ty PSP	Đặt cọc tiền quản lý vận hành	30.000.000	-
<b>b. Dài hạn</b>		<b>116.170.272.182</b>	<b>601.483.968.619</b>
Công ty Hải Phát Retail	Phải trả theo thỏa thuận HTĐT	116.170.272.182	88.883.011.327
Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Phải trả theo thỏa thuận HTĐT	-	272.850.957.292
Công ty Heritage	Phải trả theo thỏa thuận HTĐT	-	239.750.000.000
<b>5. Vay ngắn hạn</b>		<b>-</b>	<b>20.000.000.000</b>
Trần Quốc Tấn	Mua trái phiếu	-	20.000.000.000

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

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

**7.2 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 2022	Năm 2021
		VND	VND
Công ty Hải Phát- Bình Thuận	Hoàn tiền hợp tác đầu tư	253.150.000.000	227.149.042.728
	Trả tiền quản lý vốn tập trung		
	Thanh toán giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	9.272.727.273
	Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	350.863.000.000	9.000.000.000
	Lãi từ dòng tiền quản lý vốn tập trung	3.540.109.675	134.615.920
	Chuyển từ hợp tác đầu tư sang thỏa thuận vốn tập trung	272.850.957.292	-
	Phải thu từ chuyển giao dự án	-	79.040.727
	Thu khác	29.310.000	-
	Chuyển tiền Hợp tác đầu tư	201.000.000.000	350.000.000.000
	Cổ tức, lợi nhuận được chia	79.301.007.285	82.452.369.988
Công ty Hải Phát Land	Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	-	69.191.000.000
	Nhận tiền hợp tác đầu tư	144.091.689.634	-
	Phí dịch vụ môi giới	-	3.621.576.609
	Phải trả lãi từ dòng tiền quản lý vốn tập trung	2.663.595.000	2.287.116.123
	Trả khác	70.000.000.000	14.074.419.229
	Hoàn trả tiền hợp tác đầu tư	-	134.334.160.000
	Nhận tiền hợp tác đầu tư	28.930.000.000	162.540.797.843
	Tiền trả mua sản	-	37.759.325.442
	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	57.451.058.080
	Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	299.165.987.000	16.000.000.000
Công ty Hải Phát Retail	Phí dịch vụ	948.311.354	491.805.456
	Phí sửa chữa tòa nhà	997.226.377	-
	Phí thuê mặt bằng	9.110.590.784	99.728.586
	Phí điện, nước, tiền gửi xe	1.397.587.090	1.299.485.306
	Bán hàng hóa, dịch vụ	6.084.433.694	4.323.959.465
	Chuyển giao chi phí	228.600.000	-
	Phải trả lãi từ dòng tiền quản lý vốn tập trung	585.820.432	6.124.824
	Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	9.593.963.013	10.964.748.416
	Doanh thu điện nước, dịch vụ khác	300.974.198	255.871.037
	Doanh thu cho thuê mặt bằng	140.000.000	260.000.000
Công ty PSP	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	24.250.929.848
	Tiền điện	293.199.543	72.713.460



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

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

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

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

<b>Bên liên quan</b>	<b>Nội dung nghiệp vụ</b>	<b>Năm 2022 VND</b>	<b>Năm 2021 VND</b>
Công ty HPH Nha Trang	Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	200.000.000	750.000.000
	Phải trả lãi từ dòng tiền quản lý vốn tập trung	93.063.573	668.474.843
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Chuyển tiền góp vốn	-	30.000.000.000
Công ty Sapphire	Chuyển tiền góp vốn	150.000.000.000	525.000.000.000
	Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	34.000.000.000	374.950.000.000
	Phải trả lãi từ dòng tiền quản lý vốn tập trung	155.065.347	1.213.718.378
	Nhận tiền chuyển nhượng vốn góp	-	113.545.000.000
Công ty Ruby	Nhận tiền quản lý vốn tập trung	-	161.000.000.000
	Phải trả lãi từ dòng tiền quản lý vốn tập trung	328.181.382	189.724.399
Công ty Heritage	Nhận tiền hợp tác đầu tư	-	239.750.000.000
	Hoàn trả tiền hợp tác đầu tư	-	240.000.000.000
	Phải thu Chuyển giao chi phí dự án	-	772.245.738
	Phải trả lãi từ dòng tiền quản lý vốn tập trung	-	43.463.365
Công ty IWG	Dịch vụ tư vấn	-	170.000.000
Công ty Địa ốc Hải Phát	Phí dịch vụ môi giới, marketing	38.526.481.878	-

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

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

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Công ty TOPAZ	Chuyển tiền góp vốn	-	4.700.000.000
	Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	2.200.000.000	8.100.000.000
	Phải trả chi phí tư vấn	8.025.870.726	11.589.994.111
	Phải trả lãi từ dòng tiền quản lý vốn tập trung	77.596.272	53.309.588
	Doanh thu tiền điện, nước	18.843.602	-
	Phải thu chuyên giao phần mềm	-	308.610.000
	Chuyển tiền vốn góp	-	4.700.000.000
Công ty DIAMOND IC	Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	-	6.400.000.000
	Phải trả lãi từ dòng tiền quản lý vốn tập trung	29.932.220	41.764.801
	Phải trả phí dịch vụ tư vấn	7.110.102.294	7.184.080.545
	Phải thu từ chuyên giao	-	487.449.916
	Chuyển tiền góp vốn	1.383.900.000	2.660.000.000
Công ty ANTV	Phí dịch vụ bảo vệ	201.480.000	-
Công ty Phúc Thành	Mua bê tông thương phẩm	11.851.851.500	-
Ông Đỗ Quý Chiến	Doanh thu chuyên nhượng bất động sản	-	6.467.101.920
Ông Trần Quốc Tấn	Phát hành trái phiếu	-	20.000.000.000

**7.3 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	Cam kết góp vốn của Công ty		
			Số tiền	Tỷ lệ	Cam kết góp vốn tại 31/12/2022
1	Công ty TNHH BT Hà Đông	350.000.000.000	175.000.000.000	50%	119.053.213.903
2	Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô	1.000.000.000.000	39.800.000.000	19,90%	9.800.000.000
3	Công ty TNHH Maipha PENINSULA	510.000.000.000	357.000.000.000	70,00%	159.000.000.000
	<b>Tổng</b>		<b>571.800.000.000</b>		<b>287.853.213.903</b>

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

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

**7.3 Các cam kết và các khoản nợ tiềm tàng (Tiếp theo)****b. Các cam kết liên quan đến chi phí đầu tư phát triển các dự án bất động sản**

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31/12/2022 ước tính là 329 tỷ VND.

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

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Dưới 1 năm	5.997.501.270	8.269.568.863
Từ 1 - 5 năm	29.987.506.350	33.078.275.452
Trên 5 năm	-	49.132.874.831
<b>Tổng</b>	<b>35.985.007.620</b>	<b>90.480.719.146</b>

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

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Dưới 1 năm	8.605.681.658	19.814.306.230
Từ 1 - 5 năm	20.932.981.977	48.206.251.455
Trên 5 năm	6.596.490.603	17.959.352.802
<b>Tổng</b>	<b>36.135.154.238</b>	<b>85.979.910.487</b>

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

Theo Hợp đồng số 215/HĐHTĐT/2018/HQC-HP ký ngày 29/5/2018 giữa Công ty và một đối tác doanh nghiệp, Công ty cam kết hợp tác đầu tư thực hiện Dự án Trung tâm Dịch vụ du lịch Hàm Tiến - Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Phan Thiết với doanh nghiệp này. Theo đó, Công ty phải tiến hành chuyển tiền theo cam kết với tổng giá trị là 388 tỷ VND. Tại ngày 31/12/2022, giá trị khoản tiền Công ty còn cam kết có điều kiện thanh toán là 54 tỷ VND (tại ngày 31/12/2021 là 54 tỷ VND).

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

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

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

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

**7.3 Các cam kết và các khoản nợ tiềm tàng (Tiếp theo)**

**f: Cam kết khác về thu xếp tín dụng và giải chấp tài sản đảm bảo**

Theo Cam kết thu xếp tín dụng có điều kiện số 34/2023/CKTXTD-BVB002 ngày 27/7/2023 của Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Chi nhánh Hà Nội, Ngân hàng đồng ý phát hành Cam kết tín dụng có điều kiện cho Khách hàng với số tiền dự kiến Cam kết thu xếp tín dụng có điều kiện là 3.500 tỷ VND. Cam kết tín dụng này chỉ được sử dụng vào mục đích: Tài trợ vốn cho các dự án có tiềm năng, đủ cơ sở pháp lý, đáp ứng được các điều kiện của Ngân hàng và phù hợp với quy định của Pháp luật mà Khách hàng, nhóm các Công ty trong hệ sinh thái và các đối tác có liên quan tìm kiếm/tham gia trong thời gian tới. Thời hạn hiệu lực 12 tháng kể từ ngày 27/7/2023 đến ngày 27/7/2024.

Văn bản số 5209/2023/VPB-CV ngày 22/8/2023 của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng về điều kiện giải chấp tài sản đảm bảo là Lô TM-01, Khu đô thị Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa; Quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tại Dự án Khu dân cư đô thị tại KM3, KM4 phường Hải Yên, thành phố Móng Cái và Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, chuyển nhượng một phần dự án giữa tổ chức phát hành và Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Vinaconex.

**7.4 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst&Young Việt Nam - CN Hà Nội.

**Người lập**

**Tạ Thị Hoàn**

**Kế toán trưởng**

**Lê Hồng Sơn**

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2023

**Chủ tịch HĐQT**



**Đỗ Quý Hải**