

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Số: 345/CBTT-HPX Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 11 tháng 9 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

1. 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

2. Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2023 đã được soát xét và Công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận trước và sau báo cáo soát xét tài chính hợp nhất giữa niên độ, chênh lệch lợi nhuận 6 tháng đầu năm 2023 so với cùng kỳ năm 2022.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 11/9/2023 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./.



PHAN THỊ XUYẾN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2023

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 53

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban điều hành Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát trình bày Báo cáo của Ban điều hành cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 đã được soát xét.

CÔNG TY

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

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, 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 kỳ 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 (Bỏ nhiệm ngày 01/8/2023)
Ông Phạm Huy Thông	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 02/02/2023)
Ông Lê Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 09/3/2023)
Ông Nguyễn Trọng Thiết	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 31/3/2023)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THỨC 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 hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban điều hành Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30/6/2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ;
- 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 hợp nhất giữa niên độ để Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định 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 hợp nhất giữa niên độ được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Ban điều hành cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện Ban điều hành,



Đỗ Quý Hải

Chủ tịch HĐQT

Hà Nội, ngày 11 tháng 9 năm 2023

Số: 282/2023/BCSXHN-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát được lập ngày 11/9/2023, từ trang 06 đến trang 53, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/6/2023, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty.

Trách nhiệm của Ban điều hành

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban điều hành Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty 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 kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30/6/2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 đã được soát xét bởi kiểm toán viên và Công ty kiểm toán khác với Báo cáo soát xét ngày 07/9/2022 đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần.

Công ty lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện soát xét Báo cáo tài chính bán niên năm 2023 theo Nghị quyết số 16/NQ-HĐQT ngày 05/9/2023 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát về việc tạm thời lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện soát xét Báo cáo tài chính bán niên năm 2023.



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 11 tháng 9 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

	MS	TM	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN				
A - (100=110+120+130+140+150)	100		6.136.718.600.059	6.311.369.110.154
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	89.556.882.815	146.034.786.156
1. Tiền	111		62.339.213.519	131.034.786.156
2. Các khoản tương đương tiền	112		27.217.669.296	15.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		38.247.097.734	20.613.032.005
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	38.247.097.734	20.613.032.005
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.559.883.175.707	2.285.226.035.138
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	138.890.796.806	195.035.627.747
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	192.859.218.886	203.290.320.447
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	10.700.000.000	10.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	2.256.996.111.010	1.916.463.037.939
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(39.562.950.995)	(39.562.950.995)
IV. Hàng tồn kho	140	5.8	3.394.140.847.825	3.777.947.515.921
1. Hàng tồn kho	141		3.394.140.847.825	3.777.947.515.921
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		54.890.595.978	81.547.740.934
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	31.410.385.116	38.815.718.552
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		23.480.210.862	42.732.022.382
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.705.936.667.312	3.155.660.499.525
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.314.905.000.000	1.344.905.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	1.314.905.000.000	1.344.905.000.000
II. Tài sản cố định	220		60.416.749.000	62.547.583.654
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	59.940.077.654	61.991.036.540
- Nguyên giá	222		86.011.757.298	88.812.773.298
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(26.071.679.644)	(26.821.736.758)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	476.671.346	556.547.114
- Nguyên giá	228		940.007.500	940.007.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(463.336.154)	(383.460.386)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.12	816.055.193.260	862.451.045.726
1. Nguyên giá	231		977.735.268.491	1.022.747.575.074
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(161.680.075.231)	(160.296.529.348)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	5.13	5.946.404.545	35.915.528.603
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		5.946.404.545	35.915.528.603
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.14	487.371.786.097	487.371.786.097
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		55.946.786.097	55.946.786.097
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		431.425.000.000	431.425.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		21.241.534.410	362.469.555.445
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	6.716.381.845	16.450.495.872
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		14.525.152.565	12.019.059.573
4. Tài sản dài hạn khác	268	5.15	-	334.000.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		8.842.655.267.371	9.467.029.609.679

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

	MS	TM	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		5.328.625.647.988	6.009.434.073.386
I. Nợ ngắn hạn	310		3.842.861.199.527	3.831.578.569.730
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16	208.352.588.628	203.654.527.951
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.17	789.344.682.844	1.097.249.851.236
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.18	106.316.376.886	85.370.013.090
4. Phải trả người lao động	314		10.839.565.872	10.253.064.610
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.19	106.022.126.697	60.792.093.128
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.20	10.219.222.141	15.897.375.081
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.21	1.095.931.572.512	970.002.714.162
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.22	1.457.362.246.518	1.329.510.678.734
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		58.472.817.429	58.848.251.738
II. Nợ dài hạn	330		1.485.764.448.461	2.177.855.503.656
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.20	3.064.842.021	3.474.127.320
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.21	180.396.881.904	180.952.734.244
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.22	1.296.781.330.155	1.988.378.477.211
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		5.521.394.381	5.050.164.881
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		3.514.029.619.383	3.457.595.536.293
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.23	3.514.029.619.383	3.457.595.536.293
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
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.086.479.930	1.086.479.930
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		206.629.199.017	154.288.514.166
- <i>LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước</i>	421a		154.288.514.166	214.698.866.941
- <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	421b		52.340.684.851	(60.410.352.775)
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	5.24	203.641.330.436	199.547.932.197
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		8.842.655.267.371	9.467.029.609.679

Hà Nội, ngày 11 tháng 9 năm 2023

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn



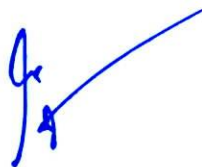
Chủ tịch HĐQT

Đỗ Quý Hải

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
			kết thúc	kết thúc
			ngày 30/6/2023	ngày 30/6/2022
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	895.852.178.170	582.038.514.774
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		895.852.178.170	582.038.514.774
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	714.072.736.153	303.061.969.821
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		181.779.442.017	278.976.544.953
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	2.605.638.041	10.469.943.531
7. Chi phí tài chính	22	6.4	64.047.946.551	197.407.481.416
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		60.391.006.911	189.203.032.956
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24		-	6.609.704.617
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	17.418.011.668	10.356.564.509
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	31.669.404.960	35.690.849.352
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		71.249.716.879	52.601.297.824
12. Thu nhập khác	31	6.6	8.847.731.112	8.829.444.875
13. Chi phí khác	32	6.6	2.239.265.555	6.185.696.211
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	6.608.465.557	2.643.748.664
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		77.858.182.436	55.245.046.488
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	22.731.028.930	32.405.753.758
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.8	(2.034.863.492)	(7.492.535.317)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		57.162.016.998	30.331.828.047
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ	61		52.922.067.044	29.251.193.595
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		4.239.949.954	1.080.634.452
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	172	87

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 11 tháng 9 năm 2023



Đỗ Quý Hải

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
			kết thúc ngày 30/6/2023 VND	kết thúc ngày 30/6/2022 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		77.858.182.436	55.245.046.488
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		10.441.363.647	14.716.932.231
- Các khoản dự phòng	03		-	(290.714.514)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.625.621.604)	(17.079.648.148)
- Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		64.047.946.551	197.407.481.416
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		149.721.871.030	249.999.097.473
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(12.882.320.649)	(118.717.880.284)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		454.735.156.713	(219.277.726.085)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(155.954.767.774)	(253.474.569.651)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		17.139.447.463	(35.418.026.648)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(38.076.205.546)	(183.011.834.576)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(4.496.544.754)	(36.829.557.087)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(350.434.309)	(4.190.354.300)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		409.836.202.174	(600.920.851.158)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(4.308.602.978)	(3.419.732.659)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.454.545.455	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(28.334.065.729)	(15.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		10.000.000.000	790.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(623.240.210.366)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		121.110.000.000	213.688.090.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.166.536.649	71.045.293.618
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		101.088.413.397	(356.136.559.407)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		169.296.722.158	1.212.365.618.758
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(736.699.241.070)	(610.346.482.315)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(567.402.518.912)	602.019.136.443
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(56.477.903.341)	(355.038.274.122)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	146.034.786.156	634.721.568.476
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	89.556.882.815	279.683.294.354

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 11 tháng 9 năm 2023

Chủ tịch HĐQT



Đỗ Quý Hải

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

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

Tổng số lao động tại ngày 30/6/2023 là 146 người (tại ngày 31/12/2022 là 183 người).

1.1 Ngành nghề hoạt động kinh doanh

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

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/6/2023, Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết như sau:

Stt	Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
I Công ty con						
1	Công ty TNHH 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%
II Công ty Liên doanh, liên kết						
1	Công ty TNHH BT Hà Đông	Hà Nội	Xây dựng, hoàn thiện công trình xây dựng	50%	50%	50%

(*): 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.

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

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 số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là có thể so sánh được.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Kỳ kế toán năm

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được lập phù hợp với Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và Báo cáo tài chính giữa niên độ của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 30 tháng 6 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các Công ty trong cùng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính hợp nhất.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và các Công ty con.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ yêu cầu Ban điều hành phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết

Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào Công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của Công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Công ty trong khoản lỗ của Công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là bằng không.

Các khoản đầu tư khác:

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

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 giữa niên độ của doanh nghiệp được đầu tư đó.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

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

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>
Nhà cửa, vật kiến trúc	40 - 50
Máy móc, thiết bị	03 - 15
Phương tiện vận tải truyền dẫn	05 - 8
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 06

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 kỳ.

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

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

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

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Tại thời điểm ngày 30/6/2023, tài sản cố định vô hình của Công ty khấu hao theo đường thẳng trong thời gian 3 năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

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

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 30/6/2023 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	40 - 50
Quyền sử dụng đất	40 - 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 giữa niên độ.

Nguyên tắc kế toán Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

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 kỳ kế toán giữa niên độ kết thúc ngày 30/6/2023 là 11,75%/năm (trong kỳ kế toán giữa niên độ kết thúc ngày 30/6/2022 là 10,5%/năm). Trong kỳ, có 123,1 tỷ VND chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào tài sản dở dang của Công ty (trong kỳ kế toán giữa niên độ kết thúc ngày 30/6/2022 là 84,9 tỷ VND).

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.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

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 hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/6/2023 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.

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

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

Doanh thu chuyển nhượng 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.



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn của bất động sản, sản phẩm, dịch vụ được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong kỳ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ 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.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông (sau khi đã trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi cho kỳ kế toán báo cáo) chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong kỳ.

Công ty không có các cổ phiếu có tác động suy giảm tiềm năng, quy định về trình bày lãi suy giảm trên cổ phiếu không áp dụng.

Các bên liên quan

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

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

Báo cáo bộ phận

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

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	11.095.990.915	781.267.365
Tiền gửi ngân hàng	51.243.222.604	130.253.518.791
Các khoản tương đương tiền	27.217.669.296	15.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	27.217.669.296	15.000.000.000
Tổng	89.556.882.815	146.034.786.156

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/6/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
Ngắn hạn	38.247.097.734	38.247.097.734	20.613.032.005	20.613.032.005
Tiền gửi có kỳ hạn	38.247.097.734	38.247.097.734	20.613.032.005	20.613.032.005
Tổng	38.247.097.734	38.247.097.734	20.613.032.005	20.613.032.005

Số dư tại 30/6/2023 là khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng có kỳ hạn 6 tháng với lãi suất từ 4%/năm đến 6,7%/năm (tại ngày 31/12/2022 lãi suất là 4,9%/năm).

Tại thời điểm ngày 30/6/2023, khoản tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 4,8 tỷ VND (tại ngày 31/12/2022 là 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

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	138.890.796.806	195.035.627.747
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần Ông Chu Thế Cường	30.000.000.000	151.110.000.000
Doanh nghiệp tư nhân Xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên	-	121.110.000.000
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	30.000.000.000	30.000.000.000
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	108.890.796.806	43.925.627.747
Tổng	138.890.796.806	195.035.627.747
<i>Trong đó phải thu các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>716.678.143</i>	<i>14.588.565.946</i>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.4 Trả trước cho người bán

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	192.859.218.886	203.290.320.447
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và thương mại Thành Nhân	150.000.000.000	150.000.000.000
Công ty cổ phần ECLIPSE Việt Nam	20.226.778.765	22.999.962.200
Các khoản trả trước khác	22.632.440.121	30.290.358.247
Tổng	192.859.218.886	203.290.320.447

5.5 Phải thu về cho vay

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	10.700.000.000	10.000.000.000
Cho vay ngắn hạn các bên khác (*)	10.700.000.000	10.000.000.000
Tổng	10.700.000.000	10.000.000.000

(*) Đây là khoản cho vay tín chấp một cá nhân có kỳ hạn 3 tháng và hưởng lãi suất 8,4%/năm.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.6 Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	30/6/2023		01/01/2023	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	2.256.996.111.010	-	1.916.463.037.939	-
Ông Chu Thế Cường (1)	194.900.000.000	-	194.900.000.000	-
Công ty Cổ phần GL Group	1.740.640.000	-	1.740.640.000	-
Đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng (2)	95.495.639.991	-	95.495.639.991	-
Phải thu theo hợp đồng hợp tác và các biên bản thỏa thuận (3)	539.493.357.022	-	251.000.000.000	-
Phải thu theo biên bản thanh lý thỏa thuận hợp đồng hợp tác đầu tư (4) Công ty CP Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Hải Phát (tiền cổ tức)	450.000.000.000	-	450.000.000.000	-
Tạm ứng	9.301.007.285	-	9.301.007.285	-
Tạm ứng	394.791.372.350	-	346.038.631.281	-
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	554.645.220.000	-	554.695.910.200	-
Phải thu khác	16.628.874.362	-	13.291.209.182	-
Dài hạn	1.314.905.000.000	-	1.344.905.000.000	-
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (5)	571.248.000.000	-	601.248.000.000	-
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư với cá nhân (6)	727.985.000.000	-	727.985.000.000	-
Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận (Ký quỹ thực hiện dự án)	15.672.000.000	-	15.672.000.000	-
Tổng	3.571.901.111.010	-	3.261.368.037.939	-
<i>Trong đó phải thu các bên liên quan</i>	<i>365.600.580.452</i>	-	<i>1.193.527.960.184</i>	-

(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)

(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.

(2): Số dư tại ngày 30/6/2023 bao gồm:

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.6 Phải thu khác (Tiếp theo)

(3): Số dư tại ngày 30/6/2023 bao gồm:

- 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.
- Khoản đặt cọc 288 tỷ cho một đối tác là doanh nghiệp với mục đích đầu tư, xây dựng, quản lý, khai thác và kinh doanh Dự án Trung tâm du lịch Hàm Tiến - Mũi Né tại phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Theo phương án cơ cấu tài chính của Công ty tại Nghị quyết số 14A/NQ-HĐQT ngày 29/8/2023 và Biên bản làm việc, khoản đặt cọc này được thu hồi trước ngày 31/10/2023.

(4): Số dư tại ngày 30/6/2023 là khoản phải thu của một đối tác là doanh nghiệp do hai bên đã ký biên bản thanh lý để chấm dứt thỏa thuận hợp tác đầu tư liên quan tới dự án bất động sản tiềm năng tại tỉnh Điện Biên, hai bên đã thống nhất sẽ thanh toán toàn bộ số tiền trước ngày 05/9/2023. Ngày 6/9/2023, hai bên đã thực hiện làm việc cập nhật tình hình thực tế làm việc với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về điều kiện kinh doanh các dự án để tạo nguồn thu của bên đối tác để thanh toán khoản công nợ nêu trên, dự kiến các dự án được kinh doanh bắt đầu cuối tháng 9/2023.

(5): Số dư tại ngày 30/6/2023 bao gồm:

- Khoản đặt cọc 167 tỷ VND cho một bên liên quan với mục đích đầu tư, góp vốn đầu tư, xây dựng và triển khai thực hiện dự án Khu đô thị mới Mỹ Hưng - Cienco 5, xã Mỹ Hưng, Tam Hưng, Cự Khê và Bình Minh, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội.
- 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.

(6): Khoản phải thu của các cá nhân với mục đích tìm kiếm các sản phẩm bất động sản phù hợp với nhu cầu thông qua các hình thức hợp tác đầu tư, nhận chuyển nhượng bất động sản và các hình thức khác phù hợp quy định pháp luật. Thời hạn ủy thác theo hợp đồng trên 1 năm. Tại thời điểm Báo cáo, một số hợp đồng hợp tác đã được thanh lý và đối tác đã thanh toán cho Công ty số tiền là 360 tỷ VND.

5.7 Nợ xấu

	30/6/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	39.562.950.995	-	39.562.950.995	-
<i>Trong đó:</i>				
	Quá hạn trên 6 tháng	Quá hạn 1-2 năm	Quá hạn 2-3 năm	Quá hạn trên 3 năm
Xí nghiệp Xây dựng tư nhân số 1 tỉnh Điện Biên	-	-	-	30.000.000.000
Các đối tượng khác	-	-	-	9.562.950.995
Tổng	-	-	-	39.562.950.995

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.8 Hàng tồn kho

	30/6/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.967.354.382.191	-	3.330.865.041.657	-
Dự án Tuy Hòa, Phú Yên (1.4 ha)	200.717.185.472	-	200.694.893.195	-
Dự án Khu ĐT mới Đê Thám Cao Bằng	417.578.531.290	-	419.239.893.808	-
Dự án Khu ĐT Phía Nam, TP Bắc Giang	759.669.172.651	-	1.082.042.433.672	-
Dự án Côn Tân Lập	386.502.172.268	-	386.498.779.089	-
Dự án Phú Hải, Bình Thuận	357.774.984.653	-	346.979.343.581	-
Dự án Nhà ở TM, TP. Lào Cai	678.604.824.813	-	626.857.859.575	-
Các dự án khác	166.507.511.044	-	268.551.838.737	-
Thành phẩm	426.786.465.634	-	441.170.554.264	-
Dự án Phú Lâm	279.785.460.801	-	286.260.708.684	-
DA ĐT km3,4 Hải Yên, Móng Cái, Quảng Ninh	147.001.004.833	-	154.909.845.580	-
Hàng tồn kho khác	-	-	5.911.920.000	-
Tổng	3.394.140.847.825	-	3.777.947.515.921	-

Tại ngày 30/6/2023, 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 các khoản vay tại các Ngân hàng thương mại và trái phiếu của Công ty (Thuyết minh số 5.22).

Tại ngày 30/6/2023, quyền sử dụng đất của Dự án Phú Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận đang được Nhóm Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của một Công ty là bên liên quan.

5.9 Chi phí trả trước

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	31.410.385.116	38.815.718.552
Chi phí môi giới liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	28.540.648.339	36.530.462.638
Công cụ dụng cụ	19.135.207	39.492.561
Chi phí khác chờ phân bổ	2.850.601.570	2.245.763.353
Dài hạn	6.716.381.845	16.450.495.872
Chi phí sửa chữa lớn	2.171.671.430	4.828.340.978
Chi phí thuê mặt bằng	2.951.662.960	2.994.235.024
Chi phí công cụ, dụng cụ	974.482.567	2.023.071.889
Chi phí bảo trì phần mềm	350.422.291	486.902.410
Chi phí khác	268.142.597	485.480.425
Chi phí marketing	-	5.632.465.146
Tổng	38.126.766.961	55.266.214.424

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	<i>Đơn vị tính: VND</i>				
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2023	56.509.547.894	12.061.498.435	17.941.963.637	2.299.763.332	88.812.773.298
Tăng trong kỳ	-	-	-	114.384.000	114.384.000
Mua trong kỳ	-	-	-	114.384.000	114.384.000
Giảm trong kỳ	-	-	2.915.400.000	-	2.915.400.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	2.915.400.000	-	2.915.400.000
Số dư tại 30/6/2023	56.509.547.894	12.061.498.435	15.026.563.637	2.414.147.332	86.011.757.298
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2023	6.519.487.033	3.389.086.370	14.779.821.999	2.133.341.356	26.821.736.758
Tăng trong kỳ	139.371.768	144.148.386	410.559.748	36.701.092	730.780.994
Khấu hao trong kỳ	139.371.768	144.148.386	410.559.748	36.701.092	730.780.994
Giảm trong kỳ	-	-	1.480.838.108	-	1.480.838.108
Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.480.838.108	-	1.480.838.108
Số dư tại 30/6/2023	6.658.858.801	3.533.234.756	13.709.543.639	2.170.042.448	26.071.679.644
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2023	49.990.060.861	8.672.412.065	3.162.141.638	166.421.976	61.991.036.540
Tại 30/6/2023	49.850.689.093	8.528.263.679	1.317.019.998	244.104.884	59.940.077.654

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 30/6/2023 là 10.819.311.324 VND (tại ngày 01/01/2023 là: 33.563.874.787 VND).
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2023 là: 68.526.530.517 VND (tại ngày 01/01/2023 là: 70.396.635.480 VND).

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm máy tính	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2023	940.007.500	940.007.500
Tăng trong kỳ	-	-
Giảm trong kỳ	-	-
Số dư tại 30/6/2023	<u>940.007.500</u>	<u>940.007.500</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2023	383.460.386	383.460.386
Tăng trong kỳ	79.875.768	79.875.768
Khấu hao trong kỳ	79.875.768	79.875.768
Giảm trong kỳ	-	-
Số dư tại 30/6/2023	<u>463.336.154</u>	<u>463.336.154</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2023	<u>556.547.114</u>	<u>556.547.114</u>
Tại 30/6/2023	<u>476.671.346</u>	<u>476.671.346</u>

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2023 là 141.500.000 VND (tại ngày 01/01/2023 là 30.000.000 VND).

5.12 Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Quyền sử dụng đất	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2023	839.910.804.391	117.448.658.551	65.388.112.132	1.022.747.575.074
Tăng trong kỳ	31.751.681.078	966.436.827	1.445.225.131	34.163.343.036
Phân loại lại do chuyển mục đích sử dụng	31.751.681.078	966.436.827	1.445.225.131	34.163.343.036
Giảm trong kỳ	65.825.640.971	7.044.871.653	(6.305.136.995)	79.175.649.619
Thanh lý, nhượng bán	65.825.640.971	7.044.871.653	6.305.136.995	79.175.649.619
Số dư tại 30/6/2023	<u>805.836.844.498</u>	<u>111.370.223.725</u>	<u>73.138.474.258</u>	<u>977.735.268.491</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2023	117.306.600.921	38.444.269.975	4.545.658.452	160.296.529.348
Tăng trong kỳ	6.783.656.305	2.389.317.156	457.733.424	9.630.706.885
Khấu hao trong kỳ	6.783.656.305	2.389.317.156	457.733.424	9.630.706.885
Giảm trong kỳ	5.811.532.945	1.803.971.017	631.657.040	8.247.161.002
Thanh lý, nhượng bán	5.811.532.945	1.803.971.017	631.657.040	8.247.161.002
Số dư tại 30/6/2023	<u>118.278.724.281</u>	<u>39.029.616.114</u>	<u>4.371.734.836</u>	<u>161.680.075.231</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2023	<u>722.604.203.470</u>	<u>79.004.388.576</u>	<u>60.842.453.680</u>	<u>862.451.045.726</u>
Tại 30/6/2023	<u>687.558.120.217</u>	<u>72.340.607.611</u>	<u>68.766.739.422</u>	<u>816.055.193.260</u>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.12 Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 30/6/2023 bao gồm phần diện tích sản thương mại thuộc các dự án bất động sản của Công ty, phần diện tích sản văn phòng kinh doanh cho thuê thương mại tại Dự án The Pride, khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông; Dự án Roman Plaza, Hà Nội và Dự án Tân Tây Đô, xã Tân Lập, huyện Đan Phượng, Hà Nội. Trong đó, một số bất động sản đầu tư với giá trị còn lại là 200.288.000.720 VND (tại ngày 01/01/2023 là 480.767.038.966 VND) đang được làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của một số đối tác doanh nghiệp tại ngân hàng, các khoản vay và trái phiếu của Công ty tại một số ngân hàng và Công ty chứng khoán (Chi tiết tại Thuyết minh 5.22).

Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước tại ngày 30/6/2023 có giá trị là 56.260.392.474 VND (tại ngày 01/01/2023 có giá trị là 56.260.392.474 VND).

Doanh thu trong kỳ từ hoạt động cho thuê bất động sản cho thuê là 19.867.843.164 VND, giá vốn tương ứng là 10.489.640.539 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 30/6/2023 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/6/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	5.946.404.545	5.946.404.545	35.915.528.603	35.915.528.603
Dự án Tân Tây Đô	-	-	28.200.563.438	28.200.563.438
Dự án Phú Hải, TP Phan Thiết, Bình Thuận	5.946.404.545	5.946.404.545	7.714.965.165	7.714.965.165
Tổng	5.946.404.545	5.946.404.545	35.915.528.603	35.915.528.603

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.14 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: VND

Tên Công ty	30/6/2023			01/01/2023		
	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
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			55.946.786.097			55.946.786.097
Công ty TNHH BT Hà Đông	50%	50%	55.946.786.097	50%	50%	55.946.786.097
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			431.425.000.000			431.425.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô	19,01%	19,01%	190.080.000.000	19,01%	19,01%	190.080.000.000
Tổng Công ty Xây dựng Công trình giao thông 5 - CTCP	15,50%	15,50%	113.545.000.000	15,50%	15,50%	113.545.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát	18,00%	18,00%	127.800.000.000			127.800.000.000
Tổng			487.371.786.097 (*)			487.371.786.097 (*)

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

Các giao dịch trọng yếu Công ty liên doanh, liên kết trong kỳ được trình bày tại Thuyết minh số 7.2 - Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.15 Tài sản dài hạn khác

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
Dài hạn	-	334.000.000.000
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	334.000.000.000
Tổng	-	334.000.000.000

5.16 Phải trả người bán

	30/6/2023		01/01/2023	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	208.352.588.628	208.352.588.628	203.654.527.951	203.654.527.951
Công ty CP Xây dựng số 1 Sông Hồng	23.493.115.910	23.493.115.910	23.493.115.910	23.493.115.910
Phải trả người bán ngắn hạn khác	184.859.472.718	184.859.472.718	180.161.412.041	180.161.412.041
Tổng	208.352.588.628	208.352.588.628	203.654.527.951	203.654.527.951
<i>Trong đó phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	8.091.604.201	8.091.604.201	9.689.602.480	9.689.602.480

5.17 Người mua trả tiền trước

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	789.344.682.844	1.097.249.851.236
Người mua trả tiền trước các dự án bất động sản (*)	788.387.584.494	1.097.249.851.236
Các đối tượng khác	957.098.350	-
Tổng	789.344.682.844	1.097.249.851.236
<i>Trong đó người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 7.2)</i>	-	63.200.000

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.18 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2023	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/6/2023
Phải nộp	85.370.013.090	38.815.484.174	17.869.120.378	106.316.376.886
Thuế giá trị gia tăng	35.921.331.917	12.921.952.329	9.406.382.014	39.436.902.232
Thuế thu nhập doanh nghiệp	46.128.076.110	22.731.028.930	4.496.544.754	64.362.560.286
Thuế thu nhập cá nhân	3.320.605.063	2.659.347.919	3.513.041.758	2.466.911.224
Thuế tài nguyên	-	66.184.721	66.184.721	-
Tiền đất phải nộp nhà nước	-	89.448.524	40.216.184	49.232.340
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	-	6.000.000	6.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	341.521.751	340.750.947	770.804

5.19 Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
Trích trước chi phí lãi vay	94.984.573.341	47.328.282.117
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất	9.615.273.984	10.650.940.733
Trích trước chi phí xây dựng	1.045.247.055	1.944.718.883
Các khoản khác	377.032.317	868.151.395
Tổng	106.022.126.697	60.792.093.128

5.20 Doanh thu chưa thực hiện

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn	10.219.222.141	15.897.375.081
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê	10.219.222.141	15.897.375.081
Dài hạn	3.064.842.021	3.474.127.320
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê	3.064.842.021	3.474.127.320
Tổng	13.284.064.162	19.371.502.401

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.21 Phải trả, phải nộp khác

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	1.095.931.572.512	970.002.714.162
Kinh phí công đoàn	2.035.774.924	1.806.456.918
Bảo hiểm xã hội	992.089.949	478.150.671
Bảo hiểm y tế	131.619.698	87.976.162
Bảo hiểm thất nghiệp	60.220.532	39.042.716
Quỹ bảo trì căn hộ (i)	79.179.445.547	79.184.730.042
Phải trả theo dòng tiền quản lý vốn tập trung (ii)	64.141.711.123	64.141.711.123
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	775.279.074.993	636.707.050.809
Phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư	-	18.874.745.670
Các khoản thu chi hộ	-	5.911.781.307
Các khoản phải trả, phải nộp khác	174.111.635.746	162.771.068.744
Dài hạn	180.396.881.904	180.952.734.244
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê dài hạn (iii)	177.038.554.701	177.038.554.701
Phải dài hạn khác	3.358.327.203	3.914.179.543
Tổng	1.276.328.454.416	1.150.955.448.406
<i>Trong đó phải trả khác là các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>1.597.090.366</i>	<i>65.090.865.691</i>

- (i) Đây là kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Nhóm Công ty. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà khi Ban Quản trị Tòa nhà được thành lập.
- (ii) Số dư tại ngày 30/6/2023 là khoản phải trả về dòng tiền quản lý tập trung của Công ty và một Công ty liên kết.
- (iii) Số dư tại ngày 30/6/2023 bao gồm các khoản nhận đặt cọc dài hạn từ khách hàng theo các Hợp đồng thuê nhà ở xã hội thuộc Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lâm, phường Phú Lâm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội và theo các hợp đồng cho thuê mặt bằng sản thương mại tòa nhà The Pride, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.22 Vay và nợ thuê tài chính

	30/6/2023		Phát sinh trong kỳ		Đơn vị tính: VND 01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng
		trả nợ				trả nợ
Vay ngắn hạn	1.457.362.246.518	1.457.362.246.518	849.274.713.843	721.423.146.059	1.329.510.678.734	1.329.510.678.734
Vay ngân hàng (1)	61.747.805.041	61.747.805.041	341.557.565.158	493.534.698.262	213.724.938.145	213.724.938.145
<i>Vay ngân hàng ngắn hạn</i>	<i>16.650.091.928</i>	<i>16.650.091.928</i>	<i>16.682.565.158</i>	<i>18.818.038.950</i>	<i>18.785.565.720</i>	<i>18.785.565.720</i>
<i>Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả</i>	<i>45.097.713.113</i>	<i>45.097.713.113</i>	<i>324.875.000.000</i>	<i>474.716.659.312</i>	<i>194.939.372.425</i>	<i>194.939.372.425</i>
Trái phiếu ngắn hạn (2)	698.833.313.855	698.833.313.855	816.201.556	71.318.181.818	769.335.294.117	769.335.294.117
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (2)	606.242.127.622	606.242.127.622	476.400.947.129	147.370.265.979	277.211.446.472	277.211.446.472
Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (3)	50.000.000.000	50.000.000.000	-	-	50.000.000.000	50.000.000.000
Vay cá nhân (4)	40.539.000.000	40.539.000.000	30.500.000.000	9.200.000.000	19.239.000.000	19.239.000.000
Vay dài hạn	1.296.781.330.155	1.296.781.330.155	505.108.258.848	1.196.705.405.904	1.988.378.477.211	1.988.378.477.211
Vay ngân hàng (1)	233.246.189.252	233.246.189.252	92.280.971.080	324.875.000.000	465.840.218.172	465.840.218.172
Trái phiếu (2)	1.047.387.140.903	1.047.387.140.903	351.679.287.768	826.830.405.904	1.522.538.259.039	1.522.538.259.039
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân (5)	16.148.000.000	16.148.000.000	61.148.000.000	45.000.000.000	-	-
Tổng	2.754.143.576.673	2.754.143.576.673	1.354.382.972.691	1.918.128.551.963	3.317.889.155.945	3.317.889.155.945

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

	30/6/2023 (VND)		Phát sinh trong kỳ		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn ngân hàng	61.747.805.041	61.747.805.041	341.557.565.158	493.534.698.262	213.724.938.145	213.724.938.145
Vay ngắn hạn	16.650.091.928	16.650.091.928	16.682.565.158	18.818.038.950	18.785.565.720	18.785.565.720
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành (1.2)	16.650.091.928	16.650.091.928	16.682.565.158	18.818.038.950	18.785.565.720	18.785.565.720
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	45.097.713.113	45.097.713.113	324.875.000.000	474.716.659.312	194.939.372.425	194.939.372.425
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội I (1.3)	9.800.473.755	9.800.473.755	-	39.413.598.520	49.214.072.275	49.214.072.275
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cao Bằng (1.3)	4.192.827.234	4.192.827.234	-	16.803.060.792	20.995.888.026	20.995.888.026
Ngân Hàng Thương mại cổ phần Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh (Hdbank) - Chi nhánh Hoàn Kiếm (1.1)	-	-	324.875.000.000	418.500.000.000	93.625.000.000	93.625.000.000
Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Hoàng Mai Hà Nội (1.4)	31.104.412.124	31.104.412.124	-	-	31.104.412.124	31.104.412.124
Vay dài hạn	233.246.189.252	233.246.189.252	92.280.971.080	324.875.000.000	465.840.218.172	465.840.218.172
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội I (1.3)	98.004.651.151	98.004.651.151	33.848.290.910	-	64.156.360.241	64.156.360.241
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cao Bằng (1.3)	41.928.271.730	41.928.271.730	14.432.680.170	-	27.495.591.560	27.495.591.560
Ngân Hàng Thương mại cổ phần Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh (Hdbank) - Chi nhánh Hoàn Kiếm (1.1)	-	-	44.000.000.000	324.875.000.000	280.875.000.000	280.875.000.000
Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Hoàng Mai Hà Nội (1.4)	93.313.266.371	93.313.266.371	-	-	93.313.266.371	93.313.266.371
Tổng	294.993.994.293	294.993.994.293	433.838.536.238	818.409.698.262	679.565.156.317	679.565.156.317



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(1): Vay ngân hàng

(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) Bao gồm 2 hợp đồng:

- 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.

- Hợp đồng cho vay hạn mức số 11/2022-HĐCVHM/NHCT322-PSP ngày 11/11/2022 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành và Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP. Hạn mức cho vay không vượt quá 14.800.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười bốn tỷ, tám trăm triệu đồng). Thời hạn duy trì hạn mức kể từ ngày 11/11/2022 đến hết ngày 11/11/2023. Lãi suất cho vay được ghi trên từng giấy nhận nợ. Mục đích vay sử dụng để thanh toán các khoản chi phí hợp lý hợp lệ phục vụ hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

(1.3) 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.

(1.4) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/14100525/HĐTD ký ngày 23/06/2021 giữa bên cho vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoàng mai Hà Nội và Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận. Hạn mức cấp tín dụng: 980.000.000.000 đồng; Mục đích sử dụng: Thanh toán các chi phí hợp lý đầu tư Dự án khu nhà ở Phú Hải (bao gồm chi phí lãi tiền vay phát sinh trong quá trình thi công xây dựng công trình, trong thời gian ân hạn của Dự án), cấp bảo lãnh trong bán, cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai; Thời hạn cấp hạn mức: 48 tháng; Gốc vay bắt đầu trả sau 24 tháng kể từ ngày giải ngân các khoản vay; Lãi suất: Các khoản vay được áp dụng lãi suất cho vay thỏa thuận thả nổi, điều chỉnh định kỳ 06 tháng/01 lần kể từ ngày Giải ngân đầu tiên; Biện pháp bảo đảm: Quyền sử dụng đất, toàn bộ tài sản gắn liền trên đất, quyền và lợi ích hợp pháp phát sinh từ dự án The Seahara Hotel & Resort Phan Thiết và toàn bộ phần vốn góp của của Công ty Hải Phát trong Công ty.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(2) Trái phiếu

Trái phiếu ngắn hạn

30/06/2023				
Đơn vị tư vấn phát hành	Giá trị VND	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần chứng khoán Navibank	448.897.882.939	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	249.935.430.916	11%	Trả gốc một lần vào ngày đáo hạn quý IV 2023. Lãi được thanh toán định kỳ 3 tháng một lần	(ii)
Tổng trái phiếu ngắn hạn	698.833.313.855			

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

Công ty Cổ phần chứng khoán MB (4)	257.244.758.431	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.	(iii)
Công ty Cổ phần chứng khoán Navibank	348.997.369.191	10%	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 20 tháng 01 năm 2024. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	(iv)
Tổng trái phiếu dài hạn đến hạn trả	606.242.127.622			

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(2) Trái phiếu

Trái phiếu dài hạn

30/06/2023

Đơn vị tư vấn phát hành	Giá trị VND	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest	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 Smart Invest	497.387.140.903	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)
Tổng trái phiếu dài hạn	1.047.387.140.903			
Trong đó:				
Trái phiếu ngắn hạn	1.305.075.441.477			
Trái phiếu dài hạn	1.047.387.140.903			
Gốc trái phiếu	2.360.000.000.000			
Chi phí phát hành trái phiếu	(7.537.417.620)			

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (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 Đầu tư 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 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.
- (iv) 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 Đầu tư 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.
- (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 sàn thương mại của tòa nhà The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội của một Công ty con gián tiếp. 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 sàn thương mại của Dự án Hải Phát Plaza, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của một Công ty con gián tiếp và quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 14.177,3 m² tại phường Phú Đông, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên. 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 sàn thương mại của Dự án Hải Phát Plaza, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của một Công ty con gián tiếp và quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 14.177,3 m² tại phường Phú Đông, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên. 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.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.22 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 và khoản vay theo Hợp đồng vay số 01/HĐVV/TOPAZ-ĐHC ngày 10/5/2022; phụ lục hợp đồng ngày 16/5/2022.

Hợp đồng vay tiền số 05/2023/HĐVV/HRE ngày 30/06/2023 giữa ông Nguyễn Ngọc Duy (Tư cách là bên cho vay) và Công ty Cổ phần Hải Phát Retail; Số tiền vay là 7.000.000.000 đồng; Mục đích vay: phục vụ cho nhu cầu sử dụng vốn; Thời hạn vay từ ngày kí hợp đồng đến hết ngày 31/12/2024; Lãi trả hàng tháng là 61.000.000 đồng.

(5): Hợp đồng vay vốn số 02/2023/HĐVV/TN-HPX ngày 05/04/2023 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thành Nhân (bên cho vay) và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (bên vay), Số tiền vay: 20 tỷ đồng, mục đích vay: Phục vụ nhu cầu sử dụng vốn của bên vay, thời hạn cho vay: Tối đa 24 tháng tương ứng với khoản vay mà bên vay nhận được. Lãi suất 6%/năm.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.23 Vốn chủ sở hữu

a. Chi tiết tăng, giảm vốn chủ sở hữu

	<i>Đơn vị tính: VND</i>					
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2022	3.041.685.810.000	60.986.800.000	1.086.479.930	225.101.331.269	197.887.821.255	3.526.748.242.454
Lãi/Lỗ trong năm trước	-	-	-	(60.410.352.775)	2.048.376.507	(58.361.976.268)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(12.116.582.304)	(201.542.827)	(12.318.125.131)
Thù lao HĐQT	-	-	-	(524.831.615)	(147.868.385)	(672.700.000)
Tặng do bán Công ty liên kết	-	-	-	2.238.949.591	-	2.238.949.591
Giảm do bán Công ty con	-	-	-	-	(38.854.353)	(38.854.353)
Số dư tại 31/12/2022	3.041.685.810.000	60.986.800.000	1.086.479.930	154.288.514.166	199.547.932.197	3.457.595.536.293
Số dư tại 01/01/2023	3.041.685.810.000	60.986.800.000	1.086.479.930	154.288.514.166	199.547.932.197	3.457.595.536.293
Lãi trong kỳ này	-	-	-	52.922.067.044	4.239.949.954	57.162.016.998
Thù lao HĐQT tại các Công ty con	-	-	-	(581.382.193)	(146.551.715)	(727.933.908)
Số dư tại 30/6/2023	3.041.685.810.000	60.986.800.000	1.086.479.930	206.629.199.017	203.641.330.436	3.514.029.619.383

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 hợp nhất tại ngày 30/6/2023 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.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.23 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
Vốn góp của các cổ đông	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
Tổng	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp tại ngày 30 tháng 6	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000

d. Cổ phiếu

	30/6/2023	01/01/2023
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	304.168.581	304.168.581
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	304.168.581	304.168.581
Cổ phiếu phổ thông	304.168.581	304.168.581
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	304.168.581	304.168.581
Cổ phiếu phổ thông	304.168.581	304.168.581
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

5.24 Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022
	VND	VND
Số đầu năm	199.547.932.197	197.887.821.255
Trích quỹ và thù lao HĐQT, BKS	(146.551.715)	(82.000.724)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	4.239.949.954	1.080.634.452
Số cuối kỳ	203.641.330.436	198.886.454.983

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Doanh thu từ hoạt động chuyên nhượng bất động sản	817.395.854.581	510.519.595.958
Doanh thu từ hoạt động cho thuê bất động sản và các hoạt động liên quan	37.795.400.794	71.518.918.816
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành tòa nhà	40.660.922.795	-
Tổng	895.852.178.170	582.038.514.774
<i>Trong đó, doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết trình bày tại Bản thuyết minh số 7.2 :</i>		
<i>Công ty Hải Phát Land</i>	-	81.803.009
<i>Công ty Hải Phát Thủ Đô</i>	2.411.648.057	4.929.060.319
<i>Công ty Địa ốc Hải Phát</i>	84.711.922	-
<i>Công ty An Land</i>	1.121.240.214	1.121.240.214
<i>Công ty Đại Đông Á</i>	60.145.455	-
<i>Công ty Cienco 5</i>	12.145.455	-

6.2 Giá vốn hàng bán

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Giá vốn từ hoạt động chuyên nhượng bất động sản	647.667.432.574	238.469.110.291
Giá vốn từ hoạt động cho thuê bất động sản và các hoạt động liên quan	31.246.063.134	64.592.859.530
Giá vốn từ cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành tòa nhà	35.159.240.445	-
Tổng	714.072.736.153	303.061.969.821

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.605.638.041	10.469.943.531
Tổng	2.605.638.041	10.469.943.531

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Lãi tiền vay	60.391.006.911	189.203.032.956
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	3.656.939.640	8.204.448.460
Tổng	64.047.946.551	197.407.481.416

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Chi phí bán hàng	17.418.011.668	10.356.564.509
Chi phí hoa hồng môi giới	955.067.853	1.249.641.054
Chi phí nhân viên	1.840.753.599	1.793.321.867
Chi phí quảng cáo, khuyến mãi	14.415.348.096	7.313.601.588
Chi phí bán hàng khác	206.842.120	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	31.669.404.960	35.690.849.352
Chi phí nhân viên quản lý	18.373.969.510	20.103.518.016
Chi phí vật liệu quản lý	41.827.543	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	450.781.616	-
Chi phí khấu hao	381.901.926	-
Thuế, phí, lệ phí	55.936.259	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.923.197.250	12.016.259.042
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	6.441.790.856	3.571.072.294
Tổng	49.087.416.628	46.047.413.861

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

6.6 Thu nhập khác/chi phí khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Thu nhập khác		
Thu từ thanh lý tài sản cố định	1.454.545.455	-
Thu nhập tạm thời từ cho thuê căn hộ	6.793.698.557	7.804.919.279
Tiền được bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng	72.369.497	618.322.996
Thu nhập khác	527.117.603	406.202.600
Tổng	8.847.731.112	8.829.444.875
Chi phí khác		
Giá trị còn lại, chi phí thanh lý	1.434.561.892	-
Chi phí nộp phạt thuế và phạt vi phạm hành chính	442.876.784	5.925.658.714
Chi phí khác	361.826.879	260.037.497
Tổng	2.239.265.555	6.185.696.211
Lợi nhuận khác	6.608.465.557	2.643.748.664

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	22.731.028.930	32.405.753.758
Tổng	22.731.028.930	32.405.753.758

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(2.034.863.492)	(7.492.535.317)
Tổng	(2.034.863.492)	(7.492.535.317)

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	52.922.067.044	29.251.193.595
Điều chỉnh giảm do trích thù lao HĐQT, các Ủy ban trực thuộc HĐQT và Ban kiểm soát (*)	(581.382.193)	(2.761.799.275)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	52.340.684.851	26.489.394.320
Cổ phiếu phổ thông bình quân để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (Cổ phiếu)	304.168.581	304.168.581
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	172	87

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

(*): Lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho giai đoạn kết thúc kỳ kế toán được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi; Thù lao Hội đồng Quản trị từ lợi nhuận của năm 2022 và năm 2023 của các Công ty căn cứ các Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông/Hội đồng Quản trị của các Công ty con trong Nhóm Công ty.

6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Chi phí phát triển bất động sản	146.985.099.399	553.069.108.126
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	15.844.312.544	3.224.215.696
Chi phí nhân công	36.200.399.514	45.359.732.458
Chi phí khấu hao tài sản cố định	20.112.411.293	14.716.932.231
Chi phí dịch vụ mua ngoài	68.203.461.509	36.817.571.942
Chi phí khác bằng tiền	8.331.799.769	6.148.792.631
Tổng	295.677.484.028	659.336.353.084

7. THÔNG TIN KHÁC

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

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁTTầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội**Mẫu số B09a - DN/HN**Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

7.2 Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tên viết tắt
Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghi dưỡng IWG	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty IWG
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 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
Công ty TNHH Quản lý đô thị An Land	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt với Công ty con	Công ty An Land
Công ty Cổ phần Hải Phát Kinh Bắc	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Kinh Bắc
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Đô thị Đường sắt
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Bình Minh	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Bình Minh
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy Ban kiểm toán và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

7.2 Thông tin về các bên liên quan (tiếp theo)

Trong kỳ, Công ty có các giao dịch sau với các bên liên quan:

a. Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ủy ban kiểm toán và Ban Tổng giám đốc

Bên liên quan	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy Ban kiểm toán và người quản lý khác	5.581.006.252	5.937.463.659
Tổng	5.581.006.252	5.937.463.659

Chi tiết như sau:

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Đỗ Quý Hải	Chủ tịch HĐQT	1.200.000.000	960.000.000
Nguyễn Văn Phương	Phó Chủ tịch HĐQT	300.000.000	240.000.000
Phạm Minh Tuấn	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban chiến lược	720.000.000	576.000.000
Lê Việt Dũng	Thành viên HĐQT	420.000.000	336.000.000
Đỗ Danh Trí	Thành viên HĐQT độc lập	180.000.000	144.000.000
Trần Vũ Thái Hoà	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	270.000.000	216.000.000
Đoàn Hoà Thuận	Tổng Giám đốc	1.096.485.333	1.195.200.000
Lê Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc	270.106.738	-
Đình Thế Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc	93.003.636	519.800.625
Đỗ Quý Thành	Phó Tổng Giám đốc	369.541.867	399.323.438
Phạm Huy Thông	Phó Tổng Giám đốc	103.134.091	591.900.000
Ngô Quốc Huân	Phó Tổng Giám đốc	370.889.467	389.520.458
Nguyễn Trọng Thiết	Phó Tổng Giám đốc	187.845.120	369.719.138
Tổng		5.581.006.252	5.937.463.659

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

b. Số dư với các bên liên quan

Biên liên quan	Tính chất giao dịch	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
1. Phải thu khách hàng		716.678.143	14.588.565.946
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Phải thu phí dịch vụ quản lý tòa nhà	91.624.759	556.159.684
Công ty Hải Phát Land (*)	Phải thu phí thuê mặt bằng và dịch vụ khác	-	13.281.315.882
Công ty Hải Phát Kinh Bắc	Phải thu cho thuê mặt bằng	240.135.300	240.135.300
Công ty Cienco5	Phải thu phí thuê mặt bằng và dịch vụ khác	-	917.361
Công ty An Land	Phải thu phí quản lý vận hành	205.560.705	205.560.705
Ông Tô Việt An	Phải thu phí dịch vụ	179.357.379	299.357.379
Công ty Địa ốc Hải Phát	Phải thu phí thuê mặt bằng và dịch vụ khác	-	5.119.635
3. Phải thu khác		365.600.580.452	1.193.527.960.184
a. Ngắn hạn		620.580.452	696.527.960.184
Công ty Hải Phát Land (*)	Phải thu theo biên bản thỏa thuận hợp tác đầu tư	-	260.301.007.285
Ông Lê Thanh Hải	Phải thu khác	-	435.275.600.000
Công ty Bình Minh	Phải thu khác	334.600.000	334.600.000
Tô Việt An	Tạm ứng	-	400.000.000
Công ty An Land	Phải thu khác	285.980.452	216.752.899
b. Dài hạn		364.980.000.000	497.000.000.000
Công ty Hải Phát Land (*)	Phải thu theo biên bản thỏa thuận hợp tác đầu tư	-	300.000.000.000
Công ty Cienco 5	Phải thu theo biên bản thỏa thuận hợp tác đầu tư	167.000.000.000	197.000.000.000
Vũ Mạnh Tuấn	Phải thu theo biên bản thỏa thuận hợp tác đầu tư	197.980.000.000	-
4. Phải trả người bán		8.091.604.201	9.689.602.480
Công ty Hải Phát Land (*)	Phải trả phí dịch vụ môi giới	-	2.014.034.331
Công ty Cienco 5	Phải trả tiền mua hàng	2.500.432.247	2.500.432.247
Công ty Phúc Thành	Phải trả tiền xây lắp	2.184.823.854	2.850.988.212
Công ty Địa Ốc Hải Phát	Phải trả phí dịch vụ môi giới	-	743.330.550
Công ty ANTV	Phải thu phí dịch vụ bảo vệ	3.406.348.100	1.580.817.140
5. Người mua trả tiền trước		-	63.200.000
Công ty Hải Phát Land (*)	Chi phí quản lý dự án	-	63.200.000
6. Phải trả khác		1.597.090.366	65.090.865.691
a. Ngắn hạn		1.597.090.366	65.090.865.691
Công ty Hải Phát Land (*)	Phải trả tiền quản lý tập trung	-	64.141.711.123
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Thu hộ, chi hộ phí dịch vụ	1.597.090.366	893.670.407
Công ty Địa Ốc Hải Phát	Thu hộ, chi hộ phí dịch vụ	-	19.519.000
Công ty Cienco 5	Tiền thuê mặt bằng	-	35.965.161

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
		kết thúc ngày 30/6/2023 VND	kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Công ty Đại Đông Á	Phải thu phí dịch vụ	60.145.455	-
Công ty Hải Phát Land (*)	Chuyển tiền Hợp tác đầu tư	-	56.908.310.366
	Phí dịch vụ tư vấn phải thu	-	4.839.517.348
Công ty ANTV	Phí dịch vụ phải trả	9.931.953.000	7.838.975.420
Công ty An Land	Chi phí tiền điện, phí dịch vụ phải trả	657.603.846	-
	Doanh thu quản lý vận hành	1.121.240.214	-
Công ty Cienco 5	Phải trả tiền xây dựng	-	7.360.593.000
	Doanh thu phí gửi xe	12.145.455	-
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Phải thu phí dịch vụ và quản lý	2.411.648.057	5.428.550.844
	Phí dịch vụ thu hộ	-	4.915.896.838
Ông Đỗ Quý Thành	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	9.811.909.091	-
Công ty Địa ốc Hải Phát	Phí dịch vụ môi giới, marketing	-	38.179.232.000
	Doanh thu phí gửi xe	84.711.922	-
Công ty Phúc Thành	Phải trả tiền mua nguyên vật liệu xây dựng	-	3.317.658.804

(*): Tại ngày 31/12/2022, Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát là bên liên quan với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Tuy nhiên tại ngày 30/6/2023, Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát không còn là bên liên quan với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, do đó chúng tôi không trình bày số dư và giao dịch trong kỳ với Công ty này.

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		Cam kết góp vốn tại 30/6/2023
			Số tiền	Tỷ lệ	
1	Công ty TNHH BT Hà Đông	350.000.000.000	175.000.000.000	50%	119.053.213.903
2	Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô	1.000.000.000.000	39.800.000.000	19,90%	9.800.000.000
	Tổng		214.800.000.000		128.853.213.903

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30/6/2023 ước tính là 230 tỷ VND.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

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:

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
Dưới 1 năm	2.400.000.000	2.400.000.000
Từ 1 - 5 năm	-	1.200.000.000
Trên 5 năm	-	-
Tổng	2.400.000.000	3.600.000.000

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

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

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
Dưới 1 năm	7.588.428.606	6.660.274.619
Từ 1 - 5 năm	19.278.018.447	18.568.792.210
Trên 5 năm	71.903.708.197	79.146.839.471
Tổng	98.770.155.250	104.375.906.300

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 30/6/2023, giá trị khoản tiền Công ty còn cam kết có điều kiện thanh toán là 54 tỷ VND (tại ngày 31/12/2022 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.

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.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

7.4 Báo cáo bộ phận

Nhóm Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp. Các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm và dịch vụ khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

- ▶ Kinh doanh chuyên nhượng bất động sản: bao gồm hoạt động chuyên nhượng các hạng mục xây dựng để bán tại các dự án bất động sản của Nhóm Công ty cũng như các hoạt động đầu tư bất động sản khác.
- ▶ Kinh doanh dịch vụ môi giới: bao gồm hoạt động cung cấp các dịch vụ tư vấn môi giới bất động sản và cung cấp các dịch vụ liên quan.
- ▶ Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, trung tâm thương mại và cung cấp các dịch vụ liên quan tại các bất động sản đầu tư của Nhóm Công ty.

Đơn vị tính: VND

Báo cáo kết quả bộ phận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh dịch vụ môi giới	Kinh doanh cho thuê BĐS, dịch vụ quản lý BĐS và hoạt động liên quan khác	Tổng
DOANH THU				
Tổng doanh thu	817.395.854.581	-	78.456.323.589	895.852.178.170
Doanh thu	817.395.854.581	-	78.456.323.589	895.852.178.170
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
Kết quả bộ phận	169.728.422.007	-	12.051.020.010	181.779.442.017
Thu nhập/chi phí không phân bổ (*)				(103.921.259.581)
Lợi nhuận thuần trước thuế				77.858.182.436
Thuế thu nhập doanh nghiệp				(20.696.165.438)
Lợi nhuận trong kỳ				57.162.016.998

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

7.4 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Báo cáo kết quả bộ phận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh dịch vụ môi giới	Kinh doanh cho thuê BĐS, dịch vụ quản lý BĐS và hoạt động liên quan khác	Loại trừ	Tổng
DOANH THU					
Tổng doanh thu	510.519.595.958	-	102.779.188.347	(31.260.269.531)	582.038.514.774
Doanh thu	510.519.595.958	-	102.779.188.347		582.038.514.774
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG					
<i>Kết quả bộ phận</i>	<i>230.517.450.480</i>	<i>-</i>	<i>14.870.201.102</i>		<i>245.387.651.582</i>
<i>Thu nhập/chi phí không phân bổ (*)</i>					<i>190.142.605.094</i>
Lợi nhuận thuần trước thuế					55.245.046.488
Thuế thu nhập doanh nghiệp					(24.913.218.441)
Lợi nhuận trong kỳ					30.331.828.047

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 30/6/2023 như sau:

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh dịch vụ môi giới	Kinh doanh cho thuê BĐS, dịch vụ quản lý BĐS và hoạt động liên quan khác	Tổng
TÀI SẢN				
Tài sản bộ phận	3.989.602.617.403	-	1.452.282.093.857	5.441.884.711.260
Tài sản không thể phân bổ (**)			2.846.712.776.111	2.846.712.776.111
Tổng tài sản				8.288.597.487.371
NỢ PHẢI TRẢ				
Các khoản phải trả	1.264.840.811.803	-	32.559.532.432	1.297.400.344.235
Nợ phải trả không thể phân bổ (***)			4.031.225.303.753	4.031.225.303.753
Tổng nợ phải trả				5.328.625.647.988

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 B09a - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

7.4 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 30/6/2022 như sau:

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh dịch vụ môi giới	Kinh doanh cho thuê BĐS, dịch vụ quản lý BĐS và hoạt động liên quan khác	Tổng
TÀI SẢN				
Tài sản bộ phận	5.651.889.121.132	-	1.066.495.346.551	6.718.384.467.683
Tài sản không thể phân bổ (**)			3.322.989.479.612	3.322.989.479.612
Tổng tài sản				10.041.373.947.295
NỢ PHẢI TRẢ				
Công nợ bộ phận	687.484.149.732		19.064.283.448	706.548.433.180
Nợ phải trả không thể phân bổ (***)			5.791.812.568.744	5.791.812.568.744
Tổng nợ phải trả				6.498.361.001.924

(*) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu hoạt động tài chính, chi phí tài chính và chi phí khác.

(**) Tài sản không phân bổ bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, đầu tư tài chính ngắn hạn, các khoản phải thu khác, tài sản cố định vô hình, tài sản cố định hữu hình, các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn và tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

(***) Công nợ không phân bổ bao gồm thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, phải trả công nhân viên, các quỹ khen thưởng phúc lợi, thuế hoãn lại phải trả, một số khoản phải trả khác, một số khoản chi phí lãi vay trích trước và các khoản vay.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

7.5 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT chưa được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty thông qua.

Thông tin so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Ernst&Young Việt Nam - CN Hà Nội.

Hà Nội, ngày 11 tháng 9 năm 2023

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn



Đỗ Quý Hải

