

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Số: 402/CBTT-HPX

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 19 tháng 10 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:

Cập nhật tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023: Sửa đổi, bổ sung các tài liệu sau:

- Chương trình họp.
- Dự thảo Quy chế tổ chức và hoạt động của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.
- Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2022 và kế hoạch năm 2023 số 17/BC-HĐQT ngày 27/9/2023.
- Báo cáo hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập trong Ủy ban kiểm toán năm 2022 và kế hoạch năm 2023 số 01/BC-UBKT ngày 27/9/2023.
- Báo cáo số 18/BC-TGD ngày 27/9/2023 của Tổng Giám đốc về thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2022 và kế hoạch kinh doanh 2023.
- Tờ trình số 19/TTr-HĐQT ngày 27/9/2023 của Hội đồng quản trị về việc thông qua báo cáo quyết toán tài chính hợp nhất và riêng Công ty mẹ năm 2022 đã được kiểm toán.
- Báo cáo số 20/BC-HĐQT ngày 27/9/2023 của Hội đồng quản trị về tình trạng cổ phiếu bị đình chỉ.
- Tờ trình số 22/TTr-HĐQT ngày 27/9/2023 của Hội đồng quản trị về việc phê chuẩn



đơn vị kiểm toán soát xét báo cáo bán niên năm 2023 và kết quả Báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2023; Lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023.

- Tờ trình số 23/TTr-HĐQT ngày 27/9/2023 của Hội đồng quản trị về việc thay đổi mô hình tổ chức quản lý và hoạt động của Công ty.
- Tờ trình số 24/TTr-HĐQT ngày 27/9/2023 của Hội đồng quản trị về việc thông qua quyết toán thù lao của thành viên HĐQT, các Ủy Ban trực thuộc HĐQT năm 2022 và kế hoạch thù lao của thành viên HĐQT, các Ủy Ban trực thuộc HĐQT, thành viên Ban kiểm soát năm 2023.
- Tờ trình số 25/TTr-HĐQT ngày 27/9/2023 của Hội đồng quản trị về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ của Công ty.
- Bảng tổng hợp một số nội dung sửa đổi, bổ sung cơ bản tại Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung trình tại phiên họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2023.
- Dự thảo Điều lệ Công ty.
- Tờ trình số 26/TTr-HĐQT ngày 27/9/2023 của Hội đồng quản trị về việc sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị công ty.
- Tờ trình số 27/TTr-HĐQT ngày 27/9/2023 của Hội đồng quản trị về việc sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty.
- Tờ trình số 28/TTr-HĐQT ngày 27/9/2023 của Hội đồng quản trị về việc thông qua Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát.
- Tờ trình số 29/TTr-HĐQT ngày 27/9/2023 của Hội đồng quản trị về việc thông qua số lượng thành viên Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2023 - 2028 và thông qua Quy chế bầu thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023 - 2028.
- Tờ trình số 30/TTr-HĐQT ngày 27/9/2023 của Hội đồng quản trị về việc thông qua số lượng thành viên Ban kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2023 - 2028 và Quy chế bầu thành viên thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2023 - 2028.
- Báo cáo danh sách đề cử, ứng cử thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2023-2028 số 31/BC-HĐQT ngày 11/10/2023.
- Phiếu biểu quyết.
- Thẻ biểu quyết.
- Dự thảo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023
- Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty đã kiểm toán (Báo cáo hợp nhất và Báo cáo riêng).

Tài liệu nêu trên được đăng tải tại đường link: <http://www.haiphat.com.vn> mục Quan hệ cổ đông.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 19/10/2023 tại đường dẫn: <http://www.haiphat.com.vn> mục Quan hệ cổ đông.

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

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT, VPCT.

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY
CÔNG BỐ THÔNG TIN**



PHAN THỊ XUYẾN





CHƯƠNG TRÌNH CUỘC HỌP DỰ KIẾN ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Thời gian: 08 giờ, thứ Bảy ngày 21 tháng 10 năm 2023.

Địa điểm: Phòng Hội trường Tầng 4 - Khách sạn Wyndham Garden Hà Nội, Lô HH01
đường Tố Hữu, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

Thời gian	Nội dung chi tiết	Chủ trì
8h0' - 9h'	Tiếp đón, đăng ký đại biểu tham dự Đại hội, phát tài liệu khai mạc Đại hội	Ban Tổ chức MC
9h00 - 9h05	Báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông	Trưởng ban kiểm tra tư cách cổ đông
9h05 - 9h10	Giới thiệu Đoàn chủ tọa và Chủ tọa cuộc họp	MC
9h10 - 9h15	Chỉ định Thư ký và Bầu Ban kiểm phiếu	Đoàn chủ tọa
9h15 - 9h20	Thông qua Quy chế tổ chức và hoạt động của ĐHĐCĐ thường niên năm 2023	
9h20 - 9h25	Thông qua Chương trình họp	
9h25 - 11h	Trình bày các Báo cáo và Tờ trình tại Đại hội:	Đoàn Chủ tọa
	1. Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị (HĐQT) năm 2022 và kế hoạch năm 2023.	
	2. Báo cáo hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập trong Ủy ban kiểm toán năm 2022 và kế hoạch năm 2023.	
	3. Báo cáo của Tổng Giám đốc về thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2022 và kế hoạch kinh doanh 2023.	
	4. Tờ trình thông qua báo cáo quyết toán tài chính hợp nhất và riêng Công ty mẹ năm 2022 đã được kiểm toán.	
	5. Báo cáo của Hội đồng quản trị về tình trạng cổ phiếu bị đình chỉ giao dịch.	
	6. Tờ trình thay đổi phương án chi trả cổ tức năm 2021 và phương án phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ, chi trả cổ tức năm 2022.	
	7. Tờ trình phê chuẩn đơn vị kiểm toán soát xét báo cáo bán niên 2023 và kết quả Báo cáo tài chính soát xét bán niên 2023; Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính năm 2023.	

Thời gian	Nội dung chi tiết	Chủ trì
9h25 – 11h	8. Tờ trình thay đổi mô hình tổ chức quản lý và hoạt động của Công ty	Đoàn chủ tọa
	9. Tờ trình thông qua quyết toán thù lao của HĐQT, các Ủy Ban trực thuộc HĐQT năm 2022 và kế hoạch thù lao của các thành viên HĐQT, các Ủy ban trực thuộc HĐQT, Ban kiểm soát năm 2023.	
	10. Tờ trình sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty.	
	11. Tờ trình sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị Công ty.	
	12. Tờ trình sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty.	
	13. Tờ trình thông qua Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát.	
	14. Tờ trình thông qua số lượng thành viên Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2023 - 2028 và thông qua Quy chế bầu thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023 - 2028.	
	15. Tờ trình thông qua số lượng thành viên Ban kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2023 - 2028 và Quy chế bầu thành viên thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2023 - 2028.	
	16. Báo cáo danh sách đề cử, ứng cử thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2023-2028.	
	17. Các nội dung khác (nếu có).	
11h00 – 11h20	Trao đổi thảo luận	Đoàn Chủ tọa
11h20 – 12h00	Hướng dẫn biểu quyết, bầu thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2023 - 2028.	Ban kiểm phiếu
	Biểu quyết thông qua các nội dung tại Đại hội và bầu thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2023 - 2028.	
	Kiểm phiếu biểu quyết và bầu thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2023 - 2028.	
12h00 – 12h10	Nghỉ giải lao	
12h10 -12h20	Công bố kết quả kiểm phiếu biểu quyết và bầu thành viên HĐQT, BKS. Tặng hoa cho TVHĐQT cũ và mới, BKS.	Ban kiểm phiếu
	Thông qua Biên bản và bế mạc Đại hội	Đoàn Chủ tọa

Chương trình cuộc họp có thể được sửa đổi, bổ sung cho đến ngày tổ chức Đại hội

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Số: 02/QC-ĐHĐCĐ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 21 tháng 10 năm 2023



QUY CHẾ TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG
CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

DỰ THẢO

CHƯƠNG I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

- 1.1. Quy chế này áp dụng cho việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát ngày 21/10/2023 (“Đại hội”).
- 1.2. Quy chế này quy định cụ thể về quyền và nghĩa vụ của cổ đông, người được ủy quyền dự họp và các bên tham gia Đại hội, điều kiện, thể thức tiến hành Đại hội.
- 1.3. Cổ đông, người được ủy quyền dự họp và các thành viên tham dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này.

CHƯƠNG II
QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NHỮNG NGƯỜI THAM GIA ĐẠI HỘI

Điều 2. Điều kiện tham dự Đại hội

Tất cả các cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty theo danh sách cổ đông do Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam chốt tại ngày 19/09/2023.

Điều 3. Quy định về Ủy quyền

- 3.1. Việc ủy quyền cho người đại diện dự họp Đại hội đồng cổ đông phải lập thành văn bản theo mẫu của công ty hoặc theo quy định của pháp luật dân sự và quy định của công ty.
- 3.2. Các trường hợp ủy quyền được lập không theo quy định sẽ do Chủ tọa Đại hội toàn quyền quyết định tính hợp lệ của việc ủy quyền đó.
- 3.3. Một người có thể làm đại diện theo ủy quyền cho một hoặc nhiều cổ đông.

3.4. Người được ủy quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông phải nộp văn bản ủy quyền trước khi vào phòng họp.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của các cổ đông tham dự Đại hội

4.1. Quyền của các cổ đông tham dự Đại hội

- Được trực tiếp tham dự hoặc ủy quyền cho người khác tham dự họp Đại hội bằng văn bản ủy quyền;
- Khi tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, mỗi cổ đông/đại diện cổ đông đều nhận được các Phiếu biểu quyết/Phiếu bầu cử sau khi đăng ký tham dự Đại hội với Ban Kiểm tra tư cách cổ đông.
- Được quyền phát biểu, thảo luận và biểu quyết tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông theo quy định của Luật Doanh nghiệp, các văn bản pháp luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty;
- Được Ban tổ chức thông báo nội dung, chương trình Đại hội và các tài liệu kèm theo;
- Cổ đông, người được ủy quyền dự họp đến muộn khi Đại hội chưa kết thúc có quyền đăng ký và tham gia biểu quyết ngay tại Đại hội đối với các vấn đề chưa biểu quyết, khi đó Chủ tọa không có trách nhiệm dừng Đại hội để cho cổ đông đăng ký và hiệu lực của các lần biểu quyết đã tiến hành trước đó sẽ không bị ảnh hưởng.

4.2. Nghĩa vụ của các cổ đông khi tham dự Đại hội

- Tuân thủ đúng theo các quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và quy chế này;
- Cổ đông hoặc người được ủy quyền đến tham dự Đại hội phải hoàn thành các thủ tục đăng ký tham gia Đại hội với Ban kiểm tra tư cách cổ đông/Ban tổ chức Đại hội và xuất trình các giấy tờ sau:
 - + Thông báo mời họp đại hội.
 - + Giấy ủy quyền tham dự Đại hội (nếu ủy quyền).
 - + Chứng minh nhân dân hoặc Căn cước công dân hoặc Hộ chiếu.
- Nghiêm túc chấp hành nội quy tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, tôn trọng kết quả làm việc tại Đại hội;
- Ăn mặc lịch sự;
- Đăng ký phát biểu tại Đại hội theo quy định, tuân thủ thời gian phát biểu, nội dung phát biểu trong phạm vi chương trình Đại hội;

- Phát biểu và biểu quyết phù hợp với hướng dẫn của Ban tổ chức và tôn trọng sự điều khiển Đại hội của Chủ tọa Đại hội;
- Việc ghi âm, ghi hình Đại hội phải được thông báo công khai và được sự chấp thuận của Chủ tọa Đại hội;
- Không được có hành vi cản trở, gây rối trật tự làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp;
- Không được gây rối, ngăn cản diễn biến bình thường của Đại hội;
- Tự túc các chi phí tham dự Đại hội (như phương tiện đi lại, ăn uống, nghỉ ngơi...)
- Cung cấp thông tin về người có liên quan hay người có lợi ích liên quan đến cổ đông theo yêu cầu của Công ty.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm tra tư cách cổ đông

- Ban kiểm tra tư cách cổ đông gồm 01 Trưởng Ban và các thành viên do Chủ tịch Hội đồng quản trị quyết định và được giới thiệu với Đại hội, có các chức năng và nhiệm vụ như sau:
 - + Kiểm tra tư cách cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền của cổ đông đến dự họp: Yêu cầu cổ đông tham dự Đại hội và khách mời xuất trình Chứng minh nhân dân hoặc Căn cước công dân hoặc Hộ chiếu, Giấy ủy quyền (đối với đại diện được ủy quyền);
 - + Phát cho cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp đến dự họp Phiếu biểu quyết/Phiếu bầu cử và các tài liệu họp liên quan khác;
 - + Báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm tra tư cách cổ đông dự họp Đại hội đồng cổ đông tại các thời điểm sau: Trước khi khai mạc Đại hội; Trước mỗi lần biểu quyết của Đại hội nếu có sự thay đổi về số cổ đông đăng ký tham dự Đại hội (Cổ đông đến muộn đăng ký dự họp).
 - + Thực hiện các công việc khác do Ban Tổ chức Đại hội hoặc Chủ tọa Đại hội phân công.
 - + Xác định các cổ đông có liên quan không có quyền biểu quyết trên cơ sở thông tin mà Ban kiểm tra tư cách cổ đông có được hay thông tin do cổ đông cung cấp.
- Ban kiểm tra tư cách cổ đông có bộ phận giúp việc để hoàn thành nhiệm vụ được giao.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm phiếu

- Ban kiểm phiếu bao gồm 01 Trưởng ban và các thành viên do Chủ tọa Đại hội đề cử và được Đại hội đồng cổ đông thông qua để thực hiện việc kiểm phiếu tại Đại hội;

- Ban kiểm phiếu có nhiệm vụ hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc bỏ phiếu của các cổ đông.
- Ban kiểm phiếu tổ chức kiểm phiếu, tính toán và loại trừ các cổ đông có liên quan không có quyền biểu quyết (nếu có) cho từng vấn đề biểu quyết. Trong trường hợp Ban Kiểm phiếu không thể xác định chính xác (các) cổ đông có liên quan không có quyền biểu quyết (do thiếu thông tin hay do quy định của pháp luật chưa đầy đủ hoặc không rõ ràng), thì phiếu của cổ đông đó vẫn được tính, nhưng Ban kiểm phiếu phải lập biên bản ghi nhận việc này. Việc (các) cổ đông sau khi bỏ phiếu được xác định là cổ đông có liên quan không có quyền biểu quyết không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của nghị quyết mà cổ đông đó đã tham gia bỏ phiếu, nếu như nghị quyết đó vẫn có đủ số phiếu cần thiết sau khi loại bỏ số phiếu của cổ đông liên quan đó.
- Ban Kiểm phiếu có bộ phận giúp việc để hoàn thành nhiệm vụ của Ban;
- Ban kiểm phiếu có trách nhiệm lập biên bản kết quả kiểm phiếu;
- Trưởng Ban kiểm phiếu báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm phiếu;
- Ban Kiểm phiếu chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của kết quả kiểm phiếu đã công bố và phải chịu trách nhiệm về kết quả đó.
- Ban Kiểm phiếu có trách nhiệm lưu giữ, bảo quản và bàn giao lại toàn bộ Phiếu biểu quyết, các biên bản kiểm phiếu cho Chủ tọa Đại hội ngay sau khi kết thúc Đại hội.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Chủ tọa, Đoàn Chủ tọa Đại hội và Ban thư ký

7.1. Quyền và nghĩa vụ của Chủ tọa Đại hội

- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty là Chủ tọa Đại hội. Đoàn Chủ tọa Đại hội gồm Chủ tọa Đại hội, một số thành viên Hội đồng quản trị và Đại diện Ban Tổng giám đốc do Chủ tọa chỉ định và Đại hội biểu quyết thông qua, có chức năng điều khiển Đại hội.
- Quyết định của Chủ tọa về vấn đề trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của Đại hội sẽ mang tính phán quyết cao nhất.
- Chủ tọa tiến hành các công việc được cho là cần thiết để điều khiển Đại hội một cách hợp lệ và có trật tự; hoặc để Đại hội phản ánh được mong muốn của đa số các cổ đông tham dự.
- Nhiệm vụ của Đoàn Chủ tọa:

- + Tiến hành các công việc được cho là cần thiết để điều hành Đại hội một cách hợp lệ và có trật tự;
- + Quyết định trình tự thảo luận, kết luận những vấn đề cần thiết để Đại hội biểu quyết;
- + Trả lời những vấn đề do cổ đông yêu cầu, giải quyết những vấn đề phát sinh trong suốt quá trình diễn ra Đại hội.
- Không cần lấy ý kiến của Đại hội, bất cứ lúc nào Chủ tọa Đại hội cũng có thể hoãn cuộc họp Đại hội đồng cổ đông đến một thời điểm khác hoặc tại một địa điểm khác do Chủ tọa quyết định (phù hợp với quy định tại Luật doanh nghiệp) trong các trường hợp:
 - + Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp;
 - + Có người dự họp có hành vi cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp;
 - + Các phương tiện thông tin tại địa điểm họp không bảo đảm cho các cổ đông dự họp tham gia, thảo luận và biểu quyết.
- Chủ tọa Đại hội có các quyền:
 - + Không trả lời hoặc chỉ ghi nhận các ý kiến đóng góp của cổ đông nếu các nội dung đóng góp, kiến nghị nằm ngoài nội dung xin ý kiến Đại hội;
 - + Có quyền cắt ý kiến phát biểu của cổ đông khi cổ đông phát biểu quá thời gian quy định hoặc ý kiến nằm ngoài nội dung chương trình Đại hội;
 - + Có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp; trục xuất những người có biểu hiện gây rối, không tuân thủ quyền điều hành của Chủ tọa, ngăn cản diễn biến bình thường của Đại hội.
- Chủ tọa chỉ định Ban thư ký Đại hội để ghi chép diễn biến của đại hội, lập biên bản cuộc họp Đại hội và thực hiện các công việc trợ giúp theo phân công của Chủ tọa;

7.2. Quyền và nghĩa vụ của Ban thư ký Đại hội

- Ban thư ký Đại hội do Chủ tọa chỉ định và Đại hội biểu quyết thông qua.
- Nhiệm vụ của Ban Thư ký bao gồm:
 - + Lập Biên bản cuộc họp Đại hội;
 - + Soạn thảo Nghị quyết về các vấn đề được Đại hội thông qua và gửi hồ sơ, kết quả Đại hội đến cổ đông;
 - + Trình bày trước Đại hội về Biên bản, Nghị quyết của Đại hội;
 - + Tiến hành phát Phiếu đăng ký phát biểu của cổ đông (nếu có);
 - + Các công việc khác theo phân công của Chủ tọa.

CHƯƠNG III

THỂ THỨC TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI

Điều 8. Điều kiện tiến hành Đại hội

- Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết theo danh sách của Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát do Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam chốt tại ngày 19/09/2023. Trường hợp quá 60 phút kể từ thời điểm khai mạc Đại hội được ghi trong nội dung chương trình cuộc họp đã gửi cho các cổ đông mà số cổ đông đăng ký tham dự Đại hội chưa đại diện đủ trên 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết theo danh sách cổ đông được lập tại thời điểm chốt danh sách cổ đông thì cuộc họp được coi như chưa đủ điều kiện tiến hành.
- Trường hợp Đại hội không đủ điều kiện tiến hành theo quy định trên thì việc triệu tập và tiến hành Đại hội các lần tiếp theo sẽ được tiến hành theo quy định của Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp.

Điều 9. Tiến hành Đại hội

- Đại hội sẽ diễn ra theo đúng trình tự nội dung chương trình đã được Đại hội thông qua.
- Đại hội đồng cổ đông sẽ lần lượt thảo luận và thông qua các nội dung tại chương trình Đại hội theo hình thức biểu quyết quy định tại Điều 10 của Quy chế này.
- Đại hội bế mạc sau khi Biên bản Đại hội được thông qua.

Điều 10. Thể thức biểu quyết thông qua các quyết định tại Đại hội

Việc biểu quyết các vấn đề tại Đại hội tùy trường hợp sẽ được thực hiện theo các hình thức dưới đây:

10.1. Biểu quyết theo hình thức bỏ phiếu.

10.1.1. Đối với việc bỏ phiếu để bầu thành viên Hội đồng quản trị và bầu thành viên Ban kiểm soát sẽ được thực hiện theo Quy chế bầu thành viên Hội đồng quản trị, Quy chế bầu thành viên Ban kiểm soát được thông qua tại Đại hội.

10.1.2. Đối với việc bỏ phiếu các nội dung được ghi trong Phiếu biểu quyết được thực hiện như sau:

- a. Các nội dung biểu quyết được ghi trong Phiếu biểu quyết sẽ được cổ đông/đại diện theo ủy quyền của cổ đông biểu quyết bằng việc lựa chọn một trong các phương án: Tán thành hoặc không tán thành hoặc không có ý kiến vào từng nội dung cần lấy ý kiến.
- b. Các cổ đông bỏ phiếu theo nguyên tắc sau:
- Việc bỏ phiếu được bắt đầu từ khi có hiệu lệnh của Chủ tọa cuộc họp hoặc Trưởng ban kiểm phiếu và kết thúc khi cổ đông cuối cùng bỏ phiếu vào thùng phiếu hoặc sau 30 (Ba mươi) phút kể từ thời điểm bắt đầu bỏ phiếu tùy thuộc vào thời điểm nào đến trước. Sau khi kết thúc việc bỏ phiếu, hòm phiếu sẽ được niêm phong.
 - Việc kiểm phiếu được tiến hành ngay sau khi việc bỏ phiếu kết thúc và thùng phiếu được niêm phong.
- c. Các Phiếu biểu quyết không hợp lệ sẽ không được tính bao gồm:
- Phiếu biểu quyết không theo mẫu do Ban tổ chức phát và không có dấu của Công ty;
 - Phiếu biểu quyết bị rách, gach, tẩy xóa, sửa chữa;
 - Phiếu biểu quyết ghi thêm những thông tin khác, thêm ký hiệu dẫn đến việc Ban kiểm phiếu không xác định được ý kiến của người bỏ phiếu;
 - Phiếu biểu quyết có ghi nhiều ý kiến khác nhau trong cùng một nội dung biểu quyết thì phần biểu quyết đó không hợp lệ.
- Việc biểu quyết đối với từng nội dung cần thông qua trong Phiếu biểu quyết là độc lập với nhau và tính hợp lệ của phần biểu quyết nội dung này không làm ảnh hưởng đến tính hợp lệ của các nội dung biểu quyết khác.
- d. Trường hợp cổ đông trong quá trình ghi Phiếu biểu quyết bị nhầm lẫn với điều kiện chưa bỏ vào thùng phiếu và chưa hết thời hạn bỏ phiếu thì được quyền trực tiếp gặp Trưởng Ban kiểm phiếu xin đổi lại Phiếu biểu quyết nhằm đảm bảo quyền lợi cho cổ đông.

10.2. Biểu quyết trực tiếp.

Việc biểu quyết trực tiếp được áp dụng đối với các trường hợp không áp dụng hình thức biểu quyết quy định tại Khoản 10.1, Điều này.

Trường hợp biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp, cổ đông/đại diện theo ủy quyền của cổ đông biểu quyết về vấn đề cần lấy ý kiến bằng cách giơ Thẻ biểu quyết của mình lên/giơ tay trực tiếp hoặc bằng hình thức khác theo sự điều khiển của Chủ

tọa hoặc Đoàn Chủ tọa Đại hội. Ban kiểm phiếu sẽ ghi lại số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến để công bố kết quả biểu quyết trước Đại hội.

Điều 11. Phiếu biểu quyết

- 11.1. Phiếu biểu quyết được đóng dấu của Công ty do Ban Kiểm tra tư cách cổ đông phát cho các cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền của cổ đông tham dự cuộc họp. Phiếu biểu quyết được ghi tên Tên cổ đông, số đăng ký sở hữu của cổ đông/căn cước công dân/Chứng minh nhân dân/Hộ chiếu, số cổ phần biểu quyết, nội dung biểu quyết và các yếu tố kỹ thuật khác giúp cho việc kiểm phiếu chính xác, thuận tiện.
- 11.2. Giá trị biểu quyết của Phiếu biểu quyết được xác định bằng số cổ phần có quyền biểu quyết mà cổ đông đó sở hữu và/hoặc đại diện được ủy quyền tham dự Đại hội trên tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các cổ đông/đại diện theo ủy quyền của cổ đông có mặt tại Đại hội.

Điều 12. Quy định việc kiểm phiếu đối với hình thức biểu quyết bằng bỏ phiếu.

12.1. Tổ chức kiểm phiếu.

Ban kiểm phiếu thực hiện việc kiểm phiếu theo quy định sau:

- Việc kiểm phiếu phải được Ban kiểm phiếu tiến hành tại phòng kín ngay sau khi cuộc bỏ phiếu kết thúc.
- Ban kiểm phiếu có thể sử dụng các phương tiện kỹ thuật điện tử trong việc kiểm phiếu.
- Kiểm tra tính hợp lệ của Phiếu biểu quyết.
- Ban kiểm phiếu không gạch xóa, sửa chữa trên Phiếu biểu quyết.

12.2. Công bố kết quả kiểm phiếu.

- Sau khi quá trình kiểm Phiếu biểu quyết hoàn thành Ban kiểm phiếu lập biên bản kiểm phiếu có chữ ký của tất cả các thành viên Ban kiểm phiếu.
- Trưởng ban kiểm phiếu thay mặt Ban kiểm phiếu đọc biên bản kết quả kiểm phiếu trước Đại hội.

Điều 13. Phát biểu ý kiến tại Đại hội

Cổ đông hoặc đại diện ủy quyền đến dự họp khi phát biểu ý kiến phải giơ Thẻ biểu quyết hoặc đăng ký phát biểu. Chủ tọa căn cứ vào thời gian chương trình cuộc họp để bố trí sắp xếp việc phát biểu của cổ đông. Chủ tọa có thể dành ưu tiên phát biểu cho cổ đông đăng ký phát biểu trước và có ý kiến liên quan đến chương

trình hợp. Nội dung phát biểu cần ngắn gọn và phù hợp với nội dung đang thảo luận tại Đại hội. Cổ đông không phát biểu lại những ý kiến đã được cổ đông khác phát biểu và chỉ các ý kiến phát biểu phù hợp với nội dung chương trình Đại hội mới được xem xét ghi vào Biên bản cuộc họp.

Điều 14. Thông qua quyết định tại Đại hội

- 14.1. Các vấn đề thực hiện tại Đại hội được thông qua khi có sự chấp thuận của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại Đại hội với tỷ lệ theo quy định trong Điều lệ của Công ty và quy định của Luật Doanh Nghiệp, cụ thể như sau:
- a) Trừ trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 14.1 của Điều này, các quyết định của ĐHĐCĐ được thông qua tại cuộc họp khi được số cổ đông sở hữu trên 50% (*Năm mươi phần trăm*) tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.
 - b) Các quyết định của Đại hội đồng cổ đông liên quan đến loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại, thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh, lựa chọn, thay đổi cơ cấu tổ chức của công ty theo quy định của Luật doanh nghiệp, Quyết định giao dịch đầu tư, phương án đầu tư dự án đầu tư có giá trị từ 75% tổng giá trị tài sản trở được ghi trong Báo cáo tài chính kỳ gần nhất của công ty, Quyết định bán tài sản có giá trị từ 50% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong Báo cáo tài chính kỳ gần nhất của công ty được thông qua khi có từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.
- 14.2. Cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền đến dự họp thực hiện biểu quyết để đồng ý, không đồng ý hoặc không có ý kiến đối với những vấn đề phải thông qua trong Đại hội theo quy định tại Điều 10 Quy chế này.
- 14.3. Trong nội dung Phiếu biểu quyết không đánh dấu vào nội dung nào coi như không có ý kiến.

CHƯƠNG IV KẾT THÚC ĐẠI HỘI

Điều 15. Biên bản cuộc họp Đại hội cổ đông

- 15.1. Tất cả các nội dung diễn biến tổ chức Đại hội được lập thành Biên bản. Chủ tọa Đại hội và Thư ký Đại hội chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của Biên bản Đại hội;
- 15.2. Biên bản Đại hội phải được công bố trước Đại hội đồng cổ đông và được Đại hội đồng cổ đông thông qua trước khi bế mạc Đại hội;

- 15.3. Biên bản Đại hội, Biên bản kiểm tra tư cách cổ đông, Biên bản kiểm phiếu và các tài liệu khác ghi nhận diễn biến, kết quả của Đại hội phải được lưu trữ tại Trụ sở chính của Công ty;
- 15.4. Biên bản Đại hội phải được công bố trên trang thông tin điện tử Công ty trong vòng 24 giờ kể từ ngày kết thúc Đại hội;
- 15.5. Biên bản Đại hội là cơ sở để đưa ra Nghị quyết Đại hội.

Điều 16. Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông

- Căn cứ kết quả tại Đại hội, Chủ tọa ra Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông về các vấn đề đã được Đại hội thông qua.
- Các cổ đông có quyền yêu cầu Tòa án hoặc Trọng tài xem xét, huỷ bỏ một phần hoặc toàn bộ quyết định của ĐHĐCĐ phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp.

CHƯƠNG V ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 17. Hiệu lực thi hành của Quy chế:

- 17.1. Quy chế này gồm năm (05) Chương, mười bảy (17) Điều và có hiệu lực ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua;
- 17.2. Quy chế này có thể sửa đổi, bổ sung trên cơ sở đề xuất của Chủ tịch Hội đồng quản trị và được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

Nơi nhận:

- Cổ đông Công ty ;
- Thành viên HĐQT ;
- Lưu VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Đỗ Quý Hải

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số:17/BC-HĐQT

Hà Nội, ngày 27 tháng 9 năm 2023



BÁO CÁO
HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2022
VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2023

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông.

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/04/2022 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát,

Hội đồng Quản trị (“**HĐQT**”) Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát (“**Hải Phát**”) báo cáo Đại hội đồng cổ đông (“**ĐHĐCĐ**”) về công tác quản trị, kết quả hoạt động của HĐQT Công ty năm 2022 và kế hoạch năm 2023, cụ thể như sau:

I. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty trong năm 2022.

Năm 2022 thế giới và Việt Nam có nhiều biến động lớn do hệ quả của đại dịch Covid 19 để lại, đặc biệt bị ảnh hưởng từ cuộc chiến tranh Nga-Ucraina. Trong nước, Ngân hàng nhà nước tăng lãi suất điều hành, siết chặt tín dụng trong lĩnh vực bất động sản, các vướng mắc thủ tục pháp lý đối với các dự án đầu tư thuộc lĩnh vực đất đai và kinh doanh bất động sản vẫn chưa được tháo gỡ. Thị trường bất động sản mất tính thanh khoản. Trong bối cảnh đó, Công ty đã triển khai linh hoạt các hoạt động quản trị nhằm hạn chế tối đa các ảnh hưởng tiêu cực bởi các tác động nêu trên để duy trì hoạt động của Công ty. HĐQT Công ty đã kịp thời ban hành các Nghị quyết/Quyết định và các văn bản để chỉ đạo Ban Điều hành thực hiện kế hoạch kinh doanh và giám sát Ban Điều hành trong việc triển khai thực hiện Nghị quyết/Quyết định của ĐHĐCĐ/HĐQT. Kết quả kinh doanh của Công ty đạt được, cụ thể như sau:

1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu cơ bản năm 2022:

Đơn vị: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	KH Năm 2022	Báo cáo tài chính riêng		Báo cáo tài chính hợp nhất	
			Thực hiện	Tỷ lệ thực hiện/kế hoạch	Thực hiện	Tỷ lệ thực hiện/kế hoạch
1	Doanh thu thuần	2.700,0	723,12	26,78%	1.210,37	44,83%
2	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	620,0	45,28	7,30%	(-12,64)	-
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	450,0	3,85	0,85%	(-58,36)	-

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Điều hành.

Trong năm 2022 Hội đồng quản trị luôn sát cánh cùng với Ban Điều hành, khẳng định vai trò lãnh đạo dẫn dắt các hoạt động sản xuất kinh doanh để vượt qua các khó khăn thử thách trong năm 2022, cụ thể:

- Hội đồng quản trị đánh giá Ban Điều hành đã có nhiều nỗ lực cố gắng xây dựng các kịch bản và thực hiện các giải pháp nhằm ứng phó với các diễn biến, khó khăn cũng như lường trước được những phát sinh có thể xảy ra.
- Ban Điều hành đã tuân thủ và thực hiện đúng các quy định tại Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật.

II. Hoạt động của Hội đồng quản trị.

1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2022, cơ cấu nhân sự của HĐQT được duy trì ổn định bao gồm 06 thành viên:

- | | |
|---------------------------|----------------------------|
| (1) Ông Đỗ Quý Hải | - Chủ tịch HĐQT. |
| (2) Ông Nguyễn Văn Phương | - Phó Chủ tịch HĐQT. |
| (3) Ông Phạm Minh Tuấn | - Phó Chủ tịch HĐQT. |
| (4) Ông Lê Việt Dũng | - Thành viên HĐQT. |
| (5) Ông Trần Vũ Thái Hòa | - Thành viên độc lập HĐQT. |
| (6) Ông Đỗ Danh Trí | - Thành viên độc lập HĐQT. |

2. Các hoạt động của HĐQT:

2.1. Đánh giá hoạt động chung của HĐQT và thực hiện các nội dung theo Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/04/2022 của Đại hội đồng cổ đông tại phiên họp thường niên năm 2022:

2.1.1. Các cuộc họp của HĐQT:

Thực hiện quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, trong năm 2022, Hội đồng quản trị đã tiến hành tổ chức họp 06 phiên họp và 36 lần lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản để thông qua các Nghị quyết/Quyết định phục vụ cho công tác quản trị, hoạt động sản xuất kinh doanh thường xuyên của Công ty.

Trong năm 2022, Hội đồng quản trị đã ban hành tổng cộng 56 Nghị quyết, Quyết định (*Chi tiết nội dung các nghị quyết, quyết định đã được công bố công khai tại Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2022*). Các cuộc họp HĐQT và lấy ý kiến bằng văn bản của HĐQT đều được diễn ra công khai, minh bạch, thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều lệ và quy định của Pháp luật. Các nội dung họp HĐQT đều được các thành viên trao đổi, bàn bạc cụ thể và chi tiết đảm bảo sự khách quan, minh bạch cho các thành viên cân nhắc khi biểu quyết quyết định.

Tại các cuộc họp này, HĐQT đã thông qua nhiều chủ trương, quyết định quan trọng đối với định hướng phát triển và hoạt động của Công ty như:

- (i) Tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022;
- (ii) Thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022;
- (iii) Kiện toàn bộ máy tổ chức, cơ cấu nhân sự tại các đơn vị thành viên cho phù hợp với tình hình kinh doanh thực tế của Công ty;
- (iv) Tăng vốn Điều lệ và cơ cấu lại tỷ lệ sở hữu tại một số đơn vị thành viên và các dự án;
- (v) Phê duyệt các giao dịch có liên quan thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng quản trị;
- (vi) Các nội dung khác thuộc thẩm quyền của HĐQT.

2.1.2. Thực hiện các nội dung được Đại hội đồng cổ đông ủy quyền, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo triển khai thực hiện, kết quả cụ thể như sau:

- (i) Sửa đổi ngành, nghề đăng ký kinh doanh.

Thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022, ngày 10/5/2022 Hội đồng quản trị đã ban hành Nghị quyết số 08/NQ-HĐQT về việc sửa đổi ngành nghề đăng ký kinh doanh. Theo đó Công ty đã cập nhật lại các ngành nghề đăng ký kinh doanh tại Điều lệ Công ty và hoàn thành đăng ký việc sửa đổi, bổ sung ngành nghề đăng ký kinh doanh tại Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội vào ngày 20/5/2022.

Như vậy Công ty đã hoàn thành việc sửa đổi ngành nghề đăng ký kinh doanh và Điều lệ Công ty theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông tại phiên họp thường niên năm 2022.

- (ii) Phê duyệt các giao dịch với người có liên quan.

Các giao dịch với bên có liên quan phát sinh trong năm 2022 chủ yếu liên quan đến các lĩnh vực như môi giới bất động sản, phân phối bất động sản, tư vấn đầu tư, tư vấn quản dự án, hợp tác đầu tư,...thuộc thẩm quyền quyết định của HĐQT. Công ty đã thực hiện công bố thông tin các Nghị quyết/Quyết định của HĐQT phê duyệt các giao dịch trên theo quy định của pháp luật và cập nhật báo cáo tại Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2022 theo quy định. Đồng thời các giao dịch này đã được thể hiện trong Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty đã kiểm toán.

(iii) Trả cổ tức năm 2021.

Từ năm 2022 đến nay, do ảnh hưởng của đại dịch Covid 19 và khó khăn chung của nền kinh tế cùng với việc thắt chặt tín dụng nhất là tín dụng bất động sản, hoạt động sản xuất và kinh doanh của các công ty kinh doanh bất động sản nói chung và của Công ty nói riêng gặp nhiều khó khăn, đặc biệt là dòng tiền hoạt động. Công ty tập trung nguồn lực để đảm bảo việc duy trì hoạt động thường xuyên cũng như cân đối thực hiện các nghĩa vụ nợ cấp bách. Đến thời điểm hiện tại Công ty vẫn còn nợ một số khoản với ngân sách nhà nước và các tổ chức, cá nhân khác.

Với việc Công ty chưa hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thuế và một số nghĩa vụ nợ khác nên không đủ điều kiện để thực hiện việc chi trả cổ tức theo quy định tại Khoản 2, Điều 135, Luật Doanh nghiệp năm 2020. Nội dung này Công ty cũng đã giải trình với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh tại văn bản số 121/CV-HP ngày 27/3/2023.

(iv) Việc lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022:

Tại phiên họp thường niên năm 2022, Đại hội đồng cổ đông đã lựa chọn Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là đơn vị thực hiện việc kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty. Thực hiện Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ, Công ty đã thực hiện ký hợp đồng dịch vụ kiểm toán và Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam đã thực hiện soát xét Báo cáo tài chính bán niên năm 2022 của Công ty.

Do một số nguyên nhân khách quan và chủ quan, trong năm 2023, HĐQT Công ty đã tiến hành triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường để thông qua việc thay đổi đơn vị kiểm toán thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022 cho phù hợp với tình hình thực tế của Công ty. Phiên họp Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 dự kiến tổ chức vào ngày 04/03/2023 đã không tiến hành được do không đủ điều kiện theo quy định. Đến ngày 31/3/2023 công ty đã tổ chức thành công phiên họp Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 2, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua việc thanh lý Thỏa thuận cung cấp dịch vụ kiểm toán/soát xét báo cáo tài chính kiểm toán với Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam và ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn đơn vị kiểm toán thay thế Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam để

thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022 theo Nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 31/3/2023.

Thực hiện Nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 31/3/2023 của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị đã ban hành Nghị quyết lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM là đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022. Đến nay việc kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022 đã hoàn thành và công ty đã thực hiện công bố thông tin theo quy định.

(v) Các nội dung khác: HĐQT đã triển khai thực hiện theo quy định của pháp luật.

2.2. Hoạt động của từng thành viên HĐQT:

Hội đồng quản trị Công ty gồm có 06 thành viên, trong đó có 04 thành viên chuyên trách và 02 thành viên độc lập. Trong năm 2022, HĐQT hoạt động phù hợp với quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty. Từng thành viên HĐQT Công ty với tinh thần trách nhiệm cao đã hoàn thành tốt nhiệm vụ quản trị hoạt động doanh nghiệp theo đúng định hướng phát triển, hành động vì lợi ích cổ đông và vì sự phát triển chung của doanh nghiệp. Các Thành viên HĐQT hoạt động một cách tích cực; giải quyết công việc một cách chuyên nghiệp. Mỗi Thành viên đều phát huy tốt khả năng, đáp ứng được sự tin tưởng của các Cổ đông. Kết quả hoạt động của HĐQT thể hiện qua các yếu tố sau:

- Tất cả Thành viên HĐQT tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT; Tuân thủ gửi ý kiến biểu quyết đúng quy định đối với tất cả các vấn đề xin ý kiến thành viên HĐQT;
- Phê duyệt các chủ trương, định hướng kịp thời thuộc trách nhiệm của HĐQT đảm bảo triển khai thực hiện kịp thời;
- Kiểm soát chặt chẽ các giao dịch đối với Bên liên quan;
- Thực hiện chức năng nhiệm vụ theo phân công, phân nhiệm cho các Thành viên HĐQT, cụ thể như sau:

(1) Thành viên chuyên trách HĐQT:

(i) **Ông Đỗ Quý Hải - Chủ tịch HĐQT** kiêm người đại diện theo pháp luật của Công ty: Phụ trách các hoạt động chung của HĐQT; Thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn của Chủ tịch HĐQT theo quy định tại Điều lệ và các Quy chế nội bộ của Công ty; Đưa ra các chỉ đạo, định hướng chiến lược phát triển và định hướng kế hoạch SXKD; Phụ trách Công tác tổ chức nhân sự; Công tác tài chính kế toán; Đầu tư phát triển của Công ty.

(ii) **Ông Nguyễn Văn Phương - Phó Chủ tịch HĐQT:** Thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn của Thành viên HĐQT theo quy định tại Điều lệ và các Quy chế nội bộ của Công ty. Phụ trách công tác đối ngoại, công tác thanh tra,

kiểm tra, kiểm toán Nhà nước và đưa ra các ý kiến, định hướng, quản trị liên quan đến công tác kế hoạch, công tác đầu tư một số Dự án.

- (iii) **Ông Phạm Minh Tuấn - Phó Chủ tịch HĐQT kiêm nhiệm Chủ tịch ủy ban Chiến lược trực thuộc HĐQT:** Thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn của Thành viên HĐQT theo quy định tại Điều lệ và các Quy chế nội bộ của Công ty. Phụ trách công tác định hướng, quản trị liên quan đến công tác quản trị nội bộ, công tác kiểm toán nội bộ và các công việc khác có liên quan của HĐQT liên quan đến công tác kế hoạch, chiến lược, phát triển thương hiệu, văn hóa doanh nghiệp, công tác đào tạo.

Ngày 28/07/2023, Ông Phạm Minh Tuấn đã có đơn từ nhiệm tư cách thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2018-2023 và thực hiện ủy quyền cho Ông Đỗ Quý Hải - Chủ tịch HĐQT thay mặt Ông Phạm Minh Tuấn tham dự, biểu quyết và thực hiện các quyền, nghĩa vụ của thành viên HĐQT.

Theo quy định tại Khoản 4 Điều 26 Điều lệ Công ty và Điều 160 Luật Doanh nghiệp quy định thành viên HĐQT không còn tư cách thành viên HĐQT trong trường hợp có đơn từ chức và được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận. Tuy nhiên từ ngày 28/7/2023 đến nay, Công ty chưa tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông. Phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 là phiên họp gần nhất đồng thời cũng là phiên họp kết thúc nhiệm kỳ thành viên HĐQT nhiệm kỳ (2018-2023), tại phiên họp này ĐHĐCĐ sẽ tiến hành bầu thành viên HĐQT nhiệm kỳ mới 2023-2028, theo đó thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2018-2023 sẽ đương nhiên mất tư cách thành viên HĐQT khi không được ĐHĐCĐ bầu lại làm thành viên HĐQT nhiệm kỳ mới.

- (iv) **Ông Lê Việt Dũng - Thành viên HĐQT:** Thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn của Thành viên HĐQT theo quy định tại Điều lệ và các Quy chế nội bộ của Công ty. Phụ trách công tác định hướng, quản trị liên quan đến công tác chuẩn bị đầu tư các Dự án.

(2) **Thành viên độc lập HĐQT:**

Ông Trần Vũ Thái Hòa và Ông Đỗ Danh Trí - Thành viên độc lập HĐQT: Thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn của Thành viên độc lập HĐQT theo quy định tại Điều lệ và các Quy chế nội bộ của Công ty. Đồng thời Ông Trần Vũ Thái Hòa thành viên độc lập kiêm nhiệm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán trực thuộc HĐQT.

2.3. Kết quả đánh giá của thành viên độc lập HĐQT về hoạt động của HĐQT:

- (i) HĐQT đã tổ chức các cuộc họp định kỳ, bất thường và xin ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản theo quy định của Điều lệ và Quy chế tổ chức hoạt động của Hội đồng quản trị.

- (ii) HĐQT ban hành các Nghị quyết, Quyết định nhằm quản lý tốt tình hình hoạt động của Công ty và xử lý các vấn đề phát sinh trước sự tác động của nền kinh tế thế giới và các chính sách điều chỉnh của Nhà nước; bám sát mục tiêu Đại hội cổ đông đề ra, gắn liền với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, gắn với định hướng chiến lược cũng như chủ trương của Công ty về từng vấn đề.
- (iii) HĐQT đã thực hiện giám sát hoạt động của Ban điều hành trong việc triển khai thực hiện các Nghị quyết của Đại hội cổ đông. Các hoạt động giám sát tình hình hoạt động của Ban điều hành được xem xét, đánh giá khách quan và cân trọng nhằm đảm bảo tính minh bạch được duy trì và bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của cổ đông.

2.4. Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị.

Thực hiện đúng theo quy định tại Điều lệ, Quy chế quản trị, các quy định, quy chế quản trị nội bộ của Công ty và quy định của pháp luật hiện hành, cụ thể:

- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022.
- Đôn đốc và theo dõi tiến độ thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022.
- Giám sát việc triển khai thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT và Đại hội đồng cổ đông đã ban hành, kiểm tra hoạt động điều hành của Ban Tổng giám đốc trong hoạt động kinh doanh.
- Giám sát, chỉ đạo việc công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo quy định.
- Giám sát việc thực hiện các Quy chế, Quy định quản lý nội bộ của Công ty.
- Giám sát hoạt động quản lý điều hành của Ban Tổng giám đốc nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đề ra.
- Giám sát việc thực hiện các Dự án do Công ty làm chủ đầu tư.
- Giám sát tình hình hoạt động của Công ty tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành.

2.5. Hoạt động của Ủy ban Kiểm toán.

Được trình bày tại Báo cáo của Ủy Ban kiểm toán.

2.6. Hoạt động của Ủy ban Chiến lược.

Trong năm 2022 Ủy ban Chiến lược đã tuân thủ đúng quy định nội bộ về quản trị Công ty được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Trong kỳ Ủy ban Chiến lược thực hiện một số hoạt động chủ yếu như sau:

- Cân đối tổng thể nguồn lực của Công ty để xác định cụ thể các mục tiêu đầu tư, phát triển và M&A các Dự án cho phù hợp với diễn biến tình hình của thị trường

bất động sản.

- Cơ cấu lại tỷ lệ sở hữu tại các Công ty con, Công ty liên kết.
- Giám sát việc lập, triển khai, thực thi chiến lược và kết quả hoạt động của Công ty.
- Các hoạt động định hướng khác.

2.7. Thù lao, chi phí hoạt động và lợi ích khác của HĐQT và Ủy ban kiểm toán năm 2022.

Theo Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 9/4/2022 của Đại hội đồng cổ đông đã thông qua tại phiên họp thường niên năm 2022 tổng thù lao của HĐQT, các Ủy ban trực thuộc HĐQT là **7.020.000.000** đồng (*Bằng chữ: Bảy tỷ, không trăm hai mươi triệu đồng*).

Tuy nhiên do kết quả SXKD năm 2022 không đạt kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua nên các thành viên HĐQT đã thống nhất không hưởng thù lao năm 2022 theo phê duyệt tại Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 9/4/2022. Trong cơ cấu thành viên HĐQT Công ty, Ông Đỗ Quý Hải và Ông Phạm Minh Tuấn là các thành viên chuyên trách HĐQT đang tham gia BHXH, BHYT, BHTN tại Công ty, vì vậy để tuân thủ đúng quy định của pháp luật và đảm bảo chế độ chính sách cho người lao động, Công ty đã thực hiện chi trả tiền BHXH, BHYT, BHTN...cho Ông Đỗ Quý Hải và Ông Phạm Minh Tuấn với tổng số tiền là 75.096.000 đồng (*Bằng chữ: Bảy mươi lăm triệu không trăm chín mươi sáu nghìn đồng chẵn*).

2.8. Giao dịch giữa Công ty với các bên liên quan.

Trình tự, thủ tục phê duyệt các giao dịch giữa Công ty với các bên liên quan được thực hiện nghiêm túc theo các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Quy chế quản trị nội bộ Công ty. Các giao dịch giữa Công ty với các bên liên quan do HĐQT phê duyệt được liệt kê và công bố tại Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2022 chủ yếu là các giao dịch liên quan đến môi giới bất động sản, phân phối bất động sản, tư vấn đầu tư, tư vấn quản dự án, hợp tác đầu tư,... Các số liệu phát sinh được ghi nhận tại Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty đã kiểm toán.

III. Kế hoạch hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023.

- Chỉ đạo triển khai thực hiện và hoàn thành các chỉ tiêu tài chính, kinh doanh năm 2023 của công ty sau khi được ĐHĐCĐ phê duyệt.
- Xem xét việc điều chỉnh mô hình, cơ cấu tổ chức Công ty cho phù hợp với tình hình thực tế và chiến lược phát triển.
- Năm 2023, Công ty xác định là năm tái cấu trúc toàn diện doanh nghiệp từ Công ty mẹ đến các Công ty con. Đồng thời cơ cấu các khoản nợ đến hạn và cơ cấu tỷ lệ sở hữu tại các Công ty con, Công ty liên kết.

- Tập trung làm việc và đàm phán với các Tổ chức tín dụng, định chế tài chính để thực hiện việc tái cấu trúc.
- Tập trung bán buôn các sản phẩm tại Dự án như: Dự án Lào Cai, 4 Tòa cao tầng DA Bắc Giang và Dự án Khu dân cư đô thị tại Km3, Km4 phường Hải Yên, thành phố Móng Cái (giai đoạn 1), tỉnh Quảng Ninh... để có dòng tiền trả nợ các khoản đến hạn và phát triển các dự án cũng như duy trì hoạt động kinh doanh.
- Tập trung chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc, các Công ty thành viên triển khai thực hiện và hoàn thành các nhóm nhiệm vụ và giải pháp trọng tâm năm 2023 của công ty, gồm:
 - (i) Chỉ đạo đẩy mạnh hoàn thành các thủ tục pháp lý và triển khai đầu tư các dự án bất động sản trọng điểm.
 - (ii) Cân đối dòng tiền, thu xếp vốn để thực hiện các nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ và các gói trái phiếu đến hạn. Tập trung chỉ đạo triển khai các dự án trọng điểm trong năm 2023;
 - (iii) Thực hiện việc cơ cấu lại một số khoản vay phù hợp với tình hình tài chính của Công ty, cân đối nguồn để trả nợ gốc, lãi trái phiếu, đàm phán với các trái chủ các gói trái phiếu liên quan theo chủ trương của chính phủ tại Nghị định 08/2023/NĐ-CP.
 - (iv) Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính phù hợp và phát hành, công bố các báo cáo tài chính đúng quy định hiện hành.
 - (v) Thực hiện công tác quản trị tập trung.
- Dự kiến các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh chủ yếu năm 2023 như sau:
 - (i) Doanh thu của Công ty mẹ/Hợp nhất: Tối thiểu đạt 2.500 tỷ đồng.
 - (ii) Lợi nhuận sau thuế TNDN của Công ty mẹ/Hợp nhất: Tối thiểu đạt 120 tỷ đồng.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Trân trọng cảm ơn./.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

Đỗ Quý Hải

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 01/BC-UBKT

Hà Nội, ngày ... tháng ... năm 2023

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TRONG ỦY BAN KIỂM TOÁN NĂM 2022 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2023**

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông

- Căn cứ Quy chế hoạt động của UBKT;
- Căn cứ Báo cáo của Ban Kiểm toán nội bộ Công ty CP Đầu tư Hải Phát số 01/BC-KTNB ngày 03/08/2023,

Ủy ban Kiểm toán (“UBKT”) Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (“Công ty”) xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) thường niên năm 2023 về công tác hoạt động của UBKT năm 2022 với các nội dung sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN NĂM 2022

1. Cơ cấu nhân sự của UBKT gồm:

STT	Họ và tên	Thời gian bổ nhiệm	Chức danh	Vị trí
1	Trần Vũ Thái Hòa	Năm 2020	Thành viên độc lập HĐQT	Chủ tịch UBKT
2	Phạm Minh Tuấn	Năm 2020	Phó Chủ tịch HĐQT	Thành viên

2. Hoạt động của UBKT:

Năm 2022 trong bối cảnh cả nước đối phó với diễn biến phức tạp của dịch Covid, tình hình kinh tế vĩ mô nói chung và thị trường BĐS nói riêng gặp nhiều khó khăn, Công ty cũng không ngoại lệ phải liên tục tái cấu trúc để thích nghi và tồn tại dẫn tới việc biến động, cắt giảm nhân sự của Ban kiểm toán nội bộ gây ảnh hưởng đến hoạt động của UBKT.

Trong bối cảnh đó UBKT đã nỗ lực phối hợp với Hội đồng quản trị (“HĐQT”) và Ban Tổng Giám đốc (“Ban TGD”) theo dõi sát việc thực hiện nghiêm túc các công việc cụ thể của Công ty:

- Giám sát hoạt động của Ban kiểm toán nội bộ theo kế hoạch năm, đánh giá về kết quả các cuộc kiểm toán.

- Kiểm tra việc công bố thông tin của Công ty theo đúng quy định về yêu cầu công bố thông tin đối với Công ty niêm yết.

Đối với phần thù lao của UBKT: các thành viên UBKT không nhận thù lao do đều là thành viên HĐQT nên phần thù lao được thực hiện, trình bày trong Báo cáo hoạt động của HĐQT.

II. KẾT QUẢ GIÁM SÁT CỦA UBKT NĂM 2022

1. Đánh giá hoạt động của Ban TGD

- Ban TGD hoạt động đúng chức năng, nhiệm vụ, đúng quy chế phù hợp với Luật Doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty.

- Ban TGD đã chấp hành, triển khai kịp thời các Nghị quyết của HĐQT.

- Ban TGD đã luôn cố gắng, nỗ lực để hoàn thành các chỉ tiêu theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các mốc thời gian HĐQT giao.

2. Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa UBKT với HĐQT và Ban TGD

- Trong năm 2022, UBKT đã có sự phối hợp với HĐQT và Ban TGD trong việc kiểm tra, đánh giá và kiến nghị các mặt hoạt động của Công ty.

3. Đánh giá báo cáo tài chính

UBKT đã xem xét báo cáo tài chính các quý trong năm 2022 của Công ty, cũng như báo cáo tài chính năm 2022 đã được kiểm toán như sau:

- Báo cáo tài chính được phát hành phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp luật hiện hành.

- Báo cáo tài chính được phát hành với ý kiến chấp nhận toàn phần bởi công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam.

4. Đánh giá về các giao dịch với các bên liên quan

Trong năm 2022, UBKT đã kiểm tra các giao dịch với các bên liên quan được phê duyệt, công bố và trình bày trên các báo cáo theo đúng quy định của Công ty niêm yết.

5. Đánh giá về hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro

Danh mục rủi ro và các biện pháp kiểm soát được đánh giá và cập nhật nhằm đảm bảo việc quản lý rủi ro đang áp dụng phù hợp với tình hình diễn biến phức tạp của nền kinh tế và thị trường BĐS trong thời điểm đó.

III. KẾT LUẬN NĂM 2022 CỦA UBKT

- HĐQT và Ban TGD đã nỗ lực và cố gắng để vận hành Công ty theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết của HĐQT.

IV. KẾ HOẠCH TRỌNG TÂM NĂM 2023 CỦA UBKT

Sau Đại hội này thì nhiệm vụ của UBKT sẽ chuyển giao về Ban kiểm soát nên kế hoạch hoạt động trong thời gian còn lại của năm 2023 sẽ do Ban kiểm soát của Công ty triển khai tiếp.

Trân trọng cảm ơn./.

**TM. THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT
CHỦ TỊCH ỦY BAN KIỂM TOÁN**

(Đã ký)

Trần Vũ Thái Hòa

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số 18/BC-TGD

Hà Nội, ngày 27 tháng 09 năm 2023



BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC
VỀ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2022
VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2023

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/04/2022 và trên cơ sở tình hình kinh doanh, Tổng giám đốc báo cáo Đại hội đồng cổ đông về kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2022 và kế hoạch kinh doanh năm 2023 như sau:

I. Kết quả thực hiện năm 2022 của Công ty.

1. Một số chỉ tiêu kinh tế tài chính được Đại hội đồng cổ đông 2022 thông qua.

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Riêng công ty mẹ					Hợp nhất				
	TH 2021	TH 2022	KH 2022	% TH2022/TH2021	% KH2022	TH 2021	TH 2022	TH2022/TH2021	KH 2022	TH/KH 2022
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (*)	465	723	2.700	155%	27%	1.417	1.210	85%	2.700	45%
2. LN sau thuế TNDN	155	4	450	3%	1%	286	(58)	(20%)	450	(13%)
3. Tỷ lệ chia cổ tức	-	-	5%	0%	0%	-	-	-	-	-

(*): Doanh thu Kế hoạch bao gồm Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và Doanh thu hoạt động tài chính.

2. Kiểm điểm một số mục tiêu năm 2022:

Triển khai Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ phiên họp Đại hội đồng cổ đông năm 2022, và thực hiện Quyết định số 02/QĐ-HĐQT của Hội đồng quản trị thông qua kế

hoạch sản xuất đầu tư kinh doanh năm 2022; Tổng giám đốc đã có Quyết định số 11/QĐ-TGD ngày 16/2/2022 của Tổng giám đốc v/v triển khai chi tiết kế hoạch SXKD năm 2022 bao gồm một số chỉ tiêu kinh tế, tài chính và mục tiêu tiến độ một số dự án.

2.1. Đánh giá chung:

Năm 2022 với khó khăn chung từ chính sách kinh tế vĩ mô, từ thị trường kinh doanh bất động sản và nội tại doanh nghiệp nên hầu hết các mục tiêu, chỉ tiêu đưa ra đều không hoàn thành; tuy nhiên trong bối cảnh thắt chặt tín dụng thì Công ty cũng đã cố gắng thu xếp cơ bản trả nợ/ giãn nợ được các khoản vay, trái phiếu đến hạn và triển khai được một số công việc tại các dự án, đồng thời tập trung công tác quản trị nội bộ của Công ty.

2.2. Về mục tiêu tiến độ các dự án:

- Dự án Cao Bằng: Đã hoàn thành 90% Hạ tầng kỹ thuật và công tác thi công tòa nhà, cảnh quan khu 1,4ha; Tiến hành bàn giao nghiệm thu A-B công trình thấp tầng khu 1,4ha đồng thời bắt đầu giao nhà cho khách hàng. Riêng công trình cao tầng: Chưa triển khai.
- Dự án Bắc Giang: Hoàn thành thi công phần thô 56/117 căn phần thấp tầng dự án. Đến nay đã bàn giao cho khách hàng được khu LK 26, LK24, LK33...
- Dự án Mai Pha - Lạng Sơn: Đã giải phóng mặt bằng giai đoạn 1 được 5ha, hiện đang phải tạm dừng chờ điều chỉnh quy hoạch diện tích đất lúa.
- Dự án Lào Cai: Đã thẩm định xong thiết kế cơ sở và phê duyệt dự án đầu tư; đang xin cấp Giấy phép xây dựng.
- Dự án Vinaconex Hải Yên 1,2: Cơ bản hoàn thành công tác chuyển nhượng; đang điều chỉnh thiết kế cơ sở các công trình shophouse;

2.3. Về mục tiêu quản trị nội bộ:

- Thực hiện, đẩy mạnh công tác giao, đánh giá hoàn thành kế hoạch; Xây dựng, hoàn thiện và áp dụng Hệ thống KPI hoàn toàn cho các bộ phận trong công ty;
- Tái cấu trúc hệ thống quản lý đại lý và bán hàng của Công ty; thành lập Công ty CP Kinh doanh Địa ốc Hải Phát (HaiPhat Homes) phân phối các sản phẩm nhà thấp tầng, shophouse, căn hộ chung cư, diện tích thương mại và các bất động sản khác thuộc các dự án HPX đang và sẽ triển khai thực hiện.
- Tổ chức đào tạo về quản lý doanh nghiệp và quản lý tài chính cho nhân sự chủ chốt;
- Tăng cường ứng dụng CNTT trong quản trị điều hành doanh nghiệp;
- Rà soát và hoàn chỉnh bổ sung Quy chế, quy định, quy trình quản lý nội bộ.

II. Về Kế hoạch sản xuất kinh doanh 2023

1. Đánh giá tình hình 2023:

Năm 2023 được đánh giá tiếp tục khó khăn từ chính sách kinh tế vĩ mô, thị trường trái phiếu, thị trường bất động sản gần như mất thanh khoản; Công ty khó tiếp cận được các nguồn vốn từ các tổ chức tín dụng, khó phát hành được trái phiếu.

2. Các chỉ tiêu kế hoạch chính năm 2023

Trên cơ sở tiến độ triển khai các dự án trong năm 2023 và kỳ vọng thị trường, Tổng giám đốc trình Đại hội cổ đông một số chỉ tiêu Kế hoạch năm 2023 như sau:

- Doanh thu năm 2023 của Công ty mẹ/hợp nhất: tối thiểu đạt 2.500 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN của Công ty mẹ/hợp nhất: tối thiểu đạt 120 tỷ đồng.
- Tỷ lệ chia cổ tức dự kiến từ lợi nhuận năm 2023: Không

3. Một số nhiệm vụ trọng tâm năm 2023

Toàn hệ thống xác định nhiệm vụ năm 2023 cố gắng để vượt qua giai đoạn khó khăn, đặc biệt tập trung để thực hiện, xử lý công việc giải quyết áp lực dòng tiền trả nợ, tạo đà cho giai đoạn phát triển tiếp theo.

3.1 Tái cấu trúc toàn bộ hệ thống.

- Rà soát, cơ cấu sắp xếp lại mô hình hoạt động, số lượng công ty con; cơ cấu nhân sự trên tinh thần gọn nhẹ, giảm đầu mối để tăng hiệu quả và tiết kiệm chi phí;
- Phương thức hoạt động phân định rõ chức năng quản lý và điều hành;
- Xây dựng chiến lược, kế hoạch trung, dài hạn của Công ty và điều hành theo kế hoạch được thông qua, phê duyệt;

3.2 Công tác đầu tư, M&A

- Tiếp tục tìm cách tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc để đẩy nhanh hoàn thiện pháp lý cho các dự án đã được giao Nhà đầu tư, cần hoàn thiện pháp lý như Dự án BT Điện Biên, Dự án TM1 Nha Trang, Dự án 1,4ha Phú Yên.

- Nghiên cứu, tìm kiếm các dự án mới, cơ hội đầu tư mới để có dự án gói đầu cho Công ty đặc biệt các dự án có thể kinh doanh cho năm 2024, 2025; thận trọng quyết định vào thời điểm và điều kiện thích hợp.

3.3 Công tác triển khai:

- Công ty tập trung nguồn lực phục vụ công tác triển khai thi công 2 dự án chính gồm Cao Bằng và Bắc Giang, cụ thể:

+ Dự án Cao Bằng: Hoàn thành toàn bộ công tác thi công phân khu 1,4ha,

+ Dự án Bắc Giang: Hoàn thành thi công toàn bộ phần thấp tầng dự án, đảm bảo bàn giao nhà cho khách hàng trong năm 2023.

- Thực hiện quyết toán dự án hoàn thành và quyết toán giá bán dự án NOXH Phú Lãm.

3.4 Nâng cao hiệu quả công tác kinh doanh

- Tổ chức lại công tác bán hàng và công tác quản lý đại lý phân phối nhằm đạt các mục tiêu kinh doanh đề ra;

- Nhiệm vụ kinh doanh: Triển khai công tác bán hàng tại các dự án đủ điều kiện bán hàng như Cao Bằng, Bắc Giang, Hải Yên, Lào Cai...

- Thu hồi tối đa công nợ từ khách hàng theo hợp đồng đã ký.

- Tìm kiếm các sản phẩm mới theo phương thức mua sỉ bán lẻ.

3.5 Công tác tài chính kế toán:

- Rà soát lại các tài sản và pháp lý các tài sản, xem xét lại các gói trái phiếu và trách nhiệm pháp lý liên quan.

- Tập trung cân đối dòng tiền, thu xếp vốn để thực hiện các nghĩa vụ thanh toán và triển khai các dự án năm 2023;

- Cân đối nguồn để trả nợ gốc, lãi trái phiếu, đàm phán với các trái chủ gia hạn các gói trái phiếu liên quan theo chủ trương của Chính phủ tại Nghị định 08/2023.

- Xác định việc cấu trúc nợ là nhiệm vụ quan trọng hàng đầu, thực hiện thủ tục cần thiết để cơ cấu lại một số khoản vay phù hợp với tình hình của HPX và các đơn vị thành viên đang triển khai các dự án đầu tư; cơ cấu lại tỷ lệ sở hữu tại công ty con, công ty liên kết

- Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính phù hợp và phát hành, công bố các báo cáo tài chính đúng quy định hiện hành.

3.6 Công tác quản lý vận hành.

- Xử lý dứt điểm các vướng mắc giữa Chủ đầu tư và cư dân tại các dự án.

- Thực hiện công tác vận hành sau bàn giao nhà tại các dự án đã bàn giao nhà cho cư dân như dự án Cao Bằng, dự án Bắc Giang.

3.7 Nâng cao năng lực quản trị.

Để phù hợp với tình hình diễn biến của thị trường bất động sản và tình hình chung của công ty, bộ máy nhân sự cao cấp của công ty con và các công ty thành viên sẽ được củng cố kiện toàn từ hệ thống tổ chức nhân sự cho tới mô hình quản trị để phù hợp với nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty trong giai đoạn thị trường bất động sản trầm lắng...

- Điều chỉnh, sửa đổi các chính sách đối với người lao động cho phù hợp với yêu cầu công việc và khả năng tài chính của Doanh nghiệp.

- Tăng cường nhân sự cho công tác IR để đảm bảo chất lượng công việc và khắc phục hạn chế trong công tác IR như thời gian qua.

- Đào tạo quản lý doanh nghiệp cho cán bộ chủ chốt và duy trì ứng dụng công nghệ thông tin trong công việc.

- Tiếp tục tăng cường ứng dụng CNTT trong quản trị điều hành doanh nghiệp.

- Rà soát, sửa đổi/bổ sung, ban hành mới các văn bản quản lý nội bộ; Đặc biệt thực hiện nghiêm túc khi đã ban hành văn bản;

Trên đây là báo cáo của Ban điều hành về kết quả sản xuất kinh doanh năm 2022 và các chỉ tiêu, nhiệm vụ kế hoạch 2023. Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty xem xét thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, VP Công ty.

TỔNG GIÁM ĐỐC

(Đã ký)

Đoàn Hòa Thuận

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Số: 19/TTr-HĐQT

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 27 tháng 09 năm 2023



TỜ TRÌNH

Về việc thông qua Báo cáo quyết toán tài chính hợp nhất và riêng Công ty mẹ năm 2022 đã được kiểm toán

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty.

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 17/NQ-HĐQT ngày 27/9/2023 của HĐQT về việc thông qua một số nội dung trình Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023;

Tại phiên họp Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) bất thường ngày 31/03/2023, Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM đã được ĐHĐCĐ lựa chọn là đơn vị kiểm toán để thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022 (Nghị quyết 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 31/03/2023).

Ngày 26/8/2023 Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM đã phát hành Báo cáo tài chính riêng năm 2022 đã được kiểm toán và ngày 04/09/2023 đã phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 đã được kiểm toán.

Một số chỉ tiêu cơ bản trong Báo cáo quyết toán tài chính năm 2022 đã được kiểm toán, cụ thể như sau:

1. Bảng cân đối kế toán (đã được kiểm toán):

CHỈ TIÊU	Tại ngày 31/12/2022 (tỷ đồng)	
	Số liệu riêng Công ty mẹ	Số liệu Hợp nhất
TÀI SẢN		
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN	4.307,84	6.311,37
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	137,23	146,03

CHỈ TIÊU	Tại ngày 31/12/2022 (tỷ đồng)	
	Số liệu riêng Công ty mẹ	Số liệu Hợp nhất
2. Đầu tư tài chính ngắn hạn	20,61	20,61
3. Các khoản phải thu ngắn hạn	1.215,19	2.285,22
4. Hàng tồn kho	2.896,75	3.777,94
5. Tài sản ngắn hạn khác	38,04	81,54
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	5.311,26	3.155,66
1. Các khoản phải thu dài hạn	616,92	1.344,90
2. Tài sản cố định	1,19	62,54
3. Bất động sản đầu tư	439,78	862,45
4. Tài sản dở dang dài hạn	9,27	35,91
5. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	3.902,82	487,37
6. Tài sản dài hạn khác	341,26	362,46
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	9.619,10	9.467,02
NGUỒN VỐN		
A. NỢ PHẢI TRẢ	6.343,32	6.009,43
I. Nợ ngắn hạn	4.155,05	3.831,57
II. Nợ dài hạn	2.188,27	2.177,85
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	3.275,78	3.457,59
1. Vốn cổ phần	3.041,69	3.041,69
2. Thặng dư vốn cổ phần	60,99	60,99
3. Quỹ khác thuộc VCSH		1,08
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	173,10	154,28
5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		199,54
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	9.619,10	9.467,02

2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (đã được kiểm toán):

TT	CHỈ TIÊU	Năm 2022 (tỷ đồng)	
		Số liệu riêng Công ty mẹ	Số liệu Hợp nhất
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	723,13	1.210,37
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
3	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	723,13	1.210,37
4	Giá vốn hàng bán	510,24	957,23
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	212,88	253,14
6	Doanh thu hoạt động tài chính	232,04	146,57
7	Chi phí tài chính	346,83	352,34
-	Trong đó: Chi phí lãi vay	332,13	337,26
8	Phần lãi (lỗ) trong Công ty liên kết, liên danh		11,62
9	Chi phí bán hàng	5,11	9,32
10	Chi phí quản lý doanh nghiệp	60,10	77,76
11	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	32,87	(28,10)
12	Thu nhập khác	19,56	23,07
13	Chi phí khác	7,16	7,61
14	Lợi nhuận khác	12,40	15,46
15	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	45,27	(12,64)
16	Chi phí thuế TNDN hiện hành	39,27	42,96
17	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	2,16	2,76
18	Lợi nhuận sau thuế TNDN	3,84	(58,36)
18.1	Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty Mẹ		
18.2	Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		
19	Lãi cơ bản trên cổ phiếu		

Trên cơ sở các chỉ tiêu tài chính nêu trên, Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo quyết toán tài chính hợp nhất và riêng Công ty mẹ năm 2022 đã được Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM kiểm toán và toàn bộ các giao dịch giữa Công ty với các Bên liên quan trong năm 2022 được nêu tại phần Thuyết minh Báo cáo tài chính năm 2022 (Báo cáo tài chính chi tiết kèm theo Tờ trình này).

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT, VPCT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

Đỗ Quý Hải

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 20/BC - HĐQT

Hà Nội, ngày 27 tháng 09 năm 2023

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
VỀ TÌNH TRẠNG CỔ PHIẾU BỊ ĐÌNH CHỈ GIAO DỊCH**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông.

Hội đồng Quản trị (“**HĐQT**”) Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát (“**Hải Phát**”) báo cáo Đại hội đồng cổ đông (“**ĐHĐCĐ**”) về tình trạng cổ phiếu bị đình chỉ giao dịch, cụ thể như sau:

Ngày 12/9/2023, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (HPX) nhận được Quyết định số 546/QĐ-SGDHCM ngày 11/9/2023 của Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (SGDCK TP HCM) về việc chuyển cổ phiếu HPX từ diện hạn chế giao dịch sang diện đình chỉ giao dịch kể từ ngày 18/9/2023. Lý do đình chỉ do HPX tiếp tục vi phạm quy định về công bố thông tin sau khi đã bị đưa vào diện hạn chế giao dịch (Công ty không công bố Báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2023 đúng thời hạn quy định).

Nguyên nhân Công ty chậm công bố thông tin dẫn đến cổ phiếu bị đưa vào diện đình chỉ giao dịch là hệ quả từ (i) Sự biến động cơ cấu cổ đông sau phiên giao dịch cổ phiếu lịch sử ngày 30/11/2022 dẫn tới thay đổi tỷ lệ sở hữu cổ phần của các cổ đông lớn, số lượng cổ đông lên tới hơn 20 nghìn cổ đông (ii) Sự thay đổi đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022 (iii) Công ty triệu tập không thành công cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2023 để lựa chọn đơn vị kiểm toán thay thế Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.

Mặc dù điều kiện khó khăn, phức tạp, Công ty đã nỗ lực xử lý khắc phục để cổ phiếu không bị rơi vào diện đình chỉ giao dịch trước khi SGDCK TP HCM ban hành Quyết định đưa cổ phiếu vào diện đình chỉ giao dịch, cụ thể như sau:

Ngày 05/9/2023, Hội đồng quản trị Công ty đã chủ động ban hành Nghị quyết số 16/NQ-HĐQT về việc tạm thời lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện soát xét Báo cáo tài chính bán niên năm 2023 và đồng thời Công ty đã ký Hợp đồng soát xét số 110/2024/HĐSX-CPA VIETNAM-NV2 về việc soát xét báo cáo tài chính riêng, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023.

Ngày 6/9/2023, Công ty đã công bố Nghị quyết số 16/NQ-HĐQT về việc tạm thời lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện soát xét Báo cáo tài chính bán niên năm 2023 và công bố thông tin về việc Công ty và Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM đã ký Hợp đồng soát xét về việc soát xét Báo cáo tài chính riêng, Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023.

Ngày 10/9/2023, Công ty đã công bố Báo cáo tài chính riêng bán niên được soát xét năm 2023.

Trước 12 giờ ngày 11/9/2023, Công ty đã công bố Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên được soát xét năm 2023 và gửi các cơ quan liên quan Báo cáo số 347/CV-HP ngày 11/9/2023 về việc báo cáo hoàn thành việc khắc phục xong tình trạng cổ phiếu bị xử lý vi phạm và công bố thông tin theo quy định. Các nội dung này đã được Công ty thực hiện xong trước khi Công ty nhận được Quyết định số 546/QĐ-SGDHCM ngày 11/9/2023 của Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

Ngay sau khi nhận được Quyết định số 546/QĐ-SGDHCM ngày 11/9/2023 của Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14/9/2023, Công ty đã gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam, Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh văn bản số 352/CV-HP báo cáo biện pháp và lộ trình khắc phục tình trạng chứng khoán bị đình chỉ giao dịch.

Trong chương trình họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 lần này, Hội đồng quản trị Công ty cũng đã có tờ trình số 22/TTr-HĐQT ngày 27/9/2023 báo cáo và xin ý kiến cổ đông phê chuẩn việc Công ty lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM thực hiện soát xét Báo cáo tài chính riêng, Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 và phê chuẩn kết quả Báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2023 (BCTC riêng và BCTC hợp nhất) được thực hiện soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM. Bên cạnh đó Công ty đã và đang nghiêm túc tuân thủ thực hiện các quy định về công bố thông tin theo quy định của pháp luật.

Để cổ phiếu HPX trở lại giao dịch bình thường, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua một số các nội dung cụ thể như sau:

- (i) Giao và ủy quyền cho HĐQT được chủ động tổ chức thực hiện các công việc, giải quyết các vấn đề và làm việc với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xử lý các vấn đề liên quan đến cổ phiếu bị đình chỉ giao dịch, khắc phục tình trạng cổ phiếu bị đình chỉ giao dịch và đưa cổ phiếu HPX trở lại giao dịch bình thường theo quy định.

- (ii) Trong quá trình thực hiện các công việc như nêu tại Mục (i) kể trên nếu phát sinh bất kỳ vấn đề nào có liên quan trong việc thực hiện báo cáo, công bố, phát hành báo cáo (kể cả báo cáo tài chính), đăng ký với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc thực hiện theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà các vấn đề này bắt buộc phải có sự thông qua của Đại hội đồng cổ đông, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị chủ động toàn quyền quyết định, xử lý và báo cáo tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT, VPCT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

(Đã ký)

Đỗ Quý Hải

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Số: 22/TTr - HĐQT

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 27 tháng 09 năm 2023



TỜ TRÌNH

Về việc phê chuẩn đơn vị kiểm toán soát xét báo cáo bán niên 2023 và kết quả Báo cáo tài chính soát xét bán niên 2023; Lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty.

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát ("Công ty");
- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 17/NQ-HĐQT ngày 27/09/2023 của Hội đồng quản trị về việc thông qua một số nội dung trình Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023;
- Tình hình thực tế của hoạt động kiểm toán;

Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, theo ý kiến đề xuất của Ủy Ban Kiểm toán và dựa trên đánh giá về chất lượng, uy tín của các Công ty kiểm toán tại Việt Nam, Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét và phê chuẩn đơn vị kiểm toán thực hiện soát xét báo cáo tài chính bán niên năm 2023 và kết quả Báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2023; phê duyệt việc lựa chọn đơn vị thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 (BCTC riêng và BCTC hợp nhất) như sau:

1. Phê chuẩn đơn vị kiểm toán thực hiện soát xét báo cáo tài chính bán niên năm 2023:

Trong năm 2023, do một số nguyên nhân khách quan và chủ quan dẫn đến việc Công ty chưa tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 theo đúng thời gian quy định; Để đảm bảo quyền lợi cho các cổ đông, nhà đầu tư ngày 05/9/2023 Hội đồng quản trị Công ty đã chủ động ban hành Nghị quyết số 16/NQ-HĐQT về việc tạm thời lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện soát xét Báo cáo tài chính bán niên năm 2023 sau đó trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Theo đó Hội đồng quản trị đã tạm thời lựa chọn đơn vị kiểm toán là Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM (CPA Việt Nam) là Công ty được Ủy ban chứng khoán chấp thuận trong danh mục các Công ty kiểm toán được kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công

chúng năm 2023, đồng thời cũng là Công ty kiểm toán có kinh nghiệm kiểm toán trong lĩnh vực bất động sản và đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty trong nhiều năm. CPA Việt Nam đã thực hiện và hoàn thành soát xét Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2023; báo cáo soát xét tài chính 06 tháng đầu năm 2023 đã được Công ty công bố theo quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì vậy Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông:

(i) Phê chuẩn đơn vị kiểm toán thực hiện soát xét báo cáo tài chính bán niên năm 2023 của Công ty (báo cáo riêng và Báo cáo hợp nhất) là Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM theo Nghị quyết số 16/NQ-HĐQT ngày 05/9/2023 của Hội đồng quản trị Công ty;

(ii) Thông qua Báo cáo tài chính như nội dung báo cáo soát xét 6 tháng đầu năm 2023 của Công ty được thực hiện bởi Công ty TNHH kiểm toán CPA VIETNAM kèm theo.

2. Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023:

- CPA Việt Nam là đơn vị soát xét Báo cáo tài chính bán niên năm 2023, theo đó để thuận tiện cho việc kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua việc lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM là đơn vị thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty (Báo cáo riêng và Báo cáo hợp nhất).

- Trường hợp Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM không thể thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị công ty toàn quyền chủ động, quyết định việc lựa chọn một trong những Công ty kiểm toán được Ủy ban Chứng khoán nhà nước chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2023 để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty (Báo cáo riêng và Báo cáo hợp nhất).

Kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét và thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT, VPCT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

Đỗ Quý Hải

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 23/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 27 tháng 09 năm 2023



TỜ TRÌNH

Về việc thay đổi mô hình tổ chức quản lý và hoạt động của Công ty

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty.

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (Công ty);
- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 17/NQ-HĐQT ngày 27/9/2023 của HĐQT về việc thông qua một số nội dung trình Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023;
- Tình hình thực tế quản trị, điều hành công ty,

Hiện tại, Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát (HPX) đang tổ chức quản lý và hoạt động theo mô hình theo quy định tại Điểm b, Khoản 1, Điều 137 Luật Doanh nghiệp năm 2020 gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc. Trường hợp này ít nhất 1/3 số thành viên Hội đồng quản trị phải là thành viên độc lập và có Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị.

Để phù hợp với một số định hướng thay đổi về quản trị công ty, Hội đồng quản trị (HĐQT) kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) xem xét thông qua chủ trương thay đổi mô hình tổ chức quản lý và hoạt động của Công ty nội dung cụ thể như sau:

1. Thay đổi mô hình tổ chức quản lý và hoạt động của Công ty theo mô hình tổ chức quản lý và hoạt động quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 137 Luật Doanh nghiệp năm 2020 gồm:
 - Đại hội đồng cổ đông,
 - Hội đồng quản trị,

- Ban kiểm soát,
 - Tổng giám đốc.
2. Giao cho Hội đồng quản trị tổ chức thực hiện việc thay đổi mô hình tổ chức quản lý và hoạt động của Công ty và sửa đổi/bổ sung các quy chế, quy định có liên quan đến mô hình tổ chức quản lý thay đổi như nêu tại Mục (1) kể trên thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị cho phù hợp với quy định của Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét và thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu VT, VPCT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

Đỗ Quý Hải

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Số: 24/TTr-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 27 tháng 09 năm 2023



TỜ TRÌNH

Về việc thông qua quyết toán thù lao của thành viên HĐQT, các Ủy Ban trực thuộc HĐQT năm 2022 và kế hoạch thù lao của thành viên HĐQT, các Ủy Ban trực thuộc HĐQT, thành viên Ban kiểm soát năm 2023

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty.

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 17/NQ-HĐQT ngày 27/09/2023 của HĐQT về việc thông qua một số nội dung trình Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023;
- Kế hoạch SXKD năm 2023 và các năm tiếp theo,

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua việc quyết toán thù lao của thành viên Hội đồng quản trị (“HĐQT”), các Ủy Ban trực thuộc HĐQT năm 2022 và kế hoạch thù lao của thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát năm 2023, cụ thể như sau:

1. Quyết toán thù lao của HĐQT và các Ủy Ban trực thuộc HĐQT năm 2022.

1.1. Theo Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 9/4/2022 tại phiên họp thường niên năm 2022, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua tổng thù lao của các thành viên HĐQT, các Ủy ban trực thuộc HĐQT là **7.020.000.000** đồng (*Bằng chữ: Bảy tỷ, không trăm hai mươi triệu đồng*).

1.2. Tuy nhiên do kết quả SXKD năm 2022 không đạt kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua nên các thành viên HĐQT đã thống nhất không hưởng thù lao năm 2022 theo phê duyệt tại Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 9/4/2022. Trong cơ cấu HĐQT Công ty, Ông Đỗ Quý Hải và Ông Phạm Minh Tuấn là các thành viên chuyên trách HĐQT đang tham gia BHXH, BHYT, BHTN tại Công ty, vì vậy để tuân thủ đúng quy định của pháp luật và đảm bảo chế độ chính sách cho người lao động, Công ty đã thực hiện chi trả tiền BHXH, BHYT, BHTN...cho Ông Đỗ Quý Hải và

Ông Phạm Minh Tuấn với tổng số tiền là **75.096.000** đồng (*Bảy mươi lăm triệu, không trăm chín mươi sáu nghìn đồng*).

2. Kế hoạch thù lao của thành viên HĐQT, các Ủy Ban trực thuộc HĐQT và thành viên Ban Kiểm soát năm 2023.

2.1. Kế hoạch thù lao của thành viên HĐQT, các Ủy Ban trực thuộc HĐQT và thành viên Ban Kiểm soát năm 2023.

2.1.1) Tổng chi phí thù lao năm 2023:

Căn cứ kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 của Công ty, trong đó kế hoạch lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ tối thiểu 120 tỷ đồng, HĐQT trình Đại hội đồng cổ đông về thù lao đối với thành viên HĐQT, các Ủy Ban trực thuộc HĐQT và thành viên Ban Kiểm soát năm 2023 tối đa là **2.040.000.000** đồng (*Hai tỷ, không trăm bốn mươi triệu đồng*), chi tiết được thực hiện theo các giai đoạn cụ thể như sau:

a. Giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 21/10/2023: (Lấy tròn 10 tháng)

TT	Chức danh	Số lượng (Người)	Mức thù lao/người/tháng (Đồng)	Tổng thù lao dự kiến
1	Chủ tịch HĐQT	01	50.000.000	500.000.000
2	Phó Chủ tịch thường trực HĐQT Kiêm trưởng Ban chiến lược	01	30.000.000	300.000.000
3	Phó Chủ tịch HĐQT	01	30.000.000	300.000.000
4	Thành viên HĐQT (bao gồm cả thành viên độc lập HĐQT)	03	20.000.000	600.000.000
	TỔNG CỘNG			1.700.000.000

b. Giai đoạn từ ngày 22/10/2023 đến ngày 31/12/2023: (Lấy tròn 2 tháng)

TT	Chức danh	Số lượng (Người)	Mức thù lao/người/tháng (Đồng)	Thù lao dự kiến
I	HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ			260.000.000
1	Chủ tịch HĐQT	01	50.000.000	100.000.000
2	Thành viên HĐQT (bao gồm cả thành viên độc lập HĐQT)	04	20.000.000	160.000.000
II	BAN KIỂM SOÁT			80.000.000
1	Trưởng Ban Kiểm soát	01	20.000.000	40.000.000
2	Thành viên Ban Kiểm soát	02	10.000.000	40.000.000
	TỔNG CỘNG			340.000.000

Ghi chú: Theo chương trình của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023, HĐQT Công ty sẽ trình Đại hội việc điều chỉnh mô hình tổ chức của Công ty sang mô hình gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Tổng Giám đốc.

Mức thù lao chi trả cho thành viên Hội đồng quản trị, các thành viên thuộc các Ủy Ban trực thuộc Hội đồng quản trị, thành viên Ban Kiểm soát trích từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp.

2.1.2) Quyết toán chi trả thù lao:

Mức thù lao được thanh toán hàng tháng và quyết toán 01 năm/1 lần. Quyết toán khi kết thúc năm tài chính, mức chi trả quyết toán thù lao cho từng thành viên HĐQT, các Ủy Ban trực thuộc HĐQT và thành viên Ban Kiểm soát được căn cứ trên kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty mẹ theo báo cáo tài chính năm được kiểm toán.

Hội đồng quản trị sẽ báo cáo ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 về việc quyết toán chi trả thù lao thành viên HĐQT, các Ủy Ban trực thuộc HĐQT và thành viên Ban Kiểm soát năm 2023.

2.2. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT.

a) Quyết định thời điểm, tỷ lệ chi trả, cách thức chi trả thù lao cho từng thành viên HĐQT, các Ủy Ban trực thuộc HĐQT và thành viên Ban Kiểm soát để phù hợp với tình hình kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên trong mọi trường hợp, mức chi trả thù lao không được vượt quá tổng mức thù lao như Điểm 2.1.1, Mục 2.1 nêu trên.

b) Quyết định mức tiền thưởng cho từng thành viên HĐQT, các Ủy Ban trực thuộc HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát và Ban điều hành năm 2023 (nếu có).

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu VT, VPCT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

Đỗ Quý Hải

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Số: 25/TTr-HĐQT

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 27 tháng 09 năm 2023



TỜ TRÌNH

Về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ của Công ty

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty.

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019;
- Căn cứ các quy định của pháp luật có liên quan;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
- Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 17/NQ-HĐQT ngày 27/9/2023 về việc thông qua một số nội dung trình Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023,

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty với nội dung cụ thể như sau:

1. Thông qua sửa đổi toàn văn Điều lệ Công ty (Chi tiết theo Dự thảo Điều lệ đính kèm Tờ trình này).
 2. Giao và ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty quyết định:
 - (i) Việc sửa đổi chi tiết về cấu trúc câu, câu từ, thuật ngữ, điều chỉnh thứ tự các Điều, khoản, điểm, các ngữ nghĩa về câu chữ, chính tả và một số dẫn chiếu trong Điều lệ để đảm bảo tính thống nhất về hình thức và nội dung nhưng không thay đổi nội dung và ý nghĩa của các điều khoản của Điều lệ.
 - (ii) Các vấn đề có liên quan trong việc thực hiện báo cáo, đăng ký với các cơ quan có liên quan về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ nêu tại Mục 1, Mục 2 (i) kể trên.
 - (iii) Thực hiện sửa đổi, bổ sung các Quy chế, Quy định nội bộ khác có liên quan có liên quan thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị cho phù hợp với nội dung tại Điều lệ mới.
 3. Giao cho Người có thẩm quyền ký ban hành Điều lệ.
- Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét và thông qua.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu VT, VPCT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

Đỗ Quý Hải

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 27 tháng 09 năm 2023



BẢN TỔNG HỢP

Một số nội dung sửa đổi, bổ sung cơ bản tại Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung trình tại phiên họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2023.

Tổng hợp một số nội dung sửa đổi, bổ sung cơ bản tại Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung trình tại phiên họp Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2023, cụ thể như sau:

1. Thay đổi cơ cấu tổ chức, quản trị và kiểm soát của Công ty

Để phù hợp với một số định hướng thay đổi về quản trị công ty, dự thảo Điều lệ lần này đã quy định thay đổi cơ cấu tổ chức của Công ty tại Điều 11 của Điều lệ thành: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Tổng giám đốc

Theo đó, dự thảo Điều lệ đã thay đổi toàn bộ các quyền, nghĩa vụ của Ủy ban kiểm toán thành quyền và nghĩa vụ của Ban Kiểm soát (BKS) đồng thời bổ sung quy định về bầu Ban kiểm soát.

2. Điều chỉnh thẩm quyền của Đại hội đồng Cổ đông

Điều chỉnh thẩm quyền ĐHĐCĐ tại điểm m khoản 1 Điều 15 và khoản 4 Điều 21 trong việc quyết định đầu tư, bán tài sản của Công ty, nội dung thay đổi thành:

“Quyết định đầu tư, giao dịch đầu tư, phương án đầu tư, dự án đầu tư và bán số tài sản có giá trị từ 50% tổng giá trị tài sản trở lên của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính kỳ gần nhất của công ty”.

3. Sửa đổi hình thức và điều kiện để Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông được thông qua tại Khoản 2, 4 Điều 21

Sửa đổi điều kiện để Nghị quyết ĐHĐCĐ được thông qua được tính trên phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp. Đồng thời điều chỉnh các quyết định của Đại hội đồng cổ đông liên quan đến nội dung quyết định đầu tư, bán tài sản có giá trị từ 50% tổng giá trị tài sản trở lên được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ (65%) tổng số phiếu biểu quyết trở lên.

“2. Trừ trường hợp quy định tại khoản 3, khoản 4, khoản 5 Điều này và khoản 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp, các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông sẽ được thông qua khi có trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả các cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông tán thành.

4. Trừ trường hợp được thông qua bằng hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản theo quy định tại Khoản 5, Điều 21 và Điều 22 của Điều lệ này, các quyết định của Đại hội đồng cổ đông liên quan đến các nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ (65%) tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông tán thành:

- a. Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;
- b. Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;
- c. Lựa chọn, thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công ty theo quy định của Luật Doanh nghiệp;
- d. Quyết định đầu tư, giao dịch đầu tư, phương án đầu tư, dự án đầu tư và bán số tài sản có giá trị từ 50% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;
- e. Tổ chức lại, giải thể Công ty.”

4. Điều chỉnh thẩm quyền của Hội đồng quản trị (HĐQT)

Điều chỉnh thẩm quyền Hội đồng quản trị tại điểm p khoản 2 Điều 27 [quyết định đầu tư dưới 75% tổng giá trị tài sản] và khoản 4 Điều 21 [bán tài sản có giá trị dưới 50% tổng giá trị tài sản] thành:

“Quyết định đầu tư, giao dịch đầu tư, phương án đầu tư, dự án đầu tư, bán số tài sản có giá trị dưới 50% tổng giá trị tài sản của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính kỳ gần nhất của Công ty;”

5. Sửa đổi nội dung khoản 2, khoản 3 Điều 30 Cuộc họp Hội đồng quản trị

Bổ sung nội dung Chủ tịch HĐQT triệu tập cuộc họp HĐQT khi có đề nghị của Ban Kiểm Soát hoặc khi xét thấy cần thiết vì lợi ích của công ty và cổ đông.

6. Sửa đổi nội dung Điều 31 Các tiểu ban của HĐQT

Do thay đổi mô hình tổ chức Công ty nên thay đổi hoạt động của các ủy ban trực thuộc HĐQT, Hội đồng quản trị có thể thành lập tiểu ban trực thuộc để phụ trách về chính sách phát triển, nhân sự, lương thưởng, kiểm toán nội bộ, quản lý rủi ro. Theo đó, Điều lệ cũng đã quy định cơ cấu, tổ chức, hoạt động của các tiểu ban.

7. Thay đổi toàn bộ Chương 9 từ Ủy ban kiểm toán thành Ban kiểm soát

Chương 9 của Điều lệ quy định các vấn đề của Ban kiểm soát liên quan đến việc bầu cử, ứng cử thành viên BKS, thành phần BKS, quyền và nghĩa vụ của Trưởng BKS, quyền và nghĩa vụ của BKS, cuộc họp BKS, thù lao, tiền lương, thưởng và lợi ích khác của thành viên BKS.

8. Bổ sung quyền và trách nhiệm của thành viên BKS

Điều lệ đã bổ sung đầy đủ các quyền và trách nhiệm của thành viên BKS trong toàn văn Điều lệ như trách nhiệm trong quản lý công ty, quyền được tra cứu sổ sách và hồ sơ Công ty, giải quyết tranh chấp nội bộ Công ty...

9. Các nội dung khác:

Sửa đổi, bổ sung các điều khoản khác có liên quan cho phù hợp với mô hình tổ chức quản lý công ty có BKS theo nội dung nêu tại Mục 1 kể trên và phù hợp với quy định của pháp luật. (Chi tiết nội dung theo Dự thảo Điều lệ đính kèm).

Trên đây là Tổng hợp một số nội dung sửa đổi, bổ sung cơ bản tại Dự thảo Điều lệ sửa đổi, bổ sung trình tại phiên họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2023.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

DỰ THẢO



ĐIỀU LỆ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Hà Nội, ngày 21 tháng 10 năm 2023

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU	4
CHƯƠNG I. ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ	4
Điều 1. Giải thích thuật ngữ	4
CHƯƠNG II. TÊN, HÌNH THỨC, TRỤ SỞ, CHI NHÁNH, VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN, THỜI HẠN HOẠT ĐỘNG VÀ NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY	5
Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện và thời hạn hoạt động của Công ty	5
Điều 3. Người đại diện theo pháp luật của Công ty	6
CHƯƠNG III. MỤC TIÊU, PHẠM VI KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	6
Điều 4. Mục tiêu hoạt động của Công ty	6
Điều 5. Phạm vi kinh doanh và hoạt động của Công ty	11
CHƯƠNG IV. VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN, CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP	11
Điều 6. Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập	11
Điều 7. Chứng nhận cổ phiếu	12
Điều 8. Chứng chỉ chứng khoán khác	13
Điều 9. Chuyển nhượng cổ phần	13
Điều 10. Thu hồi cổ phần (đối với trường hợp khi đăng ký thành lập doanh nghiệp)	13
CHƯƠNG V. CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT	14
Điều 11. Cơ cấu tổ chức, quản trị và kiểm soát	14
CHƯƠNG VI. CỔ ĐÔNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG	14
Điều 12. Quyền của cổ đông	14
Điều 13. Nghĩa vụ của cổ đông	17
Điều 14. Đại hội đồng cổ đông	18
Điều 15. Quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông	19
Điều 16. Ủy quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông	21
Điều 17. Thay đổi các quyền	22
Điều 18. Triệu tập họp, chương trình họp và thông báo họp Đại hội đồng cổ đông	23
Điều 19. Các điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông	25
Điều 20. Thể thức tiến hành họp và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông	25
Điều 21. Hình thức và điều kiện để Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông được thông qua	28
Điều 22. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông	29
Điều 23. Nghị quyết, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông	32

Điều 24. Yêu cầu hủy bỏ quyết định của Đại hội đồng cổ đông	33
CHƯƠNG VII. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.....	33
Điều 25. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị.....	33
Điều 26. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị	34
Điều 27. Quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị.....	35
Điều 28. Thù lao, tiền lương và lợi ích khác của thành viên Hội đồng quản trị.....	37
Điều 29. Chủ tịch Hội đồng quản trị.....	38
Điều 30. Cuộc họp của Hội đồng quản trị	39
Điều 31. Các Tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị	42
Điều 32. Người phụ trách quản trị công ty	42
CHƯƠNG VIII. TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC	43
Điều 33. Tổ chức bộ máy quản lý.....	43
Điều 34. Người điều hành Công ty	43
Điều 35. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng giám đốc	43
CHƯƠNG IX. BAN KIỂM SOÁT	45
Điều 36. Ứng cử, đề cử thành viên Ban kiểm soát.	45
Điều 37. Thành phần Ban Kiểm soát.....	45
Điều 38. Trưởng Ban kiểm soát.....	46
Điều 39. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm soát.....	46
Điều 40. Cuộc họp của Ban kiểm soát.....	47
Điều 41. Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Ban kiểm soát.....	47
CHƯƠNG X. TRÁCH NHIỆM CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC.....	48
Điều 42. Trách nhiệm can trọng	48
Điều 43. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi.....	48
Điều 44. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường	49
CHƯƠNG XI. QUYỀN TRA CỨU SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY.....	50
Điều 45. Quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ.....	50
CHƯƠNG XII. CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN.....	51
Điều 46. Công nhân viên và công đoàn	51
CHƯƠNG XIII. PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN	51
Điều 47. Phân phối lợi nhuận.....	51
CHƯƠNG XIV. TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, QUỸ DỰ TRỮ, NĂM TÀI CHÍNH VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN.....	52
Điều 48. Tài khoản ngân hàng	52

Điều 49. Năm tài chính	52
Điều 50. Chế độ kế toán.....	52
CHƯƠNG XV. BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN, BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN.....	52
Điều 51. Báo cáo tài chính năm, bán niên và quý.....	52
Điều 52. Báo cáo thường niên	53
CHƯƠNG XVI. KIỂM TOÁN CÔNG TY.....	53
Điều 53. Kiểm toán	53
CHƯƠNG XVII. CON DẤU.....	53
Điều 54. Con dấu	53
CHƯƠNG XVIII. CHẤM DỨT HOẠT ĐỘNG VÀ THANH LÝ.....	54
Điều 55. Giải thể Công ty	54
Điều 56. Thanh lý	54
CHƯƠNG XIX. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ	55
Điều 57. Giải quyết tranh chấp nội bộ	55
CHƯƠNG XX. BỔ SUNG VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ.....	55
Điều 58. Điều lệ công ty	55
CHƯƠNG XXI. NGÀY HIỆU LỰC	56
Điều 59. Ngày hiệu lực	56

PHẦN MỞ ĐẦU

Điều lệ này được sửa đổi, bổ sung theo Nghị quyết số/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/10/2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.

CHƯƠNG I. ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ

Điều 1. Giải thích thuật ngữ

1. Trong Điều lệ này, những thuật ngữ dưới đây được hiểu như sau:
 - a. "Vốn điều lệ" là tổng giá trị mệnh giá cổ phần đã bán hoặc đã được đăng ký mua quy định tại Điều 6 Điều lệ này;
 - b. "Vốn có quyền biểu quyết" là vốn cổ phần, theo đó người sở hữu có quyền biểu quyết về những vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông;
 - c. "Luật Doanh nghiệp" là Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020;
 - d. "Luật Chứng khoán" là Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019;
 - e. "Việt Nam" là nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
 - f. Ngày thành lập" là ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu;
 - g. "Người điều hành Công ty" là Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng Công ty;
 - h. "Người quản lý Công ty" là Chủ tịch Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị, Người điều hành Công ty;
 - i. "Người có liên quan" là cá nhân, tổ chức được quy định tại khoản 46 Điều 4 Luật Chứng khoán;
 - j. "Thành viên độc lập Hội đồng quản trị" là thành viên HĐQT đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Khoản 2, Điều 155 Luật Doanh nghiệp;
 - k. "Thành viên Hội đồng quản trị không điều hành" là thành viên Hội đồng quản trị không phải là người điều hành Công ty;
 - l. "Thời hạn hoạt động" là thời gian hoạt động của Công ty được quy định tại Điều 2 Điều lệ này;

- m. “Sở giao dịch chứng khoán” là Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam.
- n. “Công ty” là Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát hoặc Hải Phát.
- o. “Đại hội” là cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.
- 2. Trong Điều lệ này, các tham chiếu tới một hoặc một số quy định hoặc văn bản khác sẽ bao gồm cả những sửa đổi hoặc văn bản thay thế.
- 3. Các tiêu đề (chương, điều của Điều lệ này) được sử dụng nhằm thuận tiện cho việc hiểu nội dung và không ảnh hưởng tới nội dung của Điều lệ này.
- 4. Các từ hoặc thuật ngữ đã được định nghĩa trong Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán (nếu không mâu thuẫn với chủ thể hoặc ngữ cảnh) sẽ có nghĩa tương tự trong Điều lệ này.

CHƯƠNG II. TÊN, HÌNH THỨC, TRỤ SỞ, CHI NHÁNH, VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN, THỜI HẠN HOẠT ĐỘNG VÀ NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện và thời hạn hoạt động của Công ty

- 1. Tên Công ty
 - Tên Công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT.
 - Tên Công ty viết bằng tiếng Anh: HAI PHAT INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY.
 - Tên Công ty viết tắt: HAI PHAT INVEST.
- 2. Công ty là công ty cổ phần có tư cách pháp nhân phù hợp với pháp luật hiện hành của Việt Nam.
- 3. Trụ sở đăng ký của Công ty.
 - Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
 - Điện thoại: 024.3208.0666.
 - Fax: 024.3208.0566.
 - E-mail: info@haiphat.com.vn.
 - Website: www.haiphat.com.vn.

4. Công ty có thể thành lập, thay đổi, chấm dứt hoạt động chi nhánh và văn phòng đại diện tại địa bàn kinh doanh để thực hiện các mục tiêu hoạt động của Công ty phù hợp với quyết định của Hội đồng quản trị và trong phạm vi luật pháp cho phép.
5. Trừ khi chấm dứt hoạt động trước thời hạn theo khoản 2 Điều 55, thời hạn hoạt động của Công ty bắt đầu từ ngày thành lập và là vô thời hạn.

Điều 3. Người đại diện theo pháp luật của Công ty

1. Công ty có 01 người đại diện theo pháp luật. Chủ tịch Hội đồng quản trị là người đại diện theo pháp luật của Công ty.
2. Quyền hạn và nghĩa vụ của người đại diện theo pháp luật như sau:
 - a. Người đại diện theo pháp luật của Công ty là cá nhân đại diện cho Công ty thực hiện các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch của Công ty, đại diện cho Công ty với tư cách nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trước Trọng tài, Tòa án.
 - b. Người đại diện theo pháp luật của Công ty có trách nhiệm sau đây:
 - Thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao một cách trung thực, cẩn trọng, tốt nhất nhằm bảo đảm lợi ích hợp pháp của Công ty;
 - Trung thành với lợi ích của Công ty; không sử dụng thông tin, bí quyết, cơ hội kinh doanh của doanh nghiệp, không lạm dụng địa vị, chức vụ và sử dụng tài sản của Công ty để tư lợi hoặc phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác;
 - Thông báo kịp thời, đầy đủ, chính xác cho Công ty về việc người đại diện đó và người có liên quan của họ làm chủ hoặc có cổ phần, phần vốn góp chi phối tại các doanh nghiệp khác.
 - c. Chịu trách nhiệm cá nhân đối với những thiệt hại cho Công ty do vi phạm nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều này.
 - d. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Điều lệ và quy định của pháp luật.

CHƯƠNG III. MỤC TIÊU, PHẠM VI KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Điều 4. Mục tiêu hoạt động của Công ty

1. Mục tiêu hoạt động của Công ty
 - (i) Trở thành Tập đoàn đầu tư bất động sản hàng đầu Việt Nam.
 - (ii) Tối đa hóa lợi nhuận, tạo công ăn việc làm ổn định cho người lao động, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các cổ đông, gia tăng giá trị đầu tư, đóng góp cho ngân sách

Nhà nước.

2. Ngành, nghề kinh doanh của Công ty như sau:

STT	Tên ngành	Mã ngành
1.	Xây dựng nhà các loại (Mã CPC 512)	4100
2.	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ (Mã CPC 513)	4210
3.	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Chi tiết: <i>Xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi; Xây dựng đường dây và trạm điện đến 35KV;</i>	4290
4.	Lắp đặt hệ thống điện (Mã CPC 5163) Chi tiết: <i>Lắp đặt đường dây và trạm biến áp đến 35KV, điện chiếu sáng, tín hiệu đô thị;</i>	4321
5.	Dịch vụ xử lý nước thải (Mã CPC 9401) Chi tiết: Dịch vụ xử lý nước thải <i>Vì lý do an ninh, việc tiếp cận một số khu vực địa lý có thể bị hạn chế</i>	3700
6.	Phá dỡ (Mã CPC 511)	4311
7.	Chuẩn bị mặt bằng (<i>trừ hoạt động dò mìn, nổ mìn</i>) (Mã CPC 511)	4312
8.	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác (Mã CPC 511,515,518) Chi tiết: - <i>Xây dựng nền móng của toà nhà, gồm đóng cọc, thử độ ẩm và các công việc thử nước, chống ẩm các toà nhà, chôn chân trụ;</i> - <i>Dỡ bỏ các phần thép không tự sản xuất, uốn thép, xây gạch và đặt đá;</i> - <i>Lợp mái bao phủ toà nhà;</i> - <i>Dựng giàn giáo và các công việc tạo dựng mặt bằng bằng dỡ bỏ hoặc phá huỷ các công trình xây dựng trừ việc thuê giàn giáo và mặt bằng;</i> - <i>Dỡ bỏ ống khói và các nồi hơi công nghiệp;</i>	4390

STT	Tên ngành	Mã ngành
	- Các công việc đòi hỏi chuyên môn cần thiết như kỹ năng trèo và sử dụng các thiết bị liên quan, ví dụ làm việc ở tầng cao trên các công trình cao; - Các công việc dưới bề mặt; - Xây dựng bể bơi ngoài trời; - Rửa bằng hơi nước, nổ cát và các hoạt động tương tự cho bề ngoài toà nhà ; - Cho thuê cần trục có người điều khiển.	
9.	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (Mã CPC 6871, 8672); Chi tiết: - Tư vấn thẩm tra thiết kế xây dựng công trình; - Thẩm tra dự toán, tổng dự toán; - Lập hồ sơ mời thầu và phân tích đánh giá hồ sơ dự thầu; Lập dự án đầu tư, lập tổng dự toán các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi và hạ tầng kỹ thuật; - Giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện công trình đường bộ; Giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi và hạ tầng kỹ thuật; Giám sát lắp đặt thiết bị, công nghệ cấp thoát nước-môi trường nước công trình xây dựng; Giám sát lắp đặt thiết bị, công nghệ điện công trình dân dụng, công nghiệp; (Điều kiện theo quy định của Pháp luật) - Dịch vụ tư vấn kiến trúc gồm: Thiết kế kiến trúc công trình; thiết kế kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp; thiết kế công trình đường bộ; khảo sát, thiết kế các công trình giao thông; thiết kế cấp thoát nước, môi trường nước công trình xây dựng; thiết kế hệ thống điện công trình công nghiệp;	7110
10.	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí (Mã CPC 5161)	4322
11.	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác (Mã CPC 514,516) Chi tiết:	4329

STT	Tên ngành	Mã ngành
	- Lắp đặt hệ thống thiết bị khác không thuộc về điện, hệ thống ống tưới nước, hệ thống lò sưởi và điều hoà nhiệt độ hoặc máy móc công nghiệp trong ngành xây dựng và xây dựng kỹ thuật dân dụng; - Lắp đặt hệ thống thiết bị công nghiệp trong ngành xây dựng và xây dựng dân dụng.	
12.	Hoàn thiện công trình xây dựng (Mã CPC 517);	4330
13.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Chi tiết: Kinh doanh bất động sản (trừ đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng).	6810
14.	Bán buôn tổng hợp (Mã CPC 622) Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán buôn (không gắn lập cơ sở bán buôn) các hàng hoá theo quy định của pháp luật (trừ việc thực hiện việc xuất khẩu, nhập khẩu, phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối theo quy định pháp luật).	4690
15.	Bán lẻ hình thức khác chưa được phân vào đâu (Mã CPC 632) Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán lẻ (không gắn lập cơ sở bán lẻ) các hàng hoá theo quy định của pháp luật (trừ việc thực hiện xuất khẩu, nhập khẩu, phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối theo quy định pháp luật).	4799
16.	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: Thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu theo quy định của pháp luật (trừ việc thực hiện xuất khẩu, nhập khẩu, phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư	8299

STT	Tên ngành	Mã ngành
	<i>nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối theo quy định pháp luật).</i>	
17.	Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt) (Mã CPC 7121, 7122) Chi tiết: <i>Vận tải hành khách bằng taxi.</i> <i>(100% lái xe liên doanh phải là công dân Việt Nam)</i>	4931
18.	Vận tải hành khách đường bộ khác (Mã CPC 7121, 7122) Chi tiết: <i>Vận tải hành khách bằng xe khách nội tỉnh, liên tỉnh</i> <i>(100% lái xe liên doanh phải là công dân Việt Nam);</i>	4932
19.	Vận tải hàng hoá bằng đường bộ (Mã CPC 7123) <i>(100% lái xe liên doanh phải là công dân Việt Nam)</i>	4933
20.	Vận tải hành khách đường thuỷ nội địa (Mã CPC 7221)	5021
21.	Vận tải hàng hoá đường thuỷ nội địa (Mã CPC 7222)	5022
22.	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (Mã CPC 64110) Chi tiết: <i>Khách sạn</i>	5510
23.	Dịch vụ cung cấp thức ăn và đồ uống (Mã CPC 642, 643) Chi tiết: <i>Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động</i>	5610
24.	Hoạt động tư vấn đầu tư <i>(không bao gồm tư vấn pháp luật và tài chính);</i>	6619
25.	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)	6619
26.	Sản xuất đồ gỗ xây dựng;	1622
27.	Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rom rạ và vật liệu tết bện; <i>(không được sản xuất tại trụ sở chính của doanh nghiệp)</i>	1629
28.	Sản xuất mô tơ, máy phát, biến thế điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện; <i>(Không được sản xuất tại trụ sở chính của doanh nghiệp)</i>	2710
29.	Sản xuất thiết bị dây dẫn điện các loại; <i>(Không được sản xuất tại trụ sở chính của doanh nghiệp)</i>	2733

STT	Tên ngành	Mã ngành
30.	Sản xuất thiết bị điện chiếu sáng; (Không được sản xuất tại trụ sở chính của doanh nghiệp)	2740
31.	Sản xuất đồ điện dân dụng; (Không được sản xuất tại trụ sở chính của doanh nghiệp)	2750
32.	Sản xuất đồ kim hoàn và chi tiết liên quan; Chi tiết: - Sản xuất đá quý và đá bán quý, bao gồm đá công nghiệp và đá quý hoặc bán quý tái phục hồi hoặc nhân tạo; - Sản xuất đồ trang sức bằng kim loại quý hoặc kim loại cơ bản mạ kim loại quý hoặc đá quý hoặc đá nửa quý, hoặc kim loại quý tổng hợp và đá quý hoặc đá nửa quý hoặc các kim loại khác; (Không được sản xuất tại trụ sở chính của doanh nghiệp)	3211
33.	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ Chi tiết: Bãi đỗ xe ô tô hoặc gara ô tô, bãi để xe đạp, xe máy.	5225
34.	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Môi giới bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản, sàn giao dịch bất động sản.	6820

Điều 5. Phạm vi kinh doanh và hoạt động của Công ty

1. Công ty được phép tiến hành tất cả các hoạt động kinh doanh theo các ngành nghề Quy định tại Điều lệ này đã đăng ký, thông báo thay đổi nội dung đăng ký với cơ quan đăng ký kinh doanh và đã công bố trên Cổng thông tin đăng ký doanh nghiệp quốc gia (Trường hợp Công ty kinh doanh ngành nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện, Công ty phải đáp ứng đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của Luật đầu tư, pháp luật chuyên ngành liên quan).
2. Công ty có thể tiến hành hoạt động kinh doanh trong các ngành, nghề khác được pháp luật cho phép và được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

CHƯƠNG IV. VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN, CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP

Điều 6. Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập

1. Vốn điều lệ của Công ty là **3.041.685.810.000 đồng** (Ba nghìn, không trăm bốn mươi một tỷ, sáu trăm tám mươi lăm triệu, tám trăm mười nghìn đồng).
Tổng số vốn điều lệ của Công ty được chia thành 304.168.581 cổ phần (Ba trăm linh bốn triệu, một trăm sáu mươi tám nghìn, năm trăm tám mươi một cổ phần) với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần.
2. Công ty có thể thay đổi vốn điều lệ khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và phù hợp với các quy định của pháp luật.
3. Các cổ phần của Công ty vào ngày thông qua Điều lệ này là cổ phần phổ thông. Các quyền và nghĩa vụ của cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông được quy định tại Điều 12, Điều 13 Điều lệ này.
4. Công ty có thể phát hành các loại cổ phần ưu đãi sau khi có sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông và phù hợp với các quy định của pháp luật.
5. Tên, địa chỉ, số lượng cổ phần và các thông tin khác về cổ đông sáng lập theo quy định của Luật Doanh nghiệp được nêu tại Phụ lục số 01 đính kèm Điều lệ. Phụ lục này là một phần của Điều lệ này.
6. Tại thời điểm thông qua Điều lệ này, tất cả các hạn chế đối với cổ phần phổ thông do cổ đông sáng lập nắm giữ đều được bãi bỏ. Cổ phần phổ thông phải được ưu tiên chào bán cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần phổ thông của họ trong Công ty, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông quyết định khác. Số cổ phần cổ đông không đăng ký mua hết sẽ do Hội đồng quản trị của Công ty quyết định. Hội đồng quản trị có thể phân phối số cổ phần đó cho các cổ đông và người khác với điều kiện không thuận lợi hơn so với những điều kiện đã chào bán cho các cổ đông hiện hữu trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông chấp thuận khác.
7. Công ty có thể mua cổ phần do chính Công ty đã phát hành theo những cách thức được quy định trong Điều lệ này và pháp luật hiện hành.
8. Công ty có thể phát hành các loại chứng khoán khác theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Chứng nhận cổ phiếu

1. Cổ đông của Công ty được cấp chứng nhận cổ phiếu tương ứng với số cổ phần và loại cổ phần sở hữu.
2. Cổ phiếu là loại chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần vốn cổ phần. Cổ phiếu phải có đầy đủ các nội dung theo quy định tại khoản 1 Điều 121 Luật Doanh nghiệp.

3. Trong thời hạn tối đa hai (2) tháng kể từ ngày nộp đầy đủ hồ sơ đề nghị chuyển quyền sở hữu cổ phần theo quy định của Công ty và quy định của pháp luật hoặc trong thời hạn hai tháng (hoặc thời hạn khác theo điều khoản phát hành quy định) kể từ ngày thanh toán đầy đủ tiền mua cổ phần theo như quy định tại phương án phát hành cổ phiếu của Công ty, người sở hữu số cổ phần được cấp chứng nhận cổ phiếu. Người sở hữu cổ phần không phải trả cho Công ty chi phí in chứng nhận cổ phiếu.
4. Trường hợp chứng nhận cổ phiếu bị mất, bị hư hỏng hoặc bị hủy hoại dưới hình thức khác thì cổ đông được Công ty cấp lại cổ phiếu theo đề nghị của cổ đông đó. Đề nghị của cổ đông phải bao gồm các nội dung sau đây:
 - a. Thông tin về cổ phiếu đã bị mất, bị hư hỏng hoặc bị hủy hoại dưới hình thức khác;
 - b. Cam kết chịu trách nhiệm về những tranh chấp phát sinh từ việc cấp lại cổ phiếu mới.

Điều 8. Chứng chỉ chứng khoán khác

Chứng chỉ trái phiếu hoặc chứng chỉ chứng khoán khác của Công ty được phát hành có chữ ký của người đại diện theo pháp luật và dấu của Công ty.

Điều 9. Chuyển nhượng cổ phần

1. Tất cả các cổ phần được tự do chuyển nhượng trừ khi Điều lệ này hoặc điều kiện điều khoản về phát hành cổ phần và pháp luật có quy định khác. Cổ phiếu niêm yết, đăng ký giao dịch trên Sở giao dịch chứng khoán được chuyển nhượng theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.
2. Cổ phần chưa được thanh toán đầy đủ không được chuyển nhượng và hưởng các quyền lợi liên quan như quyền nhận cổ tức, quyền nhận cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, quyền mua cổ phiếu mới chào bán và các quyền lợi khác theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Thu hồi cổ phần (đối với trường hợp khi đăng ký thành lập doanh nghiệp)

1. Trường hợp cổ đông không thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền phải trả để mua cổ phần, Hội đồng quản trị thông báo và có quyền yêu cầu cổ đông đó thanh toán số tiền còn lại cùng với lãi suất trên khoản tiền đó và chịu trách nhiệm tương ứng với tổng mệnh giá cổ phần đã đăng ký mua đối với nghĩa vụ tài chính của Công ty những chi phí phát sinh do việc không thanh toán đầy đủ gây ra cho Công ty.

2. Thông báo thanh toán nêu trên phải ghi rõ thời hạn thanh toán mới (tối thiểu là bảy (07) ngày kể từ ngày gửi thông báo), địa điểm thanh toán và thông báo phải ghi rõ trường hợp không thanh toán theo đúng yêu cầu, số cổ phần chưa thanh toán hết sẽ bị thu hồi.
3. Hội đồng quản trị có quyền thu hồi các cổ phần chưa thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong trường hợp các yêu cầu trong thông báo nêu trên không được thực hiện.
4. Cổ phần bị thu hồi được coi là các cổ phần được quyền chào bán quy định tại khoản 3 Điều 112 Luật Doanh nghiệp. Hội đồng quản trị có thể trực tiếp hoặc ủy quyền bán, tái phân phối theo những điều kiện và cách thức mà Hội đồng quản trị thấy là phù hợp.
5. Cổ đông nắm giữ cổ phần bị thu hồi phải từ bỏ tư cách cổ đông đối với những cổ phần đó, nhưng vẫn phải chịu trách nhiệm tương ứng với tổng mệnh giá cổ phần đã đăng ký mua đối với nghĩa vụ tài chính của Công ty phát sinh thanh toán các khoản tiền có liên quan và lãi phát sinh do Hội đồng quản trị xác định vào thời điểm thu hồi theo quyết định của Hội đồng quản trị kể từ ngày thu hồi cho đến ngày thực hiện thanh toán. Hội đồng quản trị có toàn quyền quyết định việc cưỡng chế thanh toán toàn bộ giá trị cổ phiếu vào thời điểm thu hồi.
6. Thông báo thu hồi được gửi đến người nắm giữ cổ phần bị thu hồi trước thời điểm thu hồi. Việc thu hồi vẫn có hiệu lực kể cả trong trường hợp có sai sót hoặc bất cẩn trong việc gửi thông báo.

CHƯƠNG V. CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT

Điều 11. Cơ cấu tổ chức, quản trị và kiểm soát

Cơ cấu tổ chức quản lý, quản trị và kiểm soát của Công ty bao gồm:

1. Đại hội đồng cổ đông;
2. Hội đồng quản trị;
3. Ban kiểm soát;
4. Tổng giám đốc.

CHƯƠNG VI. CỔ ĐÔNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Điều 12. Quyền của cổ đông

1. Cổ đông là người chủ sở hữu Công ty, có các quyền và nghĩa vụ tương ứng theo số cổ phần và loại cổ phần mà họ sở hữu. Cổ đông chỉ chịu trách nhiệm về nợ và các nghĩa vụ tài sản khác của Công ty trong phạm vi số vốn đã góp vào Công ty.

2. Cổ đông phổ thông có các quyền sau:

- a. Tham dự và phát biểu trong các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông hoặc thông qua đại diện được ủy quyền hoặc thực hiện bỏ phiếu từ xa;
 - b. Nhận cổ tức với mức theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông;
 - c. Tự do chuyển nhượng cổ phần đã được thanh toán đầy đủ theo quy định của Điều lệ này và pháp luật hiện hành;
 - d. Ưu tiên mua cổ phần mới tương ứng với tỷ lệ cổ phần phổ thông mà họ sở hữu theo quy định tại Điều lệ này và quy định của pháp luật có liên quan;
 - e. Xem xét, tra cứu và trích lục các thông tin của mình trong danh sách cổ đông và yêu cầu sửa đổi các thông tin không chính xác theo quy định của pháp luật và quy định của Công ty;
 - f. Xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều lệ công ty, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và nghị quyết Đại hội đồng cổ đông theo quy định của pháp luật và quy định của Công ty;
 - g. Trường hợp Công ty giải thể hoặc phá sản, được nhận một phần tài sản còn lại (nếu có) tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty;
 - h. Yêu cầu Công ty mua lại cổ phần của họ trong các trường hợp quy định tại Điều 132 Luật Doanh nghiệp;
 - i. Được đối xử bình đẳng. Mỗi cổ phần của cùng một loại đều tạo cho cổ đông sở hữu các quyền, nghĩa vụ và lợi ích ngang nhau. Trường hợp Công ty có các loại cổ phần ưu đãi, các quyền và nghĩa vụ gắn liền với các loại cổ phần ưu đãi phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua và công bố đầy đủ cho cổ đông;
 - j. Được tiếp cận đầy đủ thông tin định kỳ và thông tin bất thường do Công ty công bố theo quy định của pháp luật;
 - k. Được bảo vệ các quyền, lợi ích hợp pháp của mình; đề nghị đình chỉ, hủy bỏ nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị theo quy định của Luật Doanh nghiệp;
 - l. Các quyền khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.
3. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 5% (Năm phần trăm) tổng số cổ phần phổ thông trở lên có các quyền sau:

- a. Yêu cầu Hội đồng quản trị thực hiện việc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo các quy định tại khoản 3 Điều 115 và Điều 140 Luật Doanh nghiệp;
 - b. Xem xét, tra cứu, trích lục sổ biên bản và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, báo cáo tài chính giữa năm và hằng năm, báo cáo của Ban kiểm soát, hợp đồng, giao dịch phải thông qua Hội đồng quản trị trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của công ty và các tài liệu đã được Công ty công bố thông tin theo quy định của pháp luật;
 - c. Yêu cầu Ban kiểm soát kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến quản lý, điều hành hoạt động của Công ty khi xét thấy cần thiết. Yêu cầu phải thể hiện bằng văn bản; phải có họ, tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số Thẻ căn cước công dân, Giấy chứng minh nhân dân, Hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số quyết định thành lập, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần và thời điểm đăng ký cổ phần của từng cổ đông, tổng số cổ phần của cả nhóm cổ đông và tỷ lệ sở hữu trong tổng số cổ phần của Công ty; vấn đề cần kiểm tra, mục đích kiểm tra;
 - d. Kiến nghị vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông. Kiến nghị phải bằng văn bản và được gửi đến Công ty chậm nhất là 03 ngày làm việc trước ngày khai mạc. Kiến nghị phải ghi rõ tên cổ đông, số lượng từng loại cổ phần của cổ đông, vấn đề kiến nghị đưa vào chương trình họp kèm tài liệu chứng minh;
 - e. Các quyền khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.
4. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 10% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền đề cử người vào Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát. Việc đề cử người vào Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát được thực hiện như sau:
- a. Các cổ đông phổ thông họp thành nhóm để đề cử người vào Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát phải thông báo về việc họp nhóm cho các cổ đông dự họp biết trước khi khai mạc Đại hội đồng cổ đông;
 - b. Căn cứ số lượng thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản này được quyền đề cử một hoặc một số người theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông làm ứng cử viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát. Trường hợp số ứng cử viên được cổ đông hoặc nhóm cổ đông đề cử thấp hơn số ứng cử viên mà họ được quyền đề cử theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông thì số ứng cử viên còn lại do Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các cổ đông khác đề cử.
5. Các quyền khác theo quy định của Điều lệ công ty và quy định của pháp luật.

Điều 13. Nghĩa vụ của cổ đông

Cổ đông phổ thông có các nghĩa vụ sau:

1. Thanh toán đủ và đúng thời hạn số cổ phần cam kết mua.
2. Không được rút vốn đã góp bằng cổ phần phổ thông ra khỏi Công ty dưới mọi hình thức, trừ trường hợp được Công ty hoặc người khác mua lại cổ phần. Trường hợp có cổ đông rút một phần hoặc toàn bộ vốn cổ phần đã góp trái với quy định tại khoản này thì cổ đông đó và người có lợi ích liên quan trong Công ty phải cùng liên đới chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của Công ty trong phạm vi giá trị cổ phần đã bị rút và các thiệt hại xảy ra.
3. Tuân thủ Điều lệ công ty và các quy chế quản lý nội bộ của Công ty.
4. Chấp hành Nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị.
5. Cung cấp địa chỉ chính xác khi đăng ký mua cổ phần. Trường hợp cổ đông có thay đổi địa chỉ thường trú, địa chỉ liên hệ thì phải thông báo kịp thời với công ty để cập nhật vào sổ đăng ký cổ đông. Công ty không chịu trách nhiệm về việc không liên lạc được với cổ đông do không được thông báo thay đổi địa chỉ của cổ đông.
6. Bảo mật các thông tin được công ty cung cấp theo quy định tại Điều lệ và pháp luật; chỉ sử dụng thông tin được cung cấp để thực hiện và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình; không phát tán hoặc sao, gửi cho các tổ chức, cá nhân khác.
7. Tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và thực hiện quyền biểu quyết thông qua các hình thức sau:
 - a. Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;
 - b. Ủy quyền cho cá nhân, tổ chức khác tham dự và biểu quyết tại cuộc họp;
 - c. Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác;
 - d. Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử;
8. Chịu trách nhiệm cá nhân khi nhân danh Công ty dưới mọi hình thức để thực hiện một trong các hành vi sau đây:
 - a. Vi phạm pháp luật;
 - b. Tiến hành kinh doanh và các giao dịch khác để tư lợi hoặc phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác;
 - c. Thanh toán các khoản nợ chưa đến hạn trước các rủi ro tài chính đối với Công ty.
9. Các nghĩa vụ khác theo quy định của Điều lệ này và theo quy định của pháp luật.

Điều 14. Đại hội đồng cổ đông

1. Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông họp thường niên mỗi năm một (01) lần và trong thời hạn bốn (04) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Hội đồng quản trị quyết định gia hạn họp Đại hội đồng cổ đông thường niên trong trường hợp cần thiết nhưng không quá 06 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Ngoài cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên, Đại hội đồng cổ đông có thể họp bất thường. Địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông được xác định là nơi Chủ tọa tham dự họp và phải ở trên lãnh thổ Việt Nam.
2. Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và lựa chọn địa điểm phù hợp. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên quyết định những vấn đề theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty, đặc biệt thông qua Báo cáo tài chính năm và dự toán cho năm tài chính tiếp theo; Kế hoạch kinh doanh hằng năm của công ty; Báo cáo của Hội đồng quản trị về quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng quản trị; Mức cổ tức đối với mỗi cổ phần của từng loại. Trường hợp Báo cáo kiểm toán báo cáo tài chính năm của công ty có các khoản ngoại trừ trọng yếu, ý kiến kiểm toán trái ngược hoặc từ chối, Công ty phải mời đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận nêu trên có trách nhiệm tham dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty.
3. Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường trong các trường hợp sau:
 - a. Hội đồng quản trị xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty;
 - b. Số thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát còn lại ít hơn số thành viên tối thiểu theo quy định của pháp luật;
 - c. Theo yêu cầu của Cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại Khoản 2, Điều 115 của Luật Doanh nghiệp. Yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải được thể hiện bằng văn bản, trong đó nêu rõ lý do và mục đích cuộc họp, có đủ chữ ký của các cổ đông liên quan hoặc văn bản yêu cầu được lập thành nhiều bản và tập hợp đủ chữ ký của các cổ đông có liên quan;
 - d. Theo yêu cầu của Ban kiểm soát;
 - e. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

4. Triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường

- a. Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông (theo một trong các hình thức mà pháp luật cho phép) trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày số thành viên Hội đồng quản trị, thành viên độc lập Hội đồng quản trị hoặc thành viên Ban kiểm soát còn lại ít hơn số thành viên tối thiểu theo quy định của pháp luật hoặc nhận được yêu cầu quy định tại điểm c, điểm d khoản 3 Điều này; Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trong thời hạn sáu mươi (60) ngày kể từ ngày số thành viên Hội đồng quản trị bị giảm quá một phần ba (1/3) so với số thành viên quy định tại Điều lệ này.
- b. Trường hợp Hội đồng quản trị không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều này thì trong thời hạn ba mươi (30) ngày tiếp theo, Ban kiểm soát thay thế Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 3 Điều 140 Luật Doanh nghiệp
- c. Trường hợp Ban kiểm soát không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều này thì trong thời hạn ba mươi (30) ngày tiếp theo, cổ đông hoặc nhóm cổ đông có yêu cầu quy định tại điểm c khoản 3 Điều này có quyền thay thế Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 4 Điều 140 Luật Doanh nghiệp.

Trong trường hợp này, cổ đông hoặc nhóm cổ đông triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có thể đề nghị Cơ quan đăng ký kinh doanh giám sát trình tự, thủ tục triệu tập, tiến hành họp và ra quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Tất cả chi phí cho việc triệu tập và tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông được Công ty hoàn lại. Chi phí này không bao gồm những chi phí do cổ đông chi tiêu khi tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, kể cả chi phí ăn ở và đi lại.

- d. Thủ tục để tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Khoản 5, Điều 140 Luật Doanh nghiệp.

Điều 15. Quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông

1. Đại hội đồng cổ đông có quyền và nghĩa vụ sau:
 - a. Thông qua định hướng phát triển của công ty;
 - b. Thông qua báo cáo tài chính hằng năm;
 - c. Quyết định mức cổ tức thanh toán hàng năm cho mỗi loại cổ phần phù hợp với Luật Doanh nghiệp và các quyền gắn liền với loại cổ phần đó. Mức cổ tức này không cao hơn mức mà Hội đồng quản trị đề nghị sau khi đã tham khảo ý kiến các cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông;

- d. Thông qua số lượng thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát;
- e. Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán độc lập; quyết định công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm tra các hoạt động của công ty, bãi miễn kiểm toán viên độc lập khi xét thấy cần thiết;
- f. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát;
- g. Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Báo cáo tiền thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;
- h. Quyết định bổ sung và sửa đổi Điều lệ công ty trừ trường hợp điều chỉnh vốn điều lệ theo kết quả chào bán hoặc do bán thêm cổ phần mới trong phạm vi số lượng cổ phần được quyền chào bán hoặc theo kết quả chuyển đổi hoặc hoán đổi các chứng khoán có khả năng chuyển đổi hoặc hoán đổi cổ phần của Công ty đã được phát hành của Công ty, việc sửa đổi bổ sung Điều lệ của Công ty trong trường hợp này sẽ do Hội đồng quản trị Công ty quyết định;
- i. Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán và giao cho Hội đồng quản trị quyết định chi tiết các phương án liên quan đến việc phát hành và chào bán cổ phần của Công ty kể cả phương án chào bán và/hoặc phát hành (riêng lẻ hoặc ra công chúng), phương án sử dụng vốn, phương án trả nợ, phương án hoán đổi hay phương án chào bán chứng chỉ lưu ký; Quyết định mức cổ tức hằng năm của từng loại cổ phần;
- j. Quyết định phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi, phương án phát hành trái phiếu kèm theo chứng quyền.
- k. Quyết định chia, tách, hợp nhất, sáp nhập hoặc chuyển đổi Công ty;
- l. Quyết định tổ chức lại và giải thể Công ty;
- m. Xem xét và xử lý các vi phạm của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát gây thiệt hại cho Công ty và cổ đông;
- n. Quyết định đầu tư, giao dịch đầu tư, phương án đầu tư, dự án đầu tư và bán số tài sản có giá trị từ 50% trở lên tổng giá trị tài sản của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính kỳ gần nhất của công ty;
- o. Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần phát hành của mỗi loại;

- p. Phê duyệt quy chế nội bộ về quản trị Công ty; quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;
 - q. Thông qua kế hoạch kinh doanh hằng năm của công ty;
 - r. Thông qua báo cáo của Hội đồng quản trị về quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng quản trị;
 - s. Thông qua báo cáo tự đánh giá kết quả hoạt động của Ban kiểm soát và thành viên Ban kiểm soát;
 - t. Chấp thuận, thông qua hợp đồng, giao dịch giữa Công ty với những đối tượng có liên quan theo quy định tại:
 - Khoản 1, Khoản 3, Điều 167 Luật Doanh nghiệp.
 - Khoản 4, Điều 293 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 cụ thể:
 - + Cấp các khoản vay hoặc bảo lãnh cho thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người quản lý khác không phải là cổ đông và những cá nhân, tổ chức có liên quan của các đối tượng này;
Trường hợp cấp các khoản vay hoặc bảo lãnh cho tổ chức có liên quan của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người quản lý khác mà Công Ty và tổ chức đó là các công ty hoạt động theo công ty mẹ - công ty con do Hội đồng quản trị Công ty thông qua.
 - + Các giao dịch khác quy định tại Khoản 4, Điều 293 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020;
 - u. Các vấn đề khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.
2. Khi cần thiết, Đại hội đồng cổ đông có thể tự mình hoặc theo đề xuất của HĐQT có thể giao và ủy quyền lại cho Hội đồng quản trị quyết định và tổ chức thực hiện một số nội dung thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ theo quy định tại Điều này;

Điều 16. Ủy quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông

1. Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức có thể trực tiếp tham dự họp hoặc ủy quyền cho một hoặc một số cá nhân, tổ chức khác dự họp hoặc dự họp thông qua một trong các hình thức quy định tại khoản 10 Điều 20 Điều lệ này.
2. Việc ủy quyền cho cá nhân, tổ chức đại diện dự họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 1 Điều này phải lập thành văn bản. Văn bản ủy quyền được lập theo quy định của pháp luật về dân sự và phải nêu rõ tên cổ đông ủy quyền, tên cá nhân, tổ chức được ủy quyền, số lượng cổ phần được ủy quyền, nội dung ủy quyền, phạm vi ủy quyền, thời hạn ủy quyền, chữ ký của bên ủy quyền và bên được ủy quyền.

Người được ủy quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông phải nộp văn bản ủy quyền khi đăng ký dự họp. Mẫu văn bản ủy quyền được đăng tải cùng tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông.

3. Phiếu biểu quyết của người được ủy quyền dự họp trong phạm vi được ủy quyền vẫn có hiệu lực khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
 - a. Người ủy quyền đã chết, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc bị mất năng lực hành vi dân sự;
 - b. Người ủy quyền đã hủy bỏ việc chỉ định ủy quyền;
 - c. Người ủy quyền đã hủy bỏ thẩm quyền của người thực hiện việc ủy quyền.

Điều khoản này không áp dụng trong trường hợp Công ty nhận được thông báo về một trong các sự kiện trên trước giờ khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông hoặc trước khi cuộc họp được triệu tập lại.

Điều 17. Thay đổi các quyền

1. Việc thay đổi hoặc hủy bỏ các quyền đặc biệt gắn liền với một loại cổ phần ưu đãi có hiệu lực khi được cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp thông qua. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông về nội dung làm thay đổi bất lợi quyền và nghĩa vụ của cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi chỉ được thông qua nếu được số cổ đông ưu đãi cùng loại dự họp sở hữu từ 75% tổng số cổ phần ưu đãi loại đó trở lên tán thành hoặc được các cổ đông ưu đãi cùng loại sở hữu từ 75% tổng số cổ phần ưu đãi loại đó trở lên tán thành trong trường hợp thông qua nghị quyết dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản.
2. Việc tổ chức cuộc họp của các cổ đông nắm giữ một loại cổ phần ưu đãi để thông qua việc thay đổi quyền nêu trên chỉ có giá trị khi có tối thiểu hai (02) cổ đông (hoặc đại diện được ủy quyền của họ) và nắm giữ tối thiểu một phần ba (1/3) giá trị mệnh giá của các cổ phần loại đó đã phát hành. Trường hợp không có đủ số đại biểu như nêu trên thì cuộc họp được tổ chức lại trong vòng ba mươi (30) ngày sau đó và những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó (không phụ thuộc vào số lượng người và số cổ phần) có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền đều được coi là đủ số lượng đại biểu yêu cầu. Tại các cuộc họp của cổ đông nắm giữ cổ phần ưu đãi nêu trên, những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó có mặt trực tiếp hoặc qua người đại diện có thể yêu cầu bỏ phiếu kín. Mỗi cổ phần cùng loại có quyền biểu quyết ngang bằng nhau tại các cuộc họp nêu trên.

3. Thủ tục tiến hành các cuộc họp riêng biệt như vậy được thực hiện tương tự với các quy định tại Điều 19, Điều 20 và Điều 22 Điều lệ này.
4. Trừ khi các điều khoản phát hành cổ phần quy định khác, các quyền đặc biệt gắn liền với các loại cổ phần có quyền ưu đãi đối với một số hoặc tất cả các vấn đề liên quan đến việc phân phối lợi nhuận hoặc tài sản của Công ty không bị thay đổi khi Công ty phát hành thêm các cổ phần cùng loại.

Điều 18. Triệu tập họp, chương trình họp và thông báo họp Đại hội đồng cổ đông

1. Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông hoặc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được triệu tập theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 4 Điều 14 Điều lệ này.
2. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện các công việc sau đây:
 - a. Chuẩn bị danh sách cổ đông đủ điều kiện tham gia và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông. Danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông được lập không quá mười (10) ngày trước ngày gửi thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông. Công ty phải công bố thông tin về việc lập danh sách cổ đông có quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông tối thiểu 20 ngày trước ngày đăng ký cuối cùng;
 - b. Chuẩn bị chương trình, nội dung đại hội;
 - c. Chuẩn bị tài liệu cho đại hội;
 - d. Dự thảo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông theo nội dung dự kiến của cuộc họp;
 - e. Xác định thời gian và địa điểm tổ chức đại hội;
 - f. Thông báo và gửi thông báo họp Đại hội đồng cổ đông cho tất cả các cổ đông có quyền dự họp;
 - g. Các công việc khác phục vụ đại hội.
3. Thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông được gửi cho tất cả các cổ đông bằng phương thức để bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc của cổ đông, đồng thời công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty và Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán nơi cổ phiếu của công ty niêm yết hoặc đăng ký giao dịch. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải gửi thông báo mời họp đến tất cả các cổ đông trong Danh sách cổ đông có quyền dự họp chậm nhất là hai mươi một (21) ngày trước ngày khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông (tính từ ngày mà thông báo được gửi hoặc chuyển đi một cách hợp lệ). Chương trình họp Đại hội đồng cổ đông, các tài liệu liên quan đến các vấn đề sẽ được biểu quyết tại đại hội được gửi

cho các cổ đông hoặc/và đăng trên trang thông tin điện tử của Công ty. Trong trường hợp tài liệu không được gửi kèm thông báo họp Đại hội đồng cổ đông, thông báo mời họp phải nêu rõ đường dẫn đến toàn bộ tài liệu họp để các cổ đông có thể tiếp cận, bao gồm:

- a. Chương trình họp, các tài liệu sử dụng trong cuộc họp;
 - b. Danh sách và thông tin chi tiết của các ứng cử viên trong trường hợp bầu thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;
 - c. Phiếu biểu quyết;
 - d. Dự thảo nghị quyết đối với từng vấn đề trong chương trình họp.
4. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông theo quy định tại khoản 3 Điều 12 Điều lệ này có quyền kiến nghị vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông. Kiến nghị phải bằng văn bản và phải được gửi đến Công ty chậm nhất ba (03) ngày làm việc trước ngày khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông. Kiến nghị phải ghi rõ họ và tên cổ đông, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số Thẻ căn cước công dân, Giấy chứng minh nhân dân, Hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số quyết định thành lập, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức; số lượng và loại cổ phần cổ đông đó nắm giữ, và nội dung kiến nghị đưa vào chương trình họp.
5. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có quyền từ chối kiến nghị quy định tại khoản 4 Điều này nếu thuộc một trong các trường hợp sau:
- a. Kiến nghị được gửi đến không đúng quy định tại Khoản 4, Điều này;
 - b. Vào thời điểm kiến nghị, cổ đông hoặc nhóm cổ đông không nắm giữ đủ từ 5% cổ phần phổ thông trở lên theo quy định tại khoản 3 Điều 12 Điều lệ này;
 - c. Vấn đề kiến nghị không thuộc phạm vi thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông;
 - d. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.
6. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải chấp nhận và đưa kiến nghị quy định tại khoản 4 Điều này vào dự kiến chương trình và nội dung cuộc họp, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này; kiến nghị được chính thức bổ sung vào chương trình và nội dung cuộc họp nếu được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận.

Điều 19. Các điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông

1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.
2. Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 1 Điều này thì thông báo mời họp lần thứ hai được gửi trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày dự định họp lần thứ hai (nếu Người triệu tập họp không quyết định một thời hạn khác). Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông triệu tập lần thứ hai chỉ được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện từ 33% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.
3. Trường hợp cuộc họp lần thứ hai không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 2 Điều này thì thông báo mời họp lần thứ ba phải được gửi trong thời hạn hai mươi (20) ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ hai (nếu Người triệu tập họp không quyết định một thời hạn khác). Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ ba được tiến hành không phụ thuộc vào tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp.
4. Theo đề nghị của Chủ tọa, Đại hội đồng cổ đông có quyền thay đổi chương trình họp đã gửi kèm Thông báo mời họp theo quy định tại Khoản 3, Điều 18 Điều lệ này.

Điều 20. Thủ tục tiến hành họp và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông

1. Trước khi khai mạc cuộc họp, Công ty phải tiến hành thủ tục đăng ký cổ đông và phải thực hiện việc đăng ký cho đến khi các cổ đông có quyền dự họp có mặt đăng ký hết theo trình tự sau:
 - a. Khi tiến hành đăng ký cổ đông, Công ty cấp cho từng cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền có quyền biểu quyết một thẻ biểu quyết, trên đó ghi số đăng ký, họ và tên của cổ đông, họ và tên đại diện được ủy quyền và số phiếu biểu quyết của cổ đông đó. Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình. Việc biểu quyết được tiến hành bằng biểu quyết tán thành, không tán thành và không có ý kiến. Tại đại hội, số thẻ tán thành nghị quyết được thu trước, số thẻ không tán thành nghị quyết được thu sau, cuối cùng đếm tổng số phiếu tán thành hoặc không tán thành để quyết định. Kết quả kiểm phiếu được Chủ tọa công bố ngay trước khi bế mạc cuộc họp. Đại hội bầu những người chịu trách nhiệm kiểm phiếu hoặc giám sát kiểm phiếu theo đề nghị của Chủ tọa. Số thành viên của ban kiểm phiếu do Đại hội đồng cổ đông quyết định căn cứ đề nghị của Chủ tọa cuộc họp.

- b. Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức hoặc người được ủy quyền đến sau khi cuộc họp đã khai mạc có quyền đăng ký ngay và sau đó có quyền tham gia và biểu quyết tại đại hội ngay sau khi đăng ký. Chủ tọa không có trách nhiệm dừng đại hội để cho cổ đông đến muộn đăng ký và hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó không thay đổi.
2. Việc bầu chủ tọa, thư ký và ban kiểm phiếu được quy định như sau:
 - a. Chủ tịch Hội đồng quản trị làm chủ tọa hoặc ủy quyền cho thành viên Hội đồng quản trị khác làm chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông do Hội đồng quản trị triệu tập. Trường hợp Chủ tịch vắng mặt hoặc tạm thời mất khả năng làm việc thì Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị thường trực làm chủ tọa. Trường hợp Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị thường trực cũng vắng mặt hoặc tạm thời mất khả năng làm việc thì các thành viên Hội đồng quản trị còn lại bầu một người trong số họ làm chủ tọa cuộc họp theo nguyên tắc đa số;
 - b. Trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này, người ký tên triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông điều hành để Đại hội đồng cổ đông bầu chủ tọa cuộc họp và người có số phiếu bầu cao nhất làm chủ tọa cuộc họp;
 - c. Chủ tọa cử một hoặc một số người làm thư ký cuộc họp;
 - d. Đại hội đồng cổ đông bầu một hoặc một số người vào ban kiểm phiếu theo đề nghị của chủ tọa cuộc họp.
3. Chương trình và nội dung cuộc họp phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trong phiên khai mạc. Chương trình phải xác định rõ và chi tiết thời gian đối với từng vấn đề trong nội dung chương trình họp.
4. Chủ tọa đại hội có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết và hợp lý để điều hành cuộc họp Đại hội đồng cổ đông một cách có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự.
 - a. Bố trí chỗ ngồi tại địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông;
 - b. Bảo đảm an toàn cho mọi người có mặt tại các địa điểm họp;
 - c. Tạo điều kiện cho cổ đông tham dự (hoặc tiếp tục tham dự) đại hội. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có toàn quyền thay đổi những biện pháp nêu trên và áp dụng tất cả các biện pháp cần thiết. Các biện pháp áp dụng có thể là cấp giấy vào cửa hoặc sử dụng những hình thức lựa chọn khác.

Quyết định của Chủ tọa về trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của Đại hội đồng cổ đông sẽ mang tính phán quyết cao nhất.

5. Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình. Việc biểu quyết được tiến hành bằng biểu quyết tán thành, không tán thành và không có ý kiến. Kết quả kiểm phiếu được chủ tọa công bố ngay trước khi bế mạc cuộc họp.
6. Cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp đến sau khi cuộc họp đã khai mạc vẫn được đăng ký và có quyền tham gia biểu quyết ngay sau khi đăng ký; trong trường hợp này, hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó không thay đổi.
7. Người triệu tập họp hoặc chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông có quyền sau đây:
 - a. Yêu cầu tất cả người dự họp chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh hợp pháp, hợp lý khác;
 - b. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp; trục xuất những người không tuân thủ quyền điều hành của chủ tọa, cố ý gây rối trật tự, ngăn cản tiến triển bình thường của cuộc họp hoặc không tuân thủ các yêu cầu về kiểm tra an ninh ra khỏi cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.
8. Chủ tọa có quyền hoãn cuộc họp Đại hội đồng cổ đông đã có đủ số người đăng ký dự họp tối đa không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày cuộc họp dự định khai mạc và chỉ được hoãn cuộc họp hoặc thay đổi địa điểm họp trong trường hợp sau đây:
 - a. Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp;
 - b. Phương tiện thông tin tại địa điểm họp không bảo đảm cho cổ đông dự họp tham gia, thảo luận và biểu quyết;
 - c. Có người dự họp cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp.
9. Trường hợp chủ tọa hoãn hoặc tạm dừng họp Đại hội đồng cổ đông trái với quy định tại khoản 8 Điều này, Đại hội đồng cổ đông bầu một người khác trong số những người dự họp để thay thế chủ tọa điều hành cuộc họp cho đến lúc kết thúc; tất cả nghị quyết được thông qua tại cuộc họp đó đều có hiệu lực thi hành.
10. Trường hợp Công ty áp dụng công nghệ hiện đại để tổ chức Đại hội đồng cổ đông thông qua họp trực tiếp hoặc trực tuyến, hoặc bỏ phiếu điện tử, hoặc bỏ phiếu trực tiếp kết hợp với bỏ phiếu trực tuyến, hoặc thông qua hình thức điện tử khác, Công ty có trách nhiệm đảm bảo để cổ đông tham dự, biểu quyết bằng hình thức bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác theo quy định tại Điều 144 Luật Doanh nghiệp và khoản 3 Điều 273 Nghị định số 155/NĐ-CP. Cổ đông được coi là tham dự và

biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thuộc một trong các trường hợp sau đây:

- a. Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;
- b. Ủy quyền cho một người khác tham dự và biểu quyết tại cuộc họp;
- c. Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử, hoặc họp trực tuyến kết hợp bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác;
- d. Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua gửi thư, fax, thư điện tử.

11. Hội đồng quản trị là cơ quan có thẩm quyền quyết định hình thức tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông theo hình thức trực tiếp hoặc họp trực tuyến hoặc bỏ phiếu điện tử hoặc họp trực tiếp kết hợp với bỏ phiếu trực tuyến hoặc hình thức điện tử khác. Hình thức tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông cụ thể sẽ do Hội đồng quản trị quyết định và thông báo cho cổ đông chậm nhất 21 ngày trước ngày khai mạc phiên họp Đại hội đồng cổ đông.

Hội đồng quản trị có trách nhiệm ban hành Quy chế tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông trực tuyến, họp trực tiếp kết hợp với trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác theo quy định tại Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 21. Hình thức và điều kiện để Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông được thông qua.

1. Đại hội đồng cổ đông thông qua nghị quyết thuộc thẩm quyền bằng hình thức biểu quyết tại cuộc họp hoặc lấy ý kiến bằng văn bản. Tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông đều có thể được thông qua bằng một trong các hình thức như nêu kể trên không phân biệt vấn đề thông qua. Công ty có thể sử dụng các chương trình, phần mềm máy tính, dịch vụ công nghệ thông tin hiện đại trong việc biểu quyết để tạo thuận lợi cho cổ đông.
2. Trừ trường hợp quy định tại khoản 3, khoản 4, khoản 5 Điều này và khoản 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp, các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông sẽ được thông qua khi có trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả các cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông tán thành.
3. Bầu thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban kiểm soát được thực hiện thông qua phương thức bầu dồn phiếu theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Luật doanh nghiệp. Theo đó mỗi cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu nhân với số thành viên được bầu của Hội đồng quản trị và cổ đông có quyền dồn hết hoặc một phần tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên. Người trúng cử thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát được xác định

theo số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên quy định tại Điều lệ công ty. Trường hợp có từ 02 ứng cử viên trở lên đạt cùng số phiếu bầu như nhau cho thành viên cuối cùng của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát thì sẽ tiến hành bầu lại trong số các ứng cử viên có số phiếu bầu ngang nhau hoặc lựa chọn theo tiêu chí quy chế bầu cử.

4. Trừ trường hợp được thông qua bằng hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản theo quy định tại Khoản 5, Điều 21 và Điều 22 của Điều lệ này, các quyết định của Đại hội đồng cổ đông liên quan đến các nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ (65%) tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông tán thành:
 - a. Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;
 - b. Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;
 - c. Lựa chọn, thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công ty theo quy định của Luật Doanh nghiệp;
 - d. Quyết định đầu tư, giao dịch đầu tư, phương án đầu tư, dự án đầu tư và bán số tài sản có giá trị từ 50% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;
 - e. Tổ chức lại, giải thể Công ty.
5. Trường hợp thông qua nghị quyết dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản thì nghị quyết Đại hội đồng cổ đông được thông qua nếu được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết tán thành.
6. Các nghị quyết Đại hội đồng cổ đông được thông qua bằng 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là hợp pháp và có hiệu lực ngay cả khi trình tự, thủ tục triệu tập họp và thông qua nghị quyết đó vi phạm quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty.

Điều 22. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông

Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Hội đồng quản trị có quyền lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông bất cứ lúc nào nếu xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty không phân biệt vấn đề thông qua.

2. Hội đồng quản trị phải chuẩn bị phiếu lấy ý kiến, dự thảo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các tài liệu giải trình dự thảo nghị quyết. Hội đồng quản trị phải đảm bảo gửi, công bố tài liệu cho các cổ đông trong một thời gian hợp lý để xem xét biểu quyết và phải gửi, công bố ít nhất mười (10) ngày trước ngày hết hạn nhận phiếu lấy ý kiến. Yêu cầu và cách thức gửi phiếu lấy ý kiến và tài liệu kèm theo được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 18 Điều lệ này.
3. Phiếu lấy ý kiến phải có các nội dung chủ yếu sau đây:
 - a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;
 - b. Mục đích lấy ý kiến;
 - c. Họ, tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số Thẻ căn cước công dân, Giấy chứng minh nhân dân, Hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác của cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số quyết định thành lập, địa chỉ trụ sở chính của cổ đông là tổ chức hoặc họ, tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số Thẻ căn cước công dân, Giấy chứng minh nhân dân, Hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác của đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần của từng loại và số phiếu biểu quyết của cổ đông;
 - d. Vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua quyết định;
 - e. Phương án biểu quyết bao gồm tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề lấy ý kiến;
 - f. Thời hạn phải gửi về Công ty phiếu lấy ý kiến đã được trả lời;
 - g. Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị.
4. Cổ đông có thể gửi phiếu lấy ý kiến đã trả lời đến Công ty bằng hình thức gửi thư, fax hoặc thư điện tử theo quy định sau đây:
 - a. Trường hợp gửi thư, phiếu lấy ý kiến đã được trả lời phải có chữ ký của cổ đông là cá nhân, của người đại diện theo ủy quyền hoặc người đại diện theo pháp luật của cổ đông là tổ chức. Phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty phải được đựng trong phong bì dán kín và không ai được quyền mở trước khi kiểm phiếu;
 - b. Trường hợp gửi fax hoặc thư điện tử, phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty phải được giữ bí mật đến thời điểm kiểm phiếu.
 - c. Các phiếu lấy ý kiến Công ty nhận được sau thời hạn đã xác định tại nội dung phiếu lấy ý kiến hoặc đã bị mở trong trường hợp gửi thư hoặc bị tiết lộ trong trường hợp gửi fax, thư điện tử là không hợp lệ. Phiếu lấy ý kiến không được gửi về được coi là phiếu không tham gia biểu quyết.

5. Hội đồng quản trị kiểm phiếu và lập biên bản kiểm phiếu dưới sự chứng kiến của Ban kiểm soát hoặc của cổ đông không nắm giữ chức vụ quản lý công ty. Biên bản kiểm phiếu phải có các nội dung chủ yếu sau đây:
 - a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;
 - b. Mục đích và các vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua nghị quyết;
 - c. Số cổ đông với tổng số phiếu biểu quyết đã tham gia biểu quyết, trong đó phân biệt số phiếu biểu quyết hợp lệ và số biểu quyết không hợp lệ và phương thức gửi phiếu biểu quyết, kèm theo phụ lục danh sách cổ đông tham gia biểu quyết;
 - d. Tổng số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề;
 - e. Các vấn đề đã được thông qua;
 - f. Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị, người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu.

Các thành viên Hội đồng quản trị, người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của biên bản kiểm phiếu; liên đới chịu trách nhiệm về các thiệt hại phát sinh từ các quyết định được thông qua do kiểm phiếu không trung thực, không chính xác.

6. Biên bản kiểm phiếu phải được gửi đến các cổ đông trong vòng mười lăm (15) ngày, kể từ ngày kết thúc kiểm phiếu. Việc gửi biên bản kiểm phiếu có thể thay thế bằng việc đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty trong vòng hai mươi tư (24) giờ, kể từ thời điểm kết thúc kiểm phiếu.
7. Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời, biên bản kiểm phiếu, nghị quyết đã được thông qua và tài liệu có liên quan gửi kèm theo phiếu lấy ý kiến đều phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.
8. Nghị quyết được thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản phải được số cổ đông, đại diện theo ủy quyền đại diện trên 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tán thành và có giá trị như nghị quyết được thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.
9. Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, ngoài thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điều này, Hội đồng quản trị có quyền lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đối với tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông theo hình thức sử dụng dịch vụ bỏ phiếu điện tử

hoặc hình thức điện tử khác phù hợp với quy định về việc cung cấp dịch vụ bỏ phiếu điện tử của Tổng Công ty lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (“VSDC”).

Trình tự, thủ tục lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản theo hình thức sử dụng dịch vụ bỏ phiếu điện tử của VSDC sẽ được thực hiện theo đúng quy định của VSDC.

Điều 23. Nghị quyết, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông

1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông phải được ghi biên bản và có thể ghi âm hoặc ghi và lưu giữ dưới hình thức điện tử khác. Biên bản phải được lập bằng tiếng Việt, có thể lập thêm bằng tiếng nước ngoài và có các nội dung chủ yếu sau đây:
 - a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;
 - b. Thời gian và địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông;
 - c. Chương trình họp và nội dung cuộc họp;
 - d. Họ, tên chủ tọa và thư ký;
 - e. Tóm tắt diễn biến cuộc họp và các ý kiến phát biểu tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông về từng vấn đề trong chương trình họp;
 - f. Số cổ đông và tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp, phụ lục danh sách đăng ký cổ đông, đại diện cổ đông dự họp với số cổ phần và số phiếu bầu tương ứng;
 - g. Tổng số phiếu biểu quyết đối với từng vấn đề biểu quyết, trong đó ghi rõ phương thức biểu quyết, tổng số phiếu hợp lệ, không hợp lệ, tán thành, không tán thành và không có ý kiến; tỷ lệ tương ứng trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp;
 - h. Các vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ phiếu biểu quyết thông qua tương ứng;
 - i. Họ tên chữ ký của chủ tọa và thư ký.

Trường hợp chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp thì biên bản này có hiệu lực nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại khoản này. Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp.

Biên bản được lập bằng tiếng Việt và tiếng nước ngoài đều có hiệu lực pháp lý như nhau. Trường hợp có sự khác nhau về nội dung biên bản tiếng Việt và tiếng nước ngoài thì nội dung trong biên bản tiếng Việt có hiệu lực áp dụng.

2. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông phải được lập xong và thông qua trước khi kết thúc cuộc họp. Chủ tọa và thư ký cuộc họp hoặc người khác ký tên trong biên bản họp phải chịu trách nhiệm liên đới về tính trung thực, chính xác của nội dung biên bản.

3. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông phải được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty trong thời hạn hai mươi bốn (24) giờ hoặc gửi cho tất cả các cổ đông trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ ngày kết thúc cuộc họp.
4. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông, phụ lục danh sách cổ đông đăng ký dự họp kèm chữ ký của cổ đông, văn bản ủy quyền tham dự họp và tất cả các tài liệu đính kèm Biên bản (nếu có) và tài liệu có liên quan kèm theo thông báo mời họp phải được công bố thông tin theo quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

Điều 24. Yêu cầu hủy bỏ quyết định của Đại hội đồng cổ đông

Trong thời hạn chín mươi (90) ngày, kể từ ngày nhận được Nghị quyết hoặc biên bản họp Đại hội đồng cổ đông hoặc biên bản kiểm phiếu lấy ý kiến Đại hội đồng cổ đông bằng văn bản, cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 3 Điều 12 Điều lệ này có quyền yêu cầu Tòa án hoặc Trọng tài xem xét, hủy bỏ quyết định của Đại hội đồng cổ đông trong các trường hợp sau đây:

1. Trình tự, thủ tục triệu tập họp và ra quyết định của Đại hội đồng cổ đông vi phạm nghiêm trọng quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty, trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 21 Điều lệ này.
2. Nội dung nghị quyết vi phạm pháp luật hoặc Điều lệ này.

CHƯƠNG VII. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Điều 25. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị

1. Trường hợp đã xác định được trước ứng cử viên Hội đồng quản trị Công ty phải công bố thông tin liên quan đến ứng cử viên tối thiểu mười (10) ngày trước ngày khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông trên trang thông tin điện tử của Công ty để cổ đông có thể tìm hiểu về các ứng cử viên này trước khi bỏ phiếu. Ứng cử viên Hội đồng quản trị phải có cam kết bằng văn bản về tính trung thực, chính xác và hợp lý của các thông tin cá nhân được công bố và phải cam kết thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cẩn trọng và vì lợi ích cao nhất của Công ty nếu được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị. Thông tin liên quan đến ứng cử viên Hội đồng quản trị được công bố bao gồm các nội dung tối thiểu sau đây:
 - a. Họ tên, ngày, tháng, năm sinh;
 - b. Trình độ học vấn;
 - c. Trình độ chuyên môn;
 - d. Quá trình công tác;

- e. Các công ty mà ứng viên đang nắm giữ chức vụ thành viên Hội đồng quản trị và các chức danh quản lý khác;
 - f. Báo cáo đánh giá về đóng góp của ứng viên cho Công ty, trong trường hợp ứng viên đó hiện đang là thành viên Hội đồng quản trị của Công ty;
 - g. Các lợi ích có liên quan tới Công ty và các bên có liên quan của Công ty (nếu có);
 - h. Họ, tên của cổ đông hoặc nhóm cổ đông đề cử ứng viên đó (nếu có);
 - i. Các thông tin khác (nếu có) theo quy định Điều lệ công ty.
 - j. Công ty phải có trách nhiệm công bố thông tin về các công ty mà ứng cử viên đang nắm giữ chức vụ thành viên Hội đồng quản trị, các chức danh quản lý khác và các lợi ích có liên quan tới công ty của ứng cử viên Hội đồng quản trị (nếu có).
2. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 10% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền đề cử các ứng viên Hội đồng quản trị theo quy định của Luật Doanh nghiệp Điều lệ Công ty, các quy định nội bộ của Công ty.
 3. Trường hợp số lượng ứng cử viên Hội đồng quản trị thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết theo quy định tại khoản 4 Điều 12 Điều lệ này, Hội đồng quản trị đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị. Việc Hội đồng quản trị đương nhiệm giới thiệu thêm ứng viên Hội đồng quản trị phải được công bố rõ ràng trước khi Đại hội đồng cổ đông biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị theo quy định pháp luật.
 4. Thành viên Hội đồng quản trị phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 155 Luật doanh nghiệp và Điều lệ công ty.

Điều 26. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị

1. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị tối thiểu là 05 (năm) người và tối đa là 11 (Mười một) người. Tùy từng thời điểm Đại hội đồng cổ đông sẽ quyết định số lượng thành viên Hội đồng quản trị cụ thể.
2. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá năm (05) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Một cá nhân chỉ được bầu làm thành viên độc lập Hội đồng quản trị của Công ty không quá 02 nhiệm kỳ liên tục. Trường hợp các thành viên Hội đồng quản trị cùng kết thúc nhiệm kỳ thì các thành viên đó tiếp tục là thành viên Hội đồng quản trị cho đến khi có thành viên mới được bầu thay thế và tiếp quản công việc.
3. Cơ cấu thành viên Hội đồng quản trị như sau:

- 3.1. Tổng số thành viên Hội đồng quản trị là thành viên không điều hành phải chiếm ít nhất một phần ba (1/3) tổng số thành viên Hội đồng quản trị hoặc số lượng nhỏ hơn nếu pháp luật quy định.
- 3.2. Tổng số thành viên độc lập Hội đồng quản trị phải đảm bảo quy định sau:
 - a. Có tối thiểu 01 thành viên độc lập trong trường hợp Công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 03 đến 05 thành viên;
 - b. Có tối thiểu 02 thành viên độc lập trong trường hợp Công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 06 đến 08 thành viên;
 - c. Có tối thiểu 03 thành viên độc lập trong trường hợp Công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 09 đến 11 thành viên.
4. Thành viên Hội đồng quản trị không còn tư cách thành viên Hội đồng quản trị trong trường hợp bị Đại hội đồng cổ đông miễn nhiệm, bãi nhiệm, thay thế theo quy định tại Điều 160 Luật Doanh nghiệp.
5. Việc bầu, thay đổi thành viên Hội đồng quản trị phải được công bố thông tin theo quy định về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.
6. Thành viên Hội đồng quản trị không nhất thiết phải là cổ đông của Công ty.

Điều 27. Quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị

1. Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.
2. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp, Điều lệ công ty và Đại hội đồng cổ đông quy định. Cụ thể, Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nghĩa vụ sau:
 - a. Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công ty;
 - b. Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền phát hành theo từng loại;
 - c. Quyết định bán cổ phần chưa bán trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác;
 - d. Quyết định giá bán cổ phần và trái phiếu của Công ty;
 - e. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch Hội đồng quản trị; bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký kết hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với người điều hành, người quản lý doanh nghiệp và quyết định mức lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của họ;

- f. Cử người đại diện theo ủy quyền tham gia Hội đồng thành viên hoặc Đại hội đồng cổ đông ở công ty khác, quyết định mức thù lao và quyền lợi khác của những người đó;
- g. Giám sát, chỉ đạo Tổng giám đốc và người quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty;
- h. Giải quyết các khiếu nại của Công ty đối với người điều hành doanh nghiệp cũng như quyết định lựa chọn đại diện của Công ty để giải quyết các vấn đề liên quan tới các thủ tục pháp lý đối với người điều hành đó;
- i. Quyết định cơ cấu tổ chức của Công ty, việc thành lập công ty con, lập chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác; Cử người đại diện quản lý phần vốn góp, cổ phần của Công ty tại các Doanh nghiệp khác;
- j. Kiến nghị việc tổ chức lại hoặc giải thể Công ty; yêu cầu phá sản công ty;
- k. Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp Đại hội đồng cổ đông, triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông hoặc lấy ý kiến để Đại hội đồng cổ đông thông qua nghị quyết, quyết định;
- l. Đề xuất mức cổ tức hàng năm; quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;
- m. Phát hành và chào bán các loại cổ phần và các loại chứng khoán khác theo thẩm quyền quy định tại Điều lệ này, pháp luật, cũng như theo quyết định khác của Đại hội đồng cổ đông;
- n. Phê duyệt phương án phát hành trái phiếu (trừ phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi, phương án phát hành trái phiếu kèm theo chứng quyền); Quyết định giá chào bán cổ phiếu, trái phiếu và các loại chứng khoán khác;
- o. Trình báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán lên Đại hội đồng cổ đông;
- p. Quyết định đầu tư, giao dịch đầu tư, phương án đầu tư, dự án đầu tư, bán số tài sản có giá trị dưới 50% tổng giá trị tài sản của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính kỳ gần nhất của Công ty;
- q. Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;
- r. Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp Đại hội đồng cổ đông, triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông hoặc lấy ý kiến để Đại hội đồng cổ đông thông qua quyết định;
- s. Thông qua các Quy chế quản lý nội bộ của Công ty trừ các Quy chế thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông;

- t. Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng khác, giao dịch khác của công ty trừ các hợp đồng và giao dịch thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông quy định tại Điều 15 Điều lệ này, quy định tại Điều 167 Luật Doanh nghiệp và quy định của pháp luật có liên quan;
 - u. Chỉ định và bãi nhiệm những người được Công ty ủy nhiệm là đại diện thương mại và Luật sư của Công ty;
 - v. Quyết định việc vay nợ và việc thực hiện các khoản thế chấp, bảo đảm, bảo lãnh và bồi thường của Công ty bao gồm cả việc chấp thuận việc cấp các khoản vay hoặc bảo lãnh cho tổ chức có liên quan của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, người quản lý khác mà công ty và tổ chức đó là các công ty trong cùng tập đoàn (trong trường hợp công ty được tổ chức theo mô hình tập đoàn) hoặc các công ty hoạt động theo nhóm công ty, bao gồm công ty mẹ - công ty con, tập đoàn kinh tế) trừ các trường hợp thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông;
 - w. Quyết định các khoản đầu tư không thuộc kế hoạch kinh doanh và ngân sách vượt quá 10% giá trị kế hoạch và ngân sách kinh doanh hàng năm;
 - x. Quyết định việc định giá tài sản góp vào Công ty không phải bằng tiền trong đợt phát hành cổ phiếu hoặc trái phiếu của Công ty, bao gồm vàng, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu trí tuệ, công nghệ và bí quyết công nghệ;
 - y. Quyết định việc mua lại hoặc thu hồi không quá 10% tổng số cổ phần của từng loại đã được chào bán trong mười hai (12) tháng;
 - z. Quyết định giá mua lại hoặc thu hồi cổ phần của Công ty;
 - aa. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Điều lệ này, quy định Luật Doanh nghiệp, quy định Luật Chứng khoán và quy định khác của pháp luật (nếu có).
3. Hội đồng quản trị phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị theo quy định tại Điều 280 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.
4. Hội đồng quản trị giao, phân cấp hoặc ủy quyền cho người quản lý, nhân viên cấp dưới của Công ty quyết định, ký kết các tài liệu, đại diện xử lý công việc thuộc thẩm quyền quyết định, phê chuẩn của Hội đồng quản trị theo quy định tại Điều lệ này.

Điều 28. Thù lao, tiền lương và lợi ích khác của thành viên Hội đồng quản trị

1. Công ty có quyền trả thù lao, thưởng cho thành viên Hội đồng quản trị theo kết quả và hiệu quả kinh doanh.
2. Thành viên Hội đồng quản trị được hưởng thù lao công việc và thưởng. Thù lao công việc được tính theo số ngày công cần thiết hoàn thành nhiệm vụ của thành viên Hội đồng quản trị và mức thù lao mỗi ngày. Hội đồng quản trị dự tính mức thù lao

- cho từng thành viên theo nguyên tắc nhất trí. Tổng mức thù lao và thưởng của Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông quyết định tại cuộc họp thường niên.
3. Thù lao của từng thành viên Hội đồng quản trị được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, được thể hiện thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công ty và phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp thường niên.
 4. Thành viên Hội đồng quản trị nắm giữ chức vụ điều hành hoặc thành viên Hội đồng quản trị làm việc tại các ủy ban của Hội đồng quản trị hoặc thực hiện những công việc khác mà theo Hội đồng quản trị là nằm ngoài phạm vi nhiệm vụ thông thường của một thành viên Hội đồng quản trị, có thể được trả thêm thù lao dưới dạng một khoản tiền công trọn gói theo từng lần, lương, hoa hồng, phần trăm lợi nhuận hoặc dưới hình thức khác theo quyết định của Hội đồng quản trị.
 5. Thành viên Hội đồng quản trị có quyền được thanh toán tất cả các chi phí đi lại, ăn, ở và các khoản chi phí hợp lý khác mà họ đã phải chi trả khi thực hiện trách nhiệm thành viên Hội đồng quản trị của mình, bao gồm cả các chi phí phát sinh trong việc tới tham dự các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị hoặc các ủy ban của Hội đồng quản trị.
 6. Thành viên Hội đồng quản trị có thể được Công ty mua bảo hiểm trách nhiệm sau khi có sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Bảo hiểm này không bao gồm bảo hiểm cho những trách nhiệm của thành viên Hội đồng quản trị liên quan đến việc vi phạm pháp luật và Điều lệ công ty.

Điều 29. Chủ tịch Hội đồng quản trị

1. Hội đồng quản trị sẽ lựa chọn trong số các thành viên Hội đồng quản trị để bầu ra một Chủ tịch và các Phó chủ tịch.
2. Chủ tịch Hội đồng quản trị không được kiêm Tổng giám đốc.
3. Chủ tịch Hội đồng quản trị có quyền và nghĩa vụ sau đây:
 - a. Lập chương trình, kế hoạch hoạt động của Hội đồng quản trị;
 - b. Chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cuộc họp; triệu tập, chủ trì và làm chủ tọa cuộc họp Hội đồng quản trị;
 - c. Tổ chức việc thông qua nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;
 - d. Giám sát quá trình tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;
 - e. Chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông;

- f. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ này.
4. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị có đơn từ chức hoặc bị miễn nhiệm, bãi nhiệm, Hội đồng quản trị phải bầu người thay thế trong thời hạn mười (10) ngày kể từ ngày nhận đơn từ chức hoặc bị miễn nhiệm, bãi nhiệm.
5. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị vắng mặt hoặc không thể thực hiện được nhiệm vụ của mình thì phải ủy quyền bằng văn bản cho một thành viên khác thực hiện quyền và nghĩa vụ của Chủ tịch Hội đồng quản trị. Trường hợp không có người được ủy quyền hoặc Chủ tịch Hội đồng quản trị chết, mất tích, bị tạm giam, đang chấp hành hình phạt tù, đang chấp hành biện pháp xử lý hành chính tại cơ sở cai nghiện bắt buộc, cơ sở giáo dục bắt buộc, trốn khỏi nơi cư trú, bị hạn chế hoặc mất năng lực hành vi dân sự, có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, bị Tòa án cấm đảm nhiệm chức vụ, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định thì các thành viên còn lại bầu một người trong số các thành viên giữ chức Chủ tịch Hội đồng quản trị theo nguyên tắc đa số thành viên còn lại tán thành cho đến khi có quyết định mới của Hội đồng quản trị.

Điều 30. Cuộc họp của Hội đồng quản trị

1. Chủ tịch Hội đồng quản trị sẽ được bầu trong cuộc họp đầu tiên của nhiệm kỳ Hội đồng quản trị trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc bầu cử Hội đồng quản trị nhiệm kỳ đó. Cuộc họp này do thành viên có số phiếu bầu cao nhất hoặc tỷ lệ phiếu bầu cao nhất triệu tập và chủ trì. Trường hợp có nhiều hơn một (01) thành viên có số phiếu bầu cao nhất hoặc tỷ lệ phiếu bầu cao nhất và ngang nhau thì các thành viên bầu theo nguyên tắc đa số để chọn một (01) người trong số họ triệu tập họp Hội đồng quản trị.
2. Hội đồng quản trị phải họp ít nhất mỗi quý một (01) lần và có thể họp bất thường hoặc lấy ý kiến thành viên bằng văn bản.
3. Chủ tịch Hội đồng quản trị triệu tập họp Hội đồng quản trị trong các trường hợp sau đây:
 - a. Có đề nghị của Tổng giám đốc hoặc ít nhất năm (05) người quản lý khác;
 - b. Có đề nghị của Ban kiểm soát hoặc thành viên độc lập Hội đồng quản trị;
 - c. Có đề nghị của ít nhất hai (02) thành viên Hội đồng quản trị;
 - d. Khi xét thấy cần thiết vì lợi ích của công ty và cổ đông
4. Đề nghị quy định tại khoản 3 Điều này phải được lập thành văn bản, trong đó nêu rõ mục đích, vấn đề cần thảo luận và quyết định thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản

trị.

5. Chủ tịch Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Hội đồng quản trị trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị nêu tại khoản 3 Điều này. Trường hợp không triệu tập họp Hội đồng quản trị theo đề nghị thì Chủ tịch Hội đồng quản trị phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại xảy ra đối với Công ty; người đề nghị có quyền thay thế Chủ tịch Hội đồng quản trị triệu tập họp Hội đồng quản trị.

6. Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc người triệu tập họp Hội đồng quản trị phải gửi thông báo mời họp Hội đồng quản trị phải cho các thành viên Hội đồng quản trị chậm nhất ba (03) ngày trước ngày họp. Thông báo mời họp phải xác định cụ thể thời gian và địa điểm họp, chương trình, các vấn đề thảo luận và quyết định. Thông báo mời họp phải kèm theo tài liệu sử dụng tại cuộc họp và phiếu biểu quyết của thành viên.

Thông báo mời họp được gửi bằng thư, điện thoại, fax, thư điện tử hoặc phương tiện khác, nhưng phải bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc của từng thành viên Hội đồng quản trị được đăng ký tại Công ty.

7. Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc người triệu tập gửi thông báo mời họp và các tài liệu kèm theo đến các thành viên Ban Kiểm soát như đối với các thành viên Hội đồng quản trị.

Thành viên Ban Kiểm soát có quyền dự các cuộc họp Hội đồng quản trị; có quyền thảo luận nhưng không được biểu quyết.

8. Các cuộc họp của Hội đồng quản trị được tiến hành khi từ ba phần tư (3/4) tổng số thành viên trở lên dự họp.

Trường hợp không đủ số thành viên dự họp theo quy định, cuộc họp phải được triệu tập lần thứ hai trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Cuộc họp triệu tập lần thứ hai được tiến hành nếu có hơn một nửa (1/2) số thành viên Hội đồng quản trị dự họp.

9. Thành viên Hội đồng quản trị được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp trong trường hợp sau đây:
 - a. Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;
 - b. Ủy quyền cho người khác đến dự họp và biểu quyết theo quy định tại khoản 10 Điều này;

- c. Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác;
 - d. Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử;
10. Trường hợp gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, phiếu biểu quyết phải đựng trong phong bì kín và phải được chuyển đến Chủ tịch Hội đồng quản trị chậm nhất một (01) giờ trước khi khai mạc. Phiếu biểu quyết chỉ được mở trước sự chứng kiến của tất cả người dự họp.
11. Thành viên phải tham dự đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị. Thành viên được ủy quyền cho người khác dự họp và biểu quyết nếu được đa số thành viên Hội đồng quản trị chấp thuận.
12. Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị được thông qua nếu được đa số thành viên dự họp tán thành. Trường hợp số phiếu tán thành và phản đối ngang bằng nhau, thì quyết định cuối cùng thuộc về phía có ý kiến biểu quyết của Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc người được Chủ tịch Hội đồng quản trị ủy quyền tham gia biểu quyết.
13. Bên cạnh việc thông qua nghị quyết Hội đồng quản trị theo hình thức thông qua biểu quyết tại cuộc họp, khi cần thiết, Chủ tịch Hội đồng quản trị có thể quyết định lấy ý kiến các thành viên Hội đồng quản trị có quyền biểu quyết bằng văn bản để thông qua nghị quyết theo thủ tục sau:
- (i) Gửi thông báo lấy ý kiến bằng văn bản kèm theo các tài liệu có liên quan đến việc thông qua Nghị quyết cho các thành viên Hội đồng quản trị và
 - (ii) Các thành viên Hội đồng quản trị biểu quyết theo yêu cầu của Chủ tịch Hội đồng quản trị ghi trong thông báo lấy ý kiến;
 - (iii) Chủ tịch Hội đồng quản trị cử ra Ban kiểm phiếu do Chủ tịch Hội đồng quản trị làm trưởng Ban để kiểm tra kết quả kiểm phiếu;
 - (iv) Căn cứ vào kết quả kiểm phiếu, Chủ tịch Hội đồng quản trị thay mặt Hội đồng quản trị ký ban hành Nghị quyết của Hội đồng quản trị về các vấn đề đã được các thành viên Hội đồng quản trị thông qua.
- Nghị quyết theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản được thông qua trên cơ sở ý kiến tán thành của đa số thành viên Hội đồng quản trị có quyền biểu quyết. Nghị quyết này có hiệu lực và giá trị như nghị quyết được thông qua tại cuộc họp.
14. Các Nghị quyết được thông qua tại cuộc họp Hội đồng quản trị có 100% số thành viên Hội đồng quản trị trực tiếp (bất kể có mặt trực tiếp, thông qua cuộc gọi hội thoại hoặc các hình thức giao tiếp khác) và ủy quyền tham dự, là hợp lệ và có hiệu

lực ngay cả khi trình tự và thủ tục triệu tập, nội dung chương trình họp và thể thức tiến hành họp không được thực hiện đúng như quy định.

Điều 31. Các Tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

1. Hội đồng quản trị có thể thành lập tiểu ban trực thuộc để phụ trách về chính sách phát triển, nhân sự, lương thưởng, kiểm toán nội bộ, quản lý rủi ro. Số lượng thành viên của tiểu ban do Hội đồng quản trị quyết định bao gồm thành viên của Hội đồng quản trị và thành viên bên ngoài. Các thành viên độc lập Hội đồng quản trị/thành viên Hội đồng quản trị không điều hành nên chiếm đa số trong tiểu ban và một trong số các thành viên này được bổ nhiệm làm Trưởng tiểu ban theo quyết định của Hội đồng quản trị. Hoạt động của tiểu ban phải tuân thủ theo quy định của Hội đồng quản trị. Nghị quyết của tiểu ban chỉ có hiệu lực khi có đa số thành viên tham dự và biểu quyết thông qua tại cuộc họp của tiểu ban.
2. Việc thực thi quyết định của Hội đồng quản trị, hoặc của tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị phải phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành và quy định tại Điều lệ công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty.

Điều 32. Người phụ trách quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị phải bổ nhiệm ít nhất một (01) người làm Người phụ trách quản trị công ty để hỗ trợ hoạt động quản trị công ty được tiến hành một cách có hiệu quả. Người phụ trách quản trị công ty có thể kiêm nhiệm làm Thư ký công ty theo quy định tại khoản 5 Điều 156 Luật Doanh nghiệp.
2. Người phụ trách quản trị công ty không được đồng thời làm việc cho tổ chức kiểm toán được chấp thuận đang thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty.
3. Người phụ trách quản trị công ty có các quyền và nghĩa vụ sau:
 - a. Tư vấn Hội đồng quản trị trong việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định và các công việc liên quan giữa Công ty và cổ đông;
 - b. Chuẩn bị các cuộc họp Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông theo yêu cầu của Hội đồng quản trị;
 - c. Tư vấn về thủ tục của các cuộc họp;
 - d. Tham dự các cuộc họp;
 - e. Tư vấn thủ tục lập các nghị quyết của Hội đồng quản trị phù hợp với quy định của pháp luật;
 - f. Cung cấp các thông tin tài chính, bản sao biên bản họp Hội đồng quản trị và các thông tin khác cho thành viên của Hội đồng quản trị;

- g. Giám sát và báo cáo Hội đồng quản trị về hoạt động công bố thông tin của công ty.
- h. Là đầu mối liên lạc với các bên có quyền lợi liên quan;
- i. Bảo mật thông tin theo các quy định của pháp luật và Điều lệ công ty;
- j. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.

CHƯƠNG VIII. TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC

Điều 33. Tổ chức bộ máy quản lý

Hệ thống quản lý của Công ty phải đảm bảo bộ máy quản lý chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và chịu sự giám sát, chỉ đạo của Hội đồng quản trị trong công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty. Công ty có Tổng giám đốc, các Phó tổng giám đốc, Kế toán trưởng và các chức danh quản lý khác do Hội đồng quản trị bổ nhiệm. Việc bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh nêu trên phải được thông qua bằng nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.

Điều 34. Người điều hành Công ty

1. Người điều hành Công ty bao gồm Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng.
2. Theo đề nghị của Tổng giám đốc và được sự chấp thuận của Hội đồng quản trị, Công ty được tuyển dụng người điều hành với số lượng và tiêu chuẩn phù hợp với cơ cấu và quy chế quản lý của Công ty do Hội đồng quản trị quy định. Người điều hành doanh nghiệp phải có trách nhiệm miễn cưỡng để hỗ trợ Công ty đạt được các mục tiêu đề ra trong hoạt động và tổ chức.
3. Thù lao, tiền lương, lợi ích và các điều khoản khác trong hợp đồng lao động đối với Tổng giám đốc do Hội đồng quản trị quyết định và hợp đồng với những người điều hành khác do Hội đồng quản trị quyết định sau khi tham khảo ý kiến của Tổng giám đốc.
4. Tiền lương của người điều hành được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, được thể hiện thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công ty và phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp thường niên.

Điều 35. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng giám đốc

1. Hội đồng quản trị bổ nhiệm một (01) thành viên Hội đồng quản trị hoặc thuê người khác làm Tổng giám đốc; ký hợp đồng trong đó quy định thù lao, tiền lương và lợi ích khác.

2. Tổng Giám đốc là người điều hành công việc, hoạt động hằng ngày của Công ty; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị; chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện quyền nghĩa vụ được giao.
3. Nhiệm kỳ của Tổng giám đốc không quá năm (05) năm và có thể được tái bổ nhiệm với số nhiệm kỳ không hạn chế. Việc bổ nhiệm có thể hết hiệu lực căn cứ vào các quy định tại hợp đồng lao động. Tổng giám đốc không phải là người mà pháp luật cấm giữ chức vụ này và phải đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.
4. Tổng giám đốc có các quyền và nghĩa vụ sau:
 - a. Tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông;
 - b. Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công ty;
 - c. Quyết định các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hằng ngày mà các vấn đề này không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị;
 - d. Kiến nghị với Hội đồng quản trị về phương án cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty;
 - e. Đề xuất những biện pháp nâng cao hoạt động và quản lý của Công ty;
 - f. Kiến nghị số lượng và người điều hành doanh nghiệp mà Công ty cần tuyển dụng để Hội đồng quản trị bổ nhiệm hoặc miễn nhiệm theo quy chế nội bộ và kiến nghị thù lao, tiền lương và lợi ích khác đối với người điều hành doanh nghiệp để Hội đồng quản trị quyết định;
 - g. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh còn lại trong Công ty, trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị;
 - h. Tham khảo ý kiến của Hội đồng quản trị để quyết định số lượng người lao động, việc bổ nhiệm, miễn nhiệm, mức lương, trợ cấp, lợi ích, và các điều khoản khác liên quan đến hợp đồng lao động của họ;
 - i. Quyết định tiền lương và lợi ích khác đối với người lao động trong Công ty, kể cả người quản lý thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của Tổng giám đốc;
 - j. Tuyển dụng lao động;
 - k. Kiến nghị phương án trả cổ tức hoặc xử lý lỗ trong kinh doanh;
 - l. Trình Hội đồng quản trị phê chuẩn kế hoạch kinh doanh chi tiết cho năm tài chính tiếp theo trên cơ sở đáp ứng các yêu cầu của ngân sách;

- m. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ này, các quy chế nội bộ của Công ty, các nghị quyết của Hội đồng quản trị, hợp đồng lao động ký với Công ty.
- 5. Tổng giám đốc chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cấp này khi được yêu cầu.
- 6. Hội đồng quản trị có thể miễn nhiệm Tổng giám đốc khi đa số thành viên Hội đồng quản trị có quyền biểu quyết dự họp tán thành hoặc đa số thành viên Hội đồng quản trị có quyền biểu quyết tán thành theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản và bổ nhiệm Tổng giám đốc mới thay thế.

CHƯƠNG IX. BAN KIỂM SOÁT

Điều 36. Ứng cử, đề cử thành viên Ban kiểm soát.

- 1. Việc ứng cử, đề cử thành viên Ban kiểm soát được thực hiện tương tự quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 25 Điều lệ này.
- 2. Trường hợp số lượng các ứng viên Ban kiểm soát thông qua đề cử và ứng cử không đủ số lượng cần thiết, Ban kiểm soát đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng viên hoặc tổ chức đề cử theo quy định tại Quy chế nội bộ về quản trị công ty và Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát. Việc Ban kiểm soát đương nhiệm giới thiệu thêm ứng viên phải được công bố rõ ràng trước khi Đại hội đồng cổ đông biểu quyết bầu thành viên Ban kiểm soát theo quy định của pháp luật.

Điều 37. Thành phần Ban Kiểm soát

- 1. Số lượng thành viên Ban kiểm soát của Công ty là từ 3 đến 5 thành viên. Nhiệm kỳ của thành viên Ban kiểm soát không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.
- 2. Thành viên Ban kiểm soát phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại Điều 169 Luật Doanh nghiệp và không thuộc các trường hợp sau:
 - a. Làm việc trong bộ phận kế toán, tài chính của Công ty;
 - b. Là thành viên hay nhân viên của công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của công ty trong 03 năm liền trước đó.
- 3. Thành viên Ban Kiểm soát bị miễn nhiệm trong các trường hợp sau:
 - a. Không còn đủ tiêu chuẩn và điều kiện làm thành viên Ban kiểm soát theo quy định tại khoản 2 Điều này;

- b. Có đơn từ chức và được chấp thuận;
- c. Các trường hợp khác theo quy định tại Điều lệ này.
- 4. Thành viên Ban kiểm soát bị bãi nhiệm trong các trường hợp sau:
 - a. Không hoàn thành nhiệm vụ, công việc được phân công;
 - b. Không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình trong 06 tháng liên tục, trừ trường hợp bất khả kháng;
 - c. Vi phạm nhiều lần, vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của thành viên Ban kiểm soát theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty;
 - d. Trường hợp khác theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Điều 38. Trưởng Ban kiểm soát

- 1. Trưởng Ban kiểm soát do Ban kiểm soát bầu trong số các thành viên Ban kiểm soát; việc bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm theo nguyên tắc đa số. Ban kiểm soát phải có hơn một nửa số thành viên thường trú ở Việt Nam. Trưởng Ban kiểm soát phải có bằng tốt nghiệp đại học trở lên thuộc một trong các chuyên ngành kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh hoặc chuyên ngành có liên quan đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.
- 2. Quyền và nghĩa vụ của Trưởng Ban kiểm soát:
 - a. Triệu tập cuộc họp Ban kiểm soát;
 - b. Yêu cầu Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và người điều hành khác cung cấp các thông tin liên quan để báo cáo Ban kiểm soát;
 - c. Lập và ký báo cáo của Ban kiểm soát sau khi đã tham khảo ý kiến của Hội đồng quản trị để trình Đại hội đồng cổ đông.

Điều 39. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm soát

Ban kiểm soát có các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 170 Luật Doanh nghiệp và các quyền, nghĩa vụ sau:

- 1. Đề xuất, kiến nghị Đại hội đồng cổ đông phê duyệt danh sách tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty; quyết định tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Công ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết.
- 2. Chịu trách nhiệm trước cổ đông về hoạt động giám sát của mình.

3. Giám sát tình hình tài chính của Công ty, việc tuân thủ pháp luật trong hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, người quản lý khác.
4. Đảm bảo phối hợp hoạt động với Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và cổ đông.
5. Trường hợp phát hiện hành vi vi phạm pháp luật hoặc vi phạm Điều lệ công ty của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và người điều hành khác của doanh nghiệp, Ban kiểm soát phải thông báo bằng văn bản cho Hội đồng quản trị trong vòng 48 giờ, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả.
6. Xây dựng Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát và trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.
7. Báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Điều 290 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.
8. Có quyền tiếp cận hồ sơ, tài liệu của Công ty lưu giữ tại trụ sở chính, chi nhánh và địa điểm khác; có quyền đến địa điểm làm việc của người quản lý và nhân viên của Công ty trong giờ làm việc.
9. Có quyền yêu cầu Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và người quản lý khác cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời thông tin, tài liệu về công tác quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của Công ty.
10. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

Điều 40. Cuộc họp của Ban kiểm soát

1. Ban kiểm soát phải họp ít nhất 02 lần trong một năm, số lượng thành viên tham dự họp ít nhất là 2/3 số thành viên Ban kiểm soát. Biên bản họp Ban kiểm soát được lập chi tiết và rõ ràng. Người ghi biên bản và các thành viên Ban kiểm soát tham dự họp phải ký tên vào biên bản cuộc họp. Các biên bản họp của Ban kiểm soát phải được lưu giữ nhằm xác định trách nhiệm của từng thành viên Ban kiểm soát.
2. Ban kiểm soát có quyền yêu cầu thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận tham dự và trả lời các vấn đề cần được làm rõ.

Điều 41. Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Ban kiểm soát

Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Ban kiểm soát được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Thành viên Ban kiểm soát được trả tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Đại hội đồng cổ đông quyết định tổng mức tiền lương, thù lao, thưởng, lợi ích khác và ngân sách hoạt động hằng năm của Ban kiểm soát.
2. Thành viên Ban kiểm soát được thanh toán chi phí ăn, ở, đi lại, chi phí sử dụng dịch vụ tư vấn độc lập với mức hợp lý. Tổng mức thù lao và chi phí này không vượt quá tổng ngân sách hoạt động hằng năm của Ban kiểm soát đã được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông có quyết định khác.
3. Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, quy định khác của pháp luật có liên quan và phải được lập thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công ty.

CHƯƠNG X. TRÁCH NHIỆM CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC

Điều 42. Trách nhiệm cẩn trọng

Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc và người điều hành khác có trách nhiệm thực hiện các nhiệm vụ của mình, kể cả những nhiệm vụ với tư cách thành viên các tiểu ban của Hội đồng quản trị, một cách trung thực, cẩn trọng vì lợi ích của Công ty.

Điều 43. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi

1. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc và người quản lý khác phải công khai các lợi ích có liên quan theo quy định tại Điều 164 Luật Doanh nghiệp và các quy định pháp luật khác.
2. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người quản lý khác và những người liên quan của các thành viên này không được phép sử dụng những cơ hội kinh doanh có thể mang lại lợi ích cho Công ty vì mục đích cá nhân; đồng thời không được sử dụng những thông tin có được nhờ chức vụ của mình để tư lợi cá nhân hay để phục vụ lợi ích của tổ chức hoặc cá nhân khác.
3. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc và người quản lý khác có nghĩa vụ thông báo bằng văn bản cho Hội đồng quản trị về các giao dịch giữa Công ty, Công ty con, Công ty khác do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn điều lệ với chính đối tượng đó hoặc với những người có liên quan của đối tượng đó theo quy định của pháp luật. Đối với các giao dịch nêu trên do Đại

hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị chấp thuận, Công ty phải thực hiện công bố thông tin về các nghị quyết này theo quy định của pháp luật chứng khoán về công bố thông tin.

4. Thành viên Hội đồng quản trị không được biểu quyết đối với giao dịch mang lại lợi ích cho thành viên đó hoặc người có liên quan của thành viên đó theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ này.
5. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người quản lý khác và những người có liên quan của các đối tượng này không được sử dụng hoặc tiết lộ cho người khác các thông tin nội bộ để thực hiện các giao dịch có liên quan.
6. Giao dịch giữa Công ty với một hoặc nhiều thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, người điều hành khác và các cá nhân, tổ chức có liên quan đến các đối tượng này không bị vô hiệu hoá trong các trường hợp sau đây:
 - a. Đối với giao dịch có giá trị nhỏ hơn hoặc bằng ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những nội dung quan trọng của hợp đồng hoặc giao dịch cũng như các mối quan hệ và lợi ích của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người điều hành khác đã được báo cáo tới Hội đồng quản trị và được Hội đồng quản trị thông qua bằng đa số phiếu tán thành của những thành viên Hội đồng quản trị không có lợi ích liên quan;
 - b. Đối với giao dịch có giá trị lớn hơn ba mươi lăm phần trăm (35%) hoặc giao dịch dẫn đến giá trị giao dịch phát sinh trong vòng 12 tháng kể từ ngày thực hiện giao dịch đầu tiên có giá trị từ ba mươi lăm (35%) trở lên tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những nội dung quan trọng của hợp đồng hoặc giao dịch này cũng như mối quan hệ và lợi ích của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người điều hành khác đã được công bố cho các cổ đông và được Đại hội đồng cổ đông thông qua bằng phiếu biểu quyết của các cổ đông không có lợi ích liên quan.

Điều 44. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường

1. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc và người điều hành khác vi phạm nghĩa vụ, trách nhiệm trung thực và cẩn trọng, không hoàn thành nghĩa vụ của mình với sự mất cân và năng lực chuyên môn phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
2. Công ty bồi thường cho những người đã, đang hoặc có thể trở thành một bên liên quan trong các vụ khiếu nại, kiện, khởi tố (bao gồm các vụ việc dân sự, hành chính và không phải là các vụ kiện do Công ty là người khởi kiện) nếu người đó đã hoặc

đang là thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người điều hành khác, nhân viên hoặc đại diện được Công ty ủy quyền đã hoặc đang thực hiện nhiệm vụ theo ủy quyền của Công ty, hành động trung thực, cẩn trọng, miễn cưỡng vì lợi ích của Công ty trên cơ sở tuân thủ luật pháp và không có bằng chứng xác nhận rằng người đó đã vi phạm trách nhiệm của mình.

3. Chi phí bồi thường bao gồm chi phí phán quyết, các khoản tiền phạt, các khoản phải thanh toán phát sinh trong thực tế (kể cả phí thuê luật sư) khi giải quyết những vụ việc này trong khuôn khổ luật pháp cho phép. Công ty có thể mua bảo hiểm cho những người này để tránh những trách nhiệm bồi thường nêu trên.

CHƯƠNG XI. QUYỀN TRA CỨU SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY

Điều 45. Quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ

1. Cổ đông phổ thông có quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ, cụ thể như sau:
 - a. Cổ đông phổ thông có quyền xem xét, tra cứu và trích lục thông tin về tên và địa chỉ liên lạc của mình trong danh sách cổ đông có quyền biểu quyết; yêu cầu sửa đổi thông tin không chính xác của mình; xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều lệ công ty, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và nghị quyết Đại hội đồng cổ đông;
 - b. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 05% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền xem xét, tra cứu, trích lục sổ biên bản và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, báo cáo tài chính giữa năm và hằng năm, hợp đồng, giao dịch phải thông qua Hội đồng quản trị và tài liệu khác, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của Công ty.
2. Trường hợp đại diện được ủy quyền của cổ đông và nhóm cổ đông yêu cầu tra cứu sổ sách và hồ sơ thì phải kèm theo giấy ủy quyền của cổ đông và nhóm cổ đông mà người đó đại diện hoặc bản sao công chứng của giấy ủy quyền này.
3. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc và người điều hành khác có quyền tra cứu sổ đăng ký cổ đông của Công ty, danh sách cổ đông, sổ sách và hồ sơ khác của Công ty vì những mục đích liên quan tới chức vụ của mình với điều kiện các thông tin này phải được bảo mật.
4. Công ty phải lưu Điều lệ này và những bản sửa đổi bổ sung Điều lệ, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, các quy chế, các tài liệu chứng minh quyền sở hữu tài sản, nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, các báo cáo của Hội đồng quản trị, các báo cáo của Ban kiểm soát, báo cáo tài chính năm, sổ sách kế toán và các tài liệu khác theo quy định của pháp luật tại trụ sở chính hoặc một nơi khác với điều kiện là các

cổ đông và Cơ quan đăng ký kinh doanh được thông báo về địa điểm lưu trữ các tài liệu này.

5. Điều lệ công ty phải được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty.

CHƯƠNG XII. CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN

Điều 46. Công nhân viên và công đoàn

1. Tổng giám đốc phải lập kế hoạch để Hội đồng quản trị thông qua các vấn đề liên quan đến việc tuyển dụng, cho người lao động nghỉ việc, tiền lương, bảo hiểm xã hội, phúc lợi, khen thưởng và kỷ luật đối với người lao động và người điều hành doanh nghiệp.
2. Tổng giám đốc phải lập kế hoạch để Hội đồng quản trị thông qua các vấn đề liên quan đến quan hệ của Công ty với các tổ chức công đoàn theo các chuẩn mực, thông lệ và chính sách quản lý tốt nhất, những thông lệ và chính sách quy định tại Điều lệ này, các quy chế của Công ty và quy định pháp luật hiện hành.

CHƯƠNG XIII. PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

Điều 47. Phân phối lợi nhuận

1. Đại hội đồng cổ đông quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hàng năm từ lợi nhuận được giữ lại của Công ty.
2. Công ty không thanh toán lãi cho khoản tiền trả cổ tức hay khoản tiền chi trả liên quan tới một loại cổ phiếu.
3. Hội đồng quản trị có thể kiến nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua việc thanh toán toàn bộ hoặc một phần cổ tức bằng cổ phiếu và Hội đồng quản trị là cơ quan thực thi quyết định này.
4. Trường hợp cổ tức hay những khoản tiền khác liên quan tới một loại cổ phiếu được chi trả bằng tiền mặt, Công ty phải chi trả bằng tiền đồng Việt Nam. Việc chi trả có thể thực hiện trực tiếp hoặc thông qua các ngân hàng trên cơ sở các thông tin chi tiết về tài khoản ngân hàng do cổ đông cung cấp. Trường hợp Công ty đã chuyển khoản theo đúng các thông tin chi tiết về ngân hàng do cổ đông cung cấp mà cổ đông đó không nhận được tiền, Công ty không phải chịu trách nhiệm về khoản tiền Công ty đã chuyển cho cổ đông này. Việc thanh toán cổ tức đối với các cổ phiếu niêm yết/đăng ký giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán có thể được tiến hành thông qua công ty chứng khoán hoặc Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.
5. Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Hội đồng quản trị thông qua nghị quyết, quyết định xác định một ngày cụ thể để chốt danh sách cổ đông. Căn cứ theo

ngày đó, những người đăng ký với tư cách cổ đông hoặc người sở hữu các chứng khoán khác được quyền nhận cổ tức bằng tiền mặt hoặc cổ phiếu, nhận thông báo hoặc tài liệu khác.

6. Các vấn đề khác liên quan đến phân phối lợi nhuận được thực hiện theo quy định của pháp luật.

CHƯƠNG XIV. TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, QUỸ DỰ TRỮ, NĂM TÀI CHÍNH VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Điều 48. Tài khoản ngân hàng

1. Công ty mở tài khoản tại các ngân hàng Việt Nam hoặc tại các chi nhánh ngân hàng nước ngoài được phép hoạt động tại Việt Nam.
2. Theo sự chấp thuận trước của cơ quan có thẩm quyền, trong trường hợp cần thiết, Công ty có thể mở tài khoản ngân hàng ở nước ngoài theo các quy định của pháp luật.
3. Công ty tiến hành tất cả các khoản thanh toán và giao dịch kế toán thông qua các tài khoản tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ tại các ngân hàng mà Công ty mở tài khoản.

Điều 49. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày đầu tiên của tháng 1 (một) hàng năm và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 (mười hai) của cùng năm đó.

Điều 50. Chế độ kế toán

1. Chế độ kế toán Công ty sử dụng là Chế độ Kế toán Việt Nam (VAS), chế độ kế toán doanh nghiệp hoặc chế độ kế toán đặc thù được cơ quan có thẩm quyền ban hành khác được Bộ Tài chính chấp thuận.
2. Công ty lập sổ sách kế toán bằng tiếng Việt và lưu giữ hồ sơ kế toán theo quy định pháp luật về kế toán và pháp luật liên quan. Những hồ sơ này phải chính xác, cập nhật, có hệ thống và phải đủ để chứng minh và giải trình các giao dịch của Công ty.
3. Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán là đồng Việt Nam. Trường hợp Công ty có các nghiệp vụ kinh tế phát sinh chủ yếu bằng một loại ngoại tệ thì được tự chọn ngoại tệ đó làm đơn vị tiền tệ trong kế toán, chịu trách nhiệm về lựa chọn đó trước pháp luật và thông báo cho cơ quan quản lý thuế trực tiếp.

CHƯƠNG XV. BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN, BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN

Điều 51. Báo cáo tài chính năm, bán niên và quý

1. Công ty phải lập Báo cáo tài chính năm theo quy định của pháp luật và báo cáo phải

được kiểm toán theo quy định của pháp luật. Công ty công bố báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán theo quy định của pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Báo cáo tài chính năm phải bao gồm đầy đủ các báo cáo, phụ lục, thuyết minh theo quy định pháp luật về kế toán doanh nghiệp. Báo cáo tài chính năm phải phản ánh một cách trung thực và khách quan tình hình hoạt động của Công ty.
3. Công ty phải lập và công bố các báo cáo tài chính bán niên đã soát xét và báo cáo tài chính quý theo các quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 52. Báo cáo thường niên

Công ty phải lập và công bố Báo cáo thường niên theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

CHƯƠNG XVI. KIỂM TOÁN CÔNG TY

Điều 53. Kiểm toán

1. Đại hội đồng cổ đông thường niên chỉ định một công ty kiểm toán độc lập hoặc thông qua danh sách các công ty kiểm toán độc lập và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn một trong số các đơn vị này tiến hành kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính tiếp theo dựa trên những điều khoản và điều kiện thỏa thuận với Hội đồng quản trị.
2. Báo cáo kiểm toán được đính kèm báo cáo tài chính năm của Công ty.
3. Kiểm toán viên độc lập thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty được tham dự các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và được quyền nhận các thông báo và các thông tin khác liên quan đến cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và được phát biểu ý kiến tại đại hội về các vấn đề có liên quan đến việc kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty.

CHƯƠNG XVII. CON DẤU

Điều 54. Con dấu

1. Dấu bao gồm dấu được làm tại cơ sở khắc dấu hoặc dấu dưới hình thức chữ ký số theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử.
2. Hội đồng quản trị quyết định loại dấu, số lượng, hình thức và nội dung dấu của Công ty, chi nhánh, văn phòng đại diện của Công ty (nếu có).
3. Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc sử dụng và quản lý con dấu theo quy định của pháp luật hiện hành.

4. Việc quản lý và lưu giữ con dấu thực hiện theo quy chế do Công ty, chi nhánh, Văn phòng Đại diện của Công ty có dấu ban hành. Công ty sử dụng dấu trong các giao dịch theo quy định của pháp luật.

CHƯƠNG XVIII. CHẤM DỨT HOẠT ĐỘNG VÀ THANH LÝ

Điều 55. Giải thể Công ty

1. Công ty có thể bị giải thể trong những trường hợp sau:
 - a. Giải thể trước thời hạn theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông;
 - b. Bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp;
 - c. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.
2. Việc giải thể Công ty trước thời hạn (kể cả thời hạn đã gia hạn) do Đại hội đồng cổ đông quyết định, Hội đồng quản trị thực hiện. Quyết định giải thể này phải được thông báo hoặc phải được chấp thuận bởi cơ quan có thẩm quyền (nếu bắt buộc) theo quy định.

Điều 56. Thanh lý

1. Tối thiểu sáu (06) tháng trước khi kết thúc thời hạn hoạt động của Công ty hoặc sau khi có quyết định giải thể Công ty, Hội đồng quản trị phải thành lập Ban thanh lý gồm ba (03) thành viên. Hai (02) thành viên do Đại hội đồng cổ đông chỉ định và một (01) thành viên do Hội đồng quản trị chỉ định từ một công ty kiểm toán độc lập. Ban thanh lý chuẩn bị các quy chế hoạt động của mình. Các thành viên của Ban thanh lý có thể được lựa chọn trong số nhân viên của Công ty hoặc chuyên gia độc lập. Tất cả các chi phí liên quan đến thanh lý được Công ty ưu tiên thanh toán trước các khoản nợ khác của Công ty.
2. Ban thanh lý có trách nhiệm báo cáo cho Cơ quan đăng ký kinh doanh về ngày thành lập và ngày bắt đầu hoạt động. Kể từ thời điểm đó, Ban thanh lý thay mặt Công ty trong tất cả các công việc liên quan đến thanh lý Công ty trước Tòa án và các cơ quan hành chính.
3. Tiền thu được từ việc thanh lý được thanh toán theo thứ tự sau:
 - a. Các chi phí thanh lý;
 - b. Các khoản nợ lương, trợ cấp thôi việc, bảo hiểm xã hội và các quyền lợi khác của người lao động theo thỏa ước lao động tập thể và hợp đồng lao động đã ký kết;
 - c. Nợ thuế;
 - d. Các khoản nợ khác của Công ty;

- e. Phần còn lại sau khi đã thanh toán tất cả các khoản nợ từ mục (a) đến (d) trên đây được chia cho các cổ đông. Các cổ phần ưu đãi được ưu tiên thanh toán trước.

CHƯƠNG XIX. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ

Điều 57. Giải quyết tranh chấp nội bộ

1. Trường hợp phát sinh tranh chấp, khiếu nại liên quan tới hoạt động của Công ty, quyền và nghĩa vụ của các cổ đông theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, các quy định pháp luật khác, Điều lệ công ty hoặc thỏa thuận giữa:
 - a. Cổ đông với Công ty;
 - b. Cổ đông với Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng giám đốc hay người điều hành khác;

Các bên liên quan cố gắng giải quyết tranh chấp đó thông qua thương lượng và hoà giải. Trừ trường hợp tranh chấp liên quan tới Hội đồng quản trị hoặc Chủ tịch Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng quản trị chủ trì việc giải quyết tranh chấp và yêu cầu từng bên trình bày các thông tin liên quan đến tranh chấp trong vòng 05 ngày làm việc kể từ ngày tranh chấp phát sinh. Trường hợp tranh chấp liên quan tới Hội đồng quản trị hay Chủ tịch Hội đồng quản trị, bất cứ bên nào cũng có thể yêu cầu Hội đồng quản trị chỉ định một chuyên gia độc lập làm trung gian hoà giải cho quá trình giải quyết tranh chấp.

2. Trường hợp không đạt được quyết định hoà giải trong vòng sáu (06) tuần từ khi bắt đầu quá trình hoà giải hoặc nếu quyết định của trung gian hoà giải không được các bên chấp nhận, một bên có thể đưa tranh chấp đó ra Trọng tài kinh tế hoặc Tòa án kinh tế.
3. Các bên tự chịu chi phí có liên quan tới thủ tục thương lượng và hoà giải. Việc thanh toán các chi phí của Tòa án được thực hiện theo phán quyết của Tòa án.

CHƯƠNG XX. BỔ SUNG VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ

Điều 58. Điều lệ công ty

1. Việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ này phải được Đại hội đồng cổ đông xem xét, quyết định trừ trường hợp điều chỉnh vốn điều lệ thực hiện theo quy định tại điểm h khoản 1 Điều 15 Điều lệ này.
2. Trong trường hợp có những quy định của pháp luật có liên quan đến hoạt động của Công ty chưa được đề cập trong bản Điều lệ này hoặc trong trường hợp có những

quy định mới của pháp luật khác với những điều khoản trong Điều lệ này thì áp dụng những quy định đó để điều chỉnh hoạt động của Công ty.

CHƯƠNG XXI. NGÀY HIỆU LỰC

Điều 59. Ngày hiệu lực

1. Bản điều lệ này gồm 21 chương 59 điều đã được phê duyệt tại Nghị quyết số/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/10/2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.
2. Điều lệ này là duy nhất và chính thức của Công ty.
3. Các bản sao hoặc trích lục Điều lệ công ty có giá trị khi có chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc tối thiểu một phần hai (1/2) tổng số thành viên Hội đồng quản trị.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đỗ Quý Hải

PHỤ LỤC SỐ 01
Danh sách cổ đông sáng lập

TT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần sở hữu
1	Đỗ Quý Hải	BT12-08, Khu đô thị Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	40.839.948
2	Nguyễn Thị Phương Mai	Số 12 BT9 Khu đô thị Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	*
3	Lê Thị Hoàng Anh	Tổ 36, phường Trung Tự, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	*
4	Nguyễn Hồng Thái	Số 24-BT4 Khu đô thị Văn Quán - Yên Phúc, phường Văn Quán, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	*

Ghi chú: (*) là các cổ đông sáng lập đã chuyển nhượng cổ phần.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Số: 26/TTr-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 27 tháng 9 năm 2023



TỜ TRÌNH
Về việc sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị công ty

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty.

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019;
- Căn cứ các quy định của pháp luật có liên quan;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
- Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 17/NQ-HĐQT ngày 27/09/2023 của HĐQT về việc thông qua một số nội dung trình Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023,

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua việc sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị Công ty với nội dung cụ thể như sau:

1. Thông qua nội dung sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị Công ty (Chi tiết nội dung sửa đổi, bổ sung theo bản đính kèm Tờ trình này).
2. Giao và ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty quyết định:
 - (i) Việc sửa đổi chi tiết về cấu trúc câu, câu từ, thuật ngữ, điều chỉnh thứ tự các Điều, khoản, điểm, các ngữ nghĩa về câu chữ, chính tả và một số dẫn chiếu trong Quy chế nội bộ về quản trị Công ty để đảm bảo tính thống nhất về hình thức và nội dung nhưng không thay đổi nội dung và ý nghĩa của các điều khoản.
 - (ii) Các vấn đề có liên quan trong việc thực hiện báo cáo, đăng ký với các cơ quan có liên quan về việc sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị Công ty tại Mục 1, Mục 2 (i) kể trên.
 - (iii) Thực hiện sửa đổi, bổ sung các Quy chế, Quy định nội bộ khác có liên quan thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị cho phù hợp với nội dung tại Quy chế nội bộ về quản trị công ty mới, Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật (nếu có).
3. Giao cho Người có thẩm quyền ký ban hành Quy chế.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét và thông qua.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu VT, VPCT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

Đỗ Quý Hải



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Số: 27/TTr-HĐQT

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 27 tháng 09 năm 2023



TỜ TRÌNH

Về việc sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty.

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019;
- Căn cứ các quy định của pháp luật có liên quan;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
- Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 17/NQ-HĐQT ngày 27/09/2023 của HĐQT về việc thông qua một số nội dung trình Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023,

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua việc sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị với nội dung cụ thể như sau:

1. Thông qua nội dung sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị (Chi tiết nội dung sửa đổi, bổ sung theo bản đính kèm Tờ trình này).
2. Giao và ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty quyết định:
 - (i) Việc sửa đổi chi tiết về cấu trúc câu, câu từ, thuật ngữ, điều chỉnh thứ tự các Điều, khoản, điểm, các ngữ nghĩa về câu chữ, chính tả và một số dẫn chiếu trong Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị để đảm bảo tính thống nhất về hình thức và nội dung nhưng không thay đổi nội dung và ý nghĩa của các điều khoản.
 - (ii) Các vấn đề có liên quan trong việc thực hiện báo cáo, đăng ký với các cơ quan có liên quan về việc sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị tại Mục 1, Mục 2 (i) kể trên.
 - (iii) Thực hiện sửa đổi, bổ sung các Quy chế, Quy định nội bộ khác có liên quan thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị cho phù hợp với nội dung tại Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị mới, Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật (nếu có).
3. Giao cho Người có thẩm quyền ký ban hành Quy chế.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét và thông qua.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu VT, VPCT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

Đỗ Quý Hải

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Số: 28/TTr-HĐQT

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 27 tháng 9 năm 2023



TỜ TRÌNH

Về việc thông qua Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty.

- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (gọi tắt là "Công ty");
- Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 17/NQ-HĐQT ngày 27/9/2023 về việc thông qua một số nội dung trình Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2023;
- Căn cứ tình hình thực tế sản xuất, kinh doanh của Công ty,

Hiện nay, Công ty có chủ trương thay đổi mô hình tổ chức hoạt động của công ty theo mô hình quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 137 Luật Doanh nghiệp năm 2020 gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng giám đốc.

Để phù hợp với định hướng quản trị của Công ty đồng thời có cơ sở tổ chức hoạt động Ban kiểm soát, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua nội dung cụ thể như sau:

1. Thông qua Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát ("BKS") Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Chi tiết theo dự thảo Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát đính kèm Tờ trình này.
2. Ủy quyền cho Ban kiểm soát quyết định: Việc sửa đổi chi tiết về cấu trúc câu, câu từ, thuật ngữ, điều chỉnh thứ tự các Điều, khoản, điểm, các ngữ nghĩa về câu chữ, chính tả và một số dẫn chiếu trong Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát để đảm bảo tính thống nhất về hình thức và nội dung nhưng không thay đổi nội dung và ý nghĩa của các điều khoản; ký ban hành Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát.

3. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định các vấn đề liên quan trong việc thực hiện báo cáo, đăng ký với các cơ quan có liên quan. Thực hiện sửa đổi, bổ sung các Quy chế, Quy định nội bộ khác thuộc thẩm quyền của HĐQT có liên quan cho phù hợp với nội dung tại Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát, Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật hiện hành.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét và thông qua.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu VT, VPCT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

Đỗ Quý Hải

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Số 29/TTr-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 27 tháng 9 năm 2023



TỜ TRÌNH

Về việc thông qua số lượng thành viên Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2023 - 2028 và thông qua Quy chế bầu thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023 - 2028.

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty.

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Thông tư 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (gọi tắt là “Công ty”);
- Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 17/NQ-HĐQT ngày 27/9/2023 của HĐQT về việc thông qua một số nội dung trình Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023;
- Căn cứ tình hình thực tế của Công ty,

Hội đồng quản trị (“HĐQT”) kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên (ĐHĐCĐ) xem xét và thông qua việc bầu thành viên Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát nhiệm kỳ 2023-2028 với các nội dung như sau:

1. Cơ cấu, số lượng thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2018-2023.
HĐQT đề xuất số lượng thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023-2028 là: 05 người
2. Tiêu chuẩn, điều kiện của ứng viên thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023 - 2028 như sau:

2.1. Ứng cử viên thành viên HĐQT phải đáp ứng được các tiêu chuẩn, điều kiện theo quy định tại Điều lệ Công ty và Điều 155 Luật Doanh nghiệp 2020, cụ thể:

- Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, không thuộc đối tượng bị cấm và thành lập và quản lý doanh nghiệp quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật Doanh nghiệp 2020;
- Có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm trong quản trị kinh doanh hoặc trong lĩnh vực, ngành, nghề kinh doanh của công ty và không nhất thiết phải là cổ đông của công ty;
- Không đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị của 05 công ty khác.

2.2. Thông qua Quy chế Bầu cử thành viên HĐQT được đính kèm Tờ trình này. ĐHĐCĐ tiến hành bầu thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023 - 2028 theo Quy chế Bầu cử thành viên HĐQT được thông qua tại Đại hội.

3. Hồ sơ ứng cử, đề cử thành viên HĐQT gồm:

- Văn bản ứng cử hoặc đề cử (theo mẫu).
- Sơ yếu lý lịch do ứng viên tự khai;
- Giấy ủy quyền đề cử hợp lệ (trong trường hợp cổ đông ủy quyền cho người khác đề cử)
- Hồ sơ ứng cử, đề cử phải được gửi về Công ty trước 17h00' ngày 11/10/2023.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét và thông qua.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu VT, VPCT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

Đỗ Quý Hải

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Số: 30/TTr-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 27 tháng 9 năm 2023



TỜ TRÌNH

Về việc thông qua số lượng thành viên Ban kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2023 - 2028 và Quy chế bầu thành viên thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2023 - 2028.

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty.

- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (gọi tắt là “Công ty”);
- Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 17/NQ-HĐQT ngày 27/9/2023 về việc thông qua một số nội dung trình Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2023;
- Căn cứ tình hình thực tế sản xuất, kinh doanh của Công ty,

Hội đồng quản trị (“HĐQT”) kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên (ĐHĐCĐ) xem xét và thông qua việc bầu thành viên Ban kiểm soát (“BKS”) của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát nhiệm kỳ 2023-2028 với các nội dung như sau:

1. Số lượng thành viên BKS nhiệm kỳ 2018 - 2023.

HĐQT đề xuất số lượng thành viên BKS nhiệm kỳ 2023-2028 là: 03 người.

2. Tiêu chuẩn, điều kiện của ứng viên thành viên BKS nhiệm kỳ 2023 - 2028 như sau:

2.1. Ứng cử viên thành viên BKS phải đáp ứng được các tiêu chuẩn, điều kiện theo quy định tại Điều lệ Công ty và Điều 169 Luật Doanh nghiệp 2020, cụ thể:

- Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, không thuộc đối tượng theo quy định tại khoản 2 Điều 17 Luật Doanh nghiệp;
- Được đào tạo một trong các chuyên ngành về kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh hoặc chuyên ngành phù hợp với hoạt động kinh doanh của Công ty;

- Không phải là người có quan hệ gia đình của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và người quản lý khác;
 - Không phải là người quản lý Công ty, không nhất thiết phải là cổ đông hoặc người lao động của Công ty, trừ trường hợp Điều lệ công ty có quy định khác;
 - Không được làm việc trong bộ phận kế toán, tài chính của Công ty;
 - Không được là thành viên hay nhân viên của tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty trong 03 năm liền trước đó;
 - Tiêu chuẩn và điều kiện khác theo quy định khác của pháp luật có liên quan và Điều lệ công ty.
 - Trưởng Ban kiểm soát phải có bằng tốt nghiệp đại học trở lên thuộc một trong các chuyên ngành kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh hoặc chuyên ngành có liên quan đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, trừ trường hợp Điều lệ công ty có quy định tiêu chuẩn khác cao hơn.
- 2.2. Thông qua Quy chế Bầu cử thành viên BKS được đính kèm Tờ trình này. ĐHĐCĐ tiến hành bầu thành viên BKS nhiệm kỳ 2023 - 2028 theo Quy chế Bầu cử thành viên BKS được thông qua tại Đại hội.
3. Hồ sơ ứng cử, đề cử thành viên BKS gồm:
- Văn bản ứng cử hoặc đề cử (theo mẫu).
 - Sơ yếu lý lịch do ứng viên tự khai;
 - Giấy ủy quyền đề cử hợp lệ (trong trường hợp cổ đông ủy quyền cho người khác đề cử)
 - Hồ sơ ứng cử, đề cử phải được gửi về Công ty trước 17h00' ngày 11/10/2023.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét và thông qua.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu VT, VPCT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

Đỗ Quý Hải

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 31/BC - HĐQT

Hà Nội, ngày 11 tháng 10 năm 2023



**Danh sách đề cử, ứng cử thành viên
Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2023 - 2028.**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông.

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
- Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 17/NQ-HĐQT ngày 27/09/2023 của Hội đồng quản trị về việc thông qua một số nội dung trình Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023;
- Căn cứ Tờ trình số 29/TTr-HĐQT ngày 27/9/2023 của Hội đồng quản trị về việc thông qua số lượng thành viên Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2023 - 2028 và thông qua Quy chế bầu thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023 - 2028;
- Căn cứ Tờ trình số 30/TTr-HĐQT ngày 27/9/2023 của Hội đồng quản trị về việc thông qua số lượng thành viên Ban kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2023 - 2028 và Quy chế bầu thành viên thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2023 - 2028,
- Căn cứ Văn bản đề cử thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2023 - 2028 ngày 05/10/2023 của Nhóm cổ đông Ông Hoàng Văn Toàn, Bà Hoàng Thị Ý, Ông Nguyễn Việt Dũng, Bà Hoàng Thị Như và Công ty cổ phần Đầu tư Toàn Tín Phát;
- Căn cứ Văn bản đề cử thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2023 - 2028 ngày 05/10/2023 của Nhóm cổ đông Ông Hoàng Văn Toàn, Bà Hoàng Thị Ý, Ông Nguyễn Việt Dũng, Bà Hoàng Thị Như và Công ty cổ phần Đầu tư Toàn Tín Phát;
- Căn cứ Văn bản đề cử thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2023 - 2028 ngày 06/10/2023 của Nhóm cổ đông Ông Đỗ Quý Hải và Bà Chu Thị Lương;
- Căn cứ Văn bản đề cử thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2023 - 2028 ngày 06/10/2023 của Nhóm cổ đông Ông Đỗ Quý Hải và Bà Chu Thị Lương;

Hội đồng quản trị Công ty báo cáo Đại hội đồng cổ đông Danh sách ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát, nhiệm kỳ 2023 - 2028, cụ thể như sau:

I. Danh sách ứng cử thành viên Hội đồng quản trị, nhiệm kỳ 2023 - 2028 như sau:

1. Danh sách ứng cử thành viên Hội đồng quản trị, nhiệm kỳ 2023 - 2028: Không có
2. Danh sách đề cử thành viên Hội đồng quản trị, nhiệm kỳ 2023 - 2028 gồm các ông/bà có tên sau:

- Ông Nguyễn Văn Dũng;
- Ông Lã Quốc Đạt.
- Ông Đỗ Quý Hải;
- Ông Nguyễn Văn Phương;
- Ông Vũ Hồng Sơn;

Thông tin ứng viên chi tiết theo Phụ lục I đính kèm Báo cáo.

II. Danh sách ứng cử thành viên Ban Kiểm soát, nhiệm kỳ 2023 - 2028 như sau:

1. Danh sách ứng cử thành viên Ban Kiểm soát, nhiệm kỳ 2023 - 2028: Không có
2. Danh sách đề cử thành viên Ban Kiểm soát, nhiệm kỳ 2023 - 2028 gồm các ông/bà có tên sau:
 - Ông Chu Việt Hùng
 - Ông Đỗ Mạnh Quân;
 - Ông Bùi Đức Tuất;

Thông tin ứng viên chi tiết Theo Phụ lục II đính kèm Báo cáo.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Hội đồng quản trị;
- Lưu: Hồ sơ Đại hội, VPCT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT**

(Đã ký)

Đỗ Quý Hải

PHỤ LỤC I
DANH SÁCH ĐỀ CỬ THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, NHIỆM KỲ 2023 - 2028

I. ÔNG NGUYỄN VĂN DŨNG

1. Họ và tên: NGUYỄN VĂN DŨNG
2. Giới tính: Nam
3. Ngày, tháng, năm sinh: 14/12/1979
4. Quốc tịch: Việt Nam
5. Dân tộc: Kinh
6. Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh tế
7. Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ	Thời gian làm việc
01 năm 11 tháng	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Kiểm toán Việt Nam (VICA)	Chuyên viên, Trưởng phòng dự án	Từ Tháng 10/2002 đến Tháng 9/2004
02 năm 07 tháng	Chi nhánh Sở Giao dịch, Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Chuyên viên Thẩm định, Tín dụng	Từ Tháng 9/2004 đến Tháng 4/2007
01 năm 01 tháng	Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT (FPTS)	Chuyên viên, Trưởng nhóm Tư vấn Tài chính Doanh nghiệp	Từ Tháng 4/2007 đến Tháng 5/2008
04 năm 04 tháng	Quỹ Đầu tư Nhật Bản Asiavantage Global Limited.	Trưởng nhóm Đầu tư	Từ Tháng 5/2008 đến Tháng 9/2012
04 năm	Ngân hàng TMCP Dầu khí Toàn Cầu	Thành viên Hội đồng Quản trị, Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Chi nhánh Ba Đình	Từ Tháng 7/2011 đến Tháng 7/2015
03 năm 04 tháng	Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Dầu khí Toàn Cầu	Thành viên Hội đồng Thành viên, Phó Tổng Giám đốc	Từ Tháng 7/2015 đến Tháng 11/2018
01 năm 03 tháng	Văn phòng Đoàn ĐBQH, HĐND và UBND tỉnh Quảng Ninh	Trưởng phòng Kinh tế tài chính, Thư ký Chủ tịch UBND tỉnh	Từ Tháng 8/2019 đến Tháng 11/2020
01 năm 11 tháng	Văn phòng Tỉnh ủy Điện Biên	Thư ký Bí thư Tỉnh ủy	Từ Tháng 11/2020 đến Tháng 10/2022
11 tháng	Công ty cổ phần Eclipse Việt Nam	Cố vấn	Từ Tháng 10/2022 đến nay

8. Các chức danh quản lý khác: Không có
9. Lợi ích có liên quan tới Công ty và các bên liên quan của Công ty:

STT	Tên doanh nghiệp	Trụ sở chính	Ngành nghề kinh doanh chính	Mã số doanh nghiệp	Số cổ phần/vốn góp sở hữu	Tỷ lệ vốn/Vốn Điều lệ
1.	Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội	Xây dựng, Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản	0500447004	381.200 cổ phần	0,1253%

II. ÔNG LÃ QUỐC ĐẠT

- Họ và tên: LÃ QUỐC ĐẠT
- Giới tính: Nam
- Ngày, tháng, năm sinh: 20/07/1989
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế đối ngoại
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ	Thời gian làm việc
03 năm	Chi nhánh 207-3 Công ty TNHH MTV 207 BQP	Trợ lý giám đốc	Từ Tháng 12/2012 đến Tháng 12/2015
06 năm 10 tháng	Xí nghiệp xây dựng công trình phía Bắc - Công ty TNHH MTV Ứng dụng Kỹ thuật và Sản xuất	Trợ lý giám đốc	Từ Tháng 01/2016 đến Tháng 10/2022

- Các chức danh quản lý khác: Không có
- Lợi ích có liên quan tới Công ty và các bên liên quan của Công ty: Không có

III. ÔNG ĐỖ QUÝ HẢI

- Họ và tên: ĐỖ QUÝ HẢI
- Giới tính: Nam
- Ngày, tháng, năm sinh: 26/03/1969
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng Dân dụng & Công nghiệp, Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ	Thời gian làm việc
05 năm	Công ty Đá xẻ Hà Tây	Công nhân	Từ Năm 1989 đến Năm 1994
05 năm	Trường Đại học Kiến trúc	Sinh viên	Từ Năm 1995 đến Năm 2000

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ	Thời gian làm việc
01 năm	Công tác tại Công ty Xây lắp 665 BĐ 11 - BQP	Kỹ sư xây dựng	Năm 2001
02 năm	Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà Quảng Ninh	Phó Giám đốc Chi nhánh Hà Nội	Từ Năm 2002 đến Năm 2003
20 năm	Công ty cổ phần Xây dựng - Du lịch Hải Phát (nay là Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát)	Chủ tịch Hội đồng quản trị	Từ Tháng 12/2003 đến nay
03 năm 05 tháng	Công ty TNHH Mỹ Nghệ Đức Hồng	Chủ tịch Hội đồng thành viên	Từ Tháng 11/2014 đến Tháng 3/2018
08 năm 06 tháng	Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Chủ tịch Hội đồng quản trị	Từ Tháng 4/2015 đến nay
07 năm 09 tháng	Công ty cổ phần Thương mại Đại ốc Bình Minh	Chủ tịch Hội đồng quản trị	Từ Tháng 01/2016 đến nay
02 năm 04 tháng	Công ty cổ phần Hải Phát Kinh Bắc	Chủ tịch Hội đồng quản trị	Từ Tháng 03/2016 đến Tháng 6/2018
06 năm 04 tháng	Công ty cổ phần Hải Phát Kinh Bắc	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	Từ Tháng 6/2018 đến nay
08 năm 06 tháng	Tổng Công ty Xây dựng công trình giao thông 5 - CTCP	Thành viên Hội đồng quản trị	Từ Tháng 4/2016 đến nay
01 năm 03 tháng	Công ty TNHH Phát triển Địa ốc Hải Phong	Chủ tịch Hội đồng thành viên	Từ Tháng 12/2016 đến Tháng 03/2018
01 năm 03 tháng	Công ty cổ phần Địa ốc S.E.A Thuận Phước	Chủ tịch Hội đồng quản trị	Từ Tháng 03/2017 đến Tháng 6/2018
07 tháng	Công ty TNHH MTV Địa ốc Châu Sơn (nay là Công ty cổ phần Hải Phát Retail)	Chủ tịch Công ty	Từ Tháng 09/2017 đến Tháng 03/2018
01 năm 06 tháng	Công ty TNHH Mai Pha Peninsula	Chủ tịch Hội đồng thành viên	Từ Tháng 4/2022 đến nay
07 tháng	Công ty TNHH Mai Pha Peninsula	Tổng giám đốc	Từ Tháng 3/2023 đến nay

8. Các chức danh quản lý khác:

Nơi làm việc	Chức vụ	Thời gian đảm nhiệm
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	Chủ tịch Hội đồng quản trị	Từ Tháng 12/2003 đến nay
Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Chủ tịch Hội đồng quản trị	Từ Tháng 4/2015 đến nay
Công ty cổ phần Thương mại Đại ốc Bình Minh	Chủ tịch Hội đồng quản trị	Từ Tháng 01/2016 đến nay

Nơi làm việc	Chức vụ	Thời gian đảm nhiệm
Công ty cổ phần Hải Phát Kinh Bắc	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	Từ Tháng 06/2018 đến nay
Tổng Công ty Xây dựng công trình giao thông 5 - CTCP	Thành viên Hội đồng quản trị	Từ Tháng 4/2016 đến nay
Công ty TNHH Mai Pha Peninsula	Chủ tịch Hội đồng thành viên	Từ Tháng 4/2022 đến nay
	Tổng giám đốc	Từ Tháng 3/2023 đến nay

9. Lợi ích có liên quan tới Công ty và các bên liên quan của Công ty

STT	Tên doanh nghiệp	Trụ sở chính	Ngành nghề kinh doanh chính	Mã số doanh nghiệp	Số cổ phần/vốn góp sở hữu	Tỷ lệ vốn/Vốn Điều lệ
1.	Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội	Xây dựng, Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản	0500447004	40.839.948 cổ phần	13,43%
2.	Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Tầng 4 HPC Landmark 105, Khu ĐTM Văn Khê, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng, Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản	0106814873	26.592.000 cổ phần	29,55%

IV. ÔNG NGUYỄN VĂN PHƯƠNG

- Họ và tên: NGUYỄN VĂN PHƯƠNG
- Giới tính: Nam
- Ngày, tháng, năm sinh: 02/07/1979
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kiến trúc
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ	Thời gian làm việc
02 năm 03 tháng	Công ty TNHH An Thịnh	Cán bộ Kỹ thuật	Từ Tháng 6/2003 đến Tháng 9/2005
13 năm 02 tháng	Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình	Tổng Giám đốc	Từ Tháng 9/2005 đến Tháng 11/2018
03 tháng	Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình	Ủy viên Hội đồng quản trị	Từ Tháng 11/2018 đến Tháng 01/2019

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ	Thời gian làm việc
03 năm	Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	Từ Tháng 01/2019 đến năm 2021
01 năm 04 tháng	Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	Phó Tổng giám đốc	Từ Tháng 7/2016 đến Tháng 11/2017
05 năm 10 tháng	Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	Phó chủ tịch Hội đồng quản trị	Từ Tháng 11/2017 đến nay
01 năm 04 tháng	Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	Từ Tháng 7/2015 đến Tháng 11/2016
06 năm 9 tháng	Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Phó Chủ tịch thường trực Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	Từ Tháng 12/2016 đến nay
03 năm	Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5 - CTCP	Phó Chủ tịch HĐQT	Từ Năm 2016 đến Tháng 7/2019
04 năm 02 tháng	Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5 - CTCP	Chủ tịch Hội đồng quản trị	Từ Tháng 7/2019 đến nay
05 năm 04 tháng	Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng công trình giao thông 5 - CTCP tại Hà Nội (Cienco 5 Hà Nội)	Giám đốc	Từ Tháng 08/2016 đến Tháng 12/2021
01 năm 04 tháng	Công ty Cổ phần Hải Phát Kinh Bắc	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	Từ Tháng 02/2017 đến Tháng 6/2018
05 năm 03 tháng	Công ty Cổ phần Hải Phát Kinh Bắc	Chủ tịch Hội đồng quản trị	Từ Tháng 6/2018 đến nay
03 năm 10 tháng	Công ty Cổ phần Địa ốc S.E.A Thuận Phước	Chủ tịch Hội đồng quản trị	Từ Tháng 6/2018 đến Tháng 04/2022
05 năm	Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	Chủ tịch Hội đồng thành viên	Từ Tháng 9/2018 đến nay
05 năm 11 tháng	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng An Việt	Tổng Giám đốc	Từ Tháng 8/2014 đến Tháng 7/2020
01 năm 02 tháng	Công ty TNHH MTV Hải Phát Bình Thuận	Chủ tịch Công ty	Từ Tháng 8/2021 đến Tháng 10/2022
01 năm 03 tháng	Công ty cổ phần Tư vấn kiến trúc và Quy hoạch OPAL Việt Nam	Chủ tịch Hội đồng quản trị	Từ Tháng 6/2022 đến nay

8. Các chức danh quản lý khác:

Nơi làm việc	Chức vụ	Thời gian đảm nhiệm
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	Phó chủ tịch Hội đồng quản trị	Từ Tháng 11/2017 đến nay
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đức	Phó Chủ tịch thường trực Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	Từ Tháng 12/2016 đến nay
Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5 - CTCP	Chủ tịch HĐQT	Từ Tháng 7/2019 đến nay
Công ty Cổ phần Hải Phát Kinh Bắc	Chủ tịch Hội đồng quản trị	Từ Tháng 6/2018 đến nay
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	Chủ tịch HĐQTV	Từ Tháng 9/2018 đến nay
Công ty cổ phần Tư vấn kiến trúc và Quy hoạch OPAL Việt Nam	Chủ tịch Hội đồng quản trị	Từ Tháng 6/2022 đến nay

9. Lợi ích có liên quan tới Công ty và các bên liên quan của Công ty

STT	Tên doanh nghiệp	Trụ sở chính	Ngành nghề kinh doanh chính	Mã số doanh nghiệp	Số cổ phần/vốn góp sở hữu	Tỷ lệ vốn/Vốn Điều lệ
1.	Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội	Xây dựng, Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản	0500447004	608.337 cổ phần	0,20%

V. ÔNG VŨ HỒNG SƠN

- Họ và tên: VŨ HỒNG SƠN
- Giới tính: Nam
- Ngày, tháng, năm sinh: 15/02/1969
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ	Thời gian làm việc
07 năm 09 tháng	Trường Sĩ Quan Lục Quân 1 - BQP	Thượng úy, trợ lý Ban Thông tin	Từ Tháng 9/1985 đến Tháng 6/1993
01 năm 06 tháng	Ngân hàng ĐT&PT VN - chi nhánh Hà Tây	Chuyên viên văn phòng	Từ Tháng 7/1993 đến Tháng 12/1994
04 năm	Cục ĐTPT Hà Tây - Tổng cục ĐTPT - Bộ Tài chính	Cán bộ tín dụng, cán bộ quản lý vốn dự án ODA	Từ Tháng 01/1995 đến Tháng 12/1999

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ	Thời gian làm việc
07 năm 09 tháng	Kho bạc NNTW - Bộ Tài chính	Chuyên viên	Từ Tháng 01/2000 đến Tháng 9/2007
03 tháng	Công ty chứng khoán Châu á - Thái Bình Dương	Phó phòng Tư vấn TCDN	Từ Tháng 10/2007 đến Tháng 01/2008
12 năm 06 tháng	Công ty cổ phần chứng khoán Everest	Chủ tịch, kiêm Tổng giám đốc	Từ Tháng 6/2008 đến Tháng 12/2020
04 năm 08 tháng	Công ty cổ phần Tập đoàn Đại Dương	Phó Chủ tịch HĐQT	Từ Tháng 02/2009 đến Tháng 10/2013
05 tháng	Công ty cổ phần chứng khoán DSC	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc	Từ Tháng 6/2021 đến Tháng 11/2021
08 tháng	Công ty cổ phần chứng khoán Asean	Phó Tổng giám đốc	Từ Tháng 9/2022 đến Tháng 4/2023
01 năm 09 tháng	Công ty Cổ phần Đầu tư Toàn Tín Phát	Thành viên HĐQT	Từ Tháng 10/2021 đến Tháng 7/2023

8. Các chức danh quản lý khác: Không có

9. Lợi ích có liên quan tới Công ty và các bên liên quan của Công ty

STT	Tên doanh nghiệp	Trụ sở chính	Ngành nghề kinh doanh chính	Mã số doanh nghiệp	Số cổ phần/vốn góp sở hữu	Tỷ lệ vốn/Vốn Điều lệ
1.	Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hung, phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội	Xây dựng, Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản	0500447004	22.000 cổ phần	0,0072%

PHỤ LỤC II
DANH SÁCH ĐỀ CỬ THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT, NHIỆM KỲ 2023 - 2028

I. ÔNG CHU VIỆT HÙNG

1. Họ và tên: CHU VIỆT HÙNG
2. Giới tính: Nam
3. Ngày, tháng, năm sinh: 22/12/1987
4. Quốc tịch: Việt Nam
5. Dân tộc: Kinh
6. Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính - Ngân hàng
7. Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ	Thời gian làm việc
05 năm	Ngân hàng TMCP Dầu Khí Toàn Cầu - GPBank	Chuyên viên QHKH	Từ năm 2010 đến năm 2015
02 năm	Ngân hàng TM TNHH MTV Dầu Khí Toàn Cầu - GPBank	CVCC phê duyệt tín dụng KHCN	Từ năm 2015 đến năm 2017
02 năm	Ngân hàng TM TNHH MTV Dầu Khí Toàn Cầu - GPBank	Trưởng phòng giao dịch Cao Thắng - CN Thủ Đức	Từ năm 2017 đến năm 2019
02 năm	Ngân hàng TM TNHH MTV Dầu Khí Toàn Cầu - GPBank	Phó phòng KHDN Trụ sở chính	Từ năm 2019 đến năm 2021
01 năm	Ngân hàng TMCP Hàng Hải - MSB	Giám đốc thẩm định & phân tích tín dụng KH SME	Từ năm 2021 đến năm 2022
01 năm	Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát	Chuyên viên Văn phòng Công ty	Từ năm 2022 đến nay

8. Các chức danh quản lý khác:

Nơi làm việc	Chức vụ	Thời gian đảm nhiệm
Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ du lịch Haditravel	Thành viên Hội đồng thành viên	Từ Tháng 4/2023 đến nay

9. Lợi ích có liên quan tới Công ty và các bên liên quan của Công ty

STT	Tên doanh nghiệp	Trụ sở chính	Ngành nghề kinh doanh chính	Mã số doanh nghiệp	Số cổ phần/vốn góp sở hữu	Tỷ lệ vốn/Vốn Điều lệ
1.	Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội	Xây dựng, Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản	0500447004	60.000 cổ phần	0,0197%

II. ÔNG ĐỖ MẠNH QUÂN

1. Họ và tên: ĐỖ MẠNH QUÂN
2. Giới tính: Nam
3. Ngày, tháng, năm sinh: 27/02/1980
4. Quốc tịch: Việt Nam
5. Dân tộc: Kinh
6. Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Tài chính doanh nghiệp và Kiểm soát quản trị,
7. Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ	Thời gian làm việc
06 tháng	Công ty TNHH Liên doanh Quốc tế Hoàng Gia	Nhân viên kế toán	Từ tháng 6/2002 đến Tháng 12/2002
03 năm	Công ty Cổ phần Tập đoàn Thái Bình Dương	Kế toán trưởng	Từ năm 2003 đến năm 2005
01 năm	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam- Sở giao dịch	Nhân viên Phòng nguồn vốn thanh toán	Năm 2006
07 năm	Ngân hàng TNHH Liên doanh VID PUBLIC	Phó Trưởng Phòng Marketing và Phát triển sản phẩm	Từ năm 2007 đến năm 2013
01 năm	Ngân hàng TNHH Hong Leong Việt Nam - CN Hà Nội	Trưởng phòng KHDN	Năm 2014
01 năm	Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Thăng Long	Trưởng phòng KHCN	Năm 2015
08 năm	Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Phó phòng TCKT	Năm 2016 đến nay
05 năm	Công ty TNHH BT Hà Đông	Kế toán trưởng	Từ tháng 6/2018 đến nay
02 năm	Công ty Cổ phần Hải Phát Kinh Bắc	Kế toán trưởng	Từ tháng 01/2021 đến nay
3 tháng	Tổng Công ty Xây dựng Công trình giao thông 5- CTCP	Thành viên Ban Kiểm soát	Từ tháng 7/2023 đến nay

8. Các chức danh quản lý khác:

Nơi làm việc	Chức vụ	Thời gian đảm nhiệm
Công ty TNHH BT Hà Đông	Kế toán trưởng	Từ tháng 6/2018 đến nay
Công ty Cổ phần Hải Phát Kinh Bắc	Kế toán trưởng	Từ tháng 01/2021 đến nay
Tổng Công ty Xây dựng Công trình giao thông 5 - CTCP	Thành viên Ban kiểm soát	Từ tháng 07/2023 đến nay

9. Lợi ích có liên quan tới Công ty và các bên liên quan của Công ty: Không có

III. ÔNG BÙI ĐỨC TUẾ

1. Họ và tên: BÙI ĐỨC TUẾ
2. Giới tính: Nam
3. Ngày, tháng, năm sinh: 27/11/1963
4. Quốc tịch: Việt Nam
5. Dân tộc: Kinh
6. Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
7. Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ	Thời gian làm việc
05 năm 02 tháng	Công ty XNK Tam điệp - Liên hiệp XNK Hà Nam Ninh	Kế Toán trưởng	Từ Tháng 1/1988 đến Tháng 3/1993
06 năm 02 tháng	Công ty Bảo Việt Ninh Bình - Tổng công ty bảo hiểm Bảo Việt	Trưởng phòng nghiệp vụ	Từ Tháng 4/1993 đến Tháng 6/1999
01 năm 07 tháng	Liên Hiệp khoa học hóa - Viện Khoa học tự nhiên và công nghệ quốc gia, Hà Nội,	Trưởng phòng	Từ Tháng 7/1999 đến Tháng 1/2001
08 năm 02 tháng	Ban quản lý các dự án Nông Nghiệp - BỘ NÔNG NGHIỆP & PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN	Phó trưởng phòng kế toán	Từ Tháng 2/2001 đến Tháng 4/2009
04 năm 03 tháng	Tổng Công ty Cổ phần bảo Hiểm SHB-Vinacomin- Nay là Tổng công ty Cổ phần bảo hiểm BSH	- Chánh văn phòng HĐQT - Giám đốc Ban Tổ chức Tổng hợp - Trưởng tiểu ban Kế hoạch, Tài chính của HĐQT Tổng công ty	Từ Tháng 4/2009 đến Tháng 7/2013
01 năm 09 tháng	Tổng công ty cổ phần bảo hiểm Xuân Thành (XTI) - TẬP ĐOÀN XUÂN THÀNH	- Chánh văn phòng HĐQT - Giám đốc Ban Tổ chức Tổng hợp - Trưởng tiểu ban Kế hoạch, Tài chính của HĐQT Tổng công ty	Từ Tháng 8/2013 đến Tháng 5/2015
01 năm 01 tháng	Công ty cổ phần sản xuất công nghệ mới Việt Nam AmBio	Phó Tổng giám đốc phụ trách tài chính	Từ Tháng 6/2015 đến Tháng 7/2016
02 năm 04 tháng	Công ty Cổ phần Thuận Sơn Thủy	Phó Tổng giám đốc phụ trách tài chính	Từ Tháng 8/2016 đến Tháng 12/2018
02 năm	Công ty Cổ phần ESP VN	Phó tổng giám đốc	Từ Tháng 1/2019 đến Tháng 1/2021

8. Các chức vụ hiện đang đảm nhiệm: Không có
9. Lợi ích có liên quan tới Công ty và các bên liên quan của Công ty: Không có

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



PHIÊN HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

PHIẾU BIỂU QUYẾT

PHẦN I: THÔNG TIN CỔ ĐÔNG BIỂU QUYẾT.

- Tên cổ đông/Đại diện ủy quyền:
- Số ĐKSH/CMND/CCCD/Hộ chiếu:
- Số cổ phần sở hữu:cổ phần
- Số cổ phần được ủy quyền: cổ phần
- Tổng số phiếu biểu quyết ⁽¹⁾phiếu.

PHẦN II: NỘI DUNG BIỂU QUYẾT.

TT	Nội dung biểu quyết	Phương án biểu quyết		
		Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến
1.	Thông qua báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2022 và kế hoạch năm 2023 (Nội dung chi tiết theo báo cáo số 17/BC-HĐQT ngày 27/9/2023 của HĐQT Công ty).			
2.	Thông qua Báo cáo hoạt động của thành viên độc lập Hội đồng quản trị trong Ủy ban kiểm toán năm 2022 và kế hoạch năm 2023. (Nội dung chi tiết theo Báo cáo số 01/BC-UBKT ngày 27/09/2023 của Ông Trần Vũ Thái Hòa)			
3.	Thông qua Báo cáo của Tổng Giám đốc về thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2022 và kế hoạch kinh doanh năm 2023. (Nội dung chi tiết theo Báo cáo số 18/BC-TGD ngày 27/9/2023 của Tổng giám đốc Công ty).			
4.	Thông qua báo cáo quyết toán tài chính hợp nhất và riêng Công ty mẹ năm 2022 đã được kiểm toán. (Nội dung chi tiết theo tờ trình số 19/TTr-			

TT	Nội dung biểu quyết	Phương án biểu quyết		
		Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến
	<i>HDQT ngày 27/9/2023 của HDQT Công ty)</i>			
5.	Thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị về tình trạng cổ phiếu bị đình chỉ giao dịch. (Nội dung chi tiết theo báo cáo số 20/BC-HDQT ngày 27/9/2023 của HDQT Công ty)			
6.	Thông qua việc thay đổi phương án chi trả cổ tức năm 2021 và phương án phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ, chi trả cổ tức năm 2022. (Nội dung chi tiết theo tờ trình số 21/TTr-HDQT ngày 27/09/2023 của HDQT Công ty).			
7.	Phê chuẩn đơn vị kiểm toán soát xét báo cáo bán niên năm 2023 và kết quả Báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2023; Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính năm 2023. (Nội dung chi tiết theo tờ trình số 22/TTr-HDQT ngày 27/09/2023 của HDQT Công ty)			
8.	Thông qua việc thay đổi mô hình tổ chức quản lý và hoạt động của Công ty. (Nội dung chi tiết theo tờ trình số 23/TTr-HDQT ngày 27/09/2023 của HDQT Công ty).			
9.	Thông qua quyết toán thù lao của HDQT, các Ủy Ban trực thuộc HDQT năm 2022 và kế hoạch thù lao của HDQT, các Ủy Ban trực thuộc HDQT, Ban kiểm soát năm 2023. (Nội dung chi tiết theo tờ trình số 24/TTr-HDQT ngày 27/09/2023 của HDQT Công ty)			
10.	Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty.(Nội dung chi tiết theo tờ trình số 25/TTr-HDQT ngày 27/09/2023 của HDQT Công ty)			
11.	Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị Công ty. (Nội dung chi tiết theo tờ trình số 26/TTr-HDQT ngày 27/09/2023 của HDQT Công ty).			
12.	Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty. (Nội dung chi tiết theo tờ trình số 27/TTr-HDQT ngày 27/09/2023 của HDQT Công ty).			

TT	Nội dung biểu quyết	Phương án biểu quyết		
		Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến
13.	Thông qua Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát. (Nội dung chi tiết theo tờ trình số 28/TTr-HĐQT ngày 27/09/2023 của HĐQT Công ty)			

Ghi chú:

- ⁽¹⁾ 1 cổ phần = 01 phiếu biểu quyết; Tổng số phiếu biểu quyết bằng tổng số cổ phần sở hữu cộng với số cổ phần được ủy quyền.
- Các cổ đông đồng ý phương án biểu quyết nào thì đánh dấu “X” hoặc dấu “V” vào ô tương ứng.

Hà Nội, ngày 21 tháng 10 năm 2023
Cổ đông/Đại diện cổ đông được ủy quyền
(Ký và ghi rõ họ tên)

Phiếu này chỉ có giá trị trong cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, dùng cho việc biểu quyết các nội dung bằng Phiếu biểu quyết.

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT



HẢI PHÁT

VĂN TÂM CAO MỚI



THẺ BIỂU QUYẾT

CỔ ĐÔNG/ĐẠI DIỆN CỔ ĐÔNG:.....

SỐ ĐKSH/CMND/CCCD/HỘ CHIẾU:.....

SỐ CỔ PHẦN BIỂU QUYẾT:



Trong đó:

- Số cổ phần sở hữu.....cổ phần
- Số cổ phần được ủy quyền.....cổ phần

Hà Nội, ngày 21 tháng 10 năm 2023

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

SỐ:/2023/NQ-ĐHĐCĐ

Hà Nội, ngày 21 tháng 10 năm 2023

DỰ THẢO



NGHỊ QUYẾT
PHIÊN HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
- Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 02/2023/BB-ĐHĐCĐ ngày 21/10/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát,

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1: Thông qua các nội dung cụ thể như sau:

1. Thông qua báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2022 và kế hoạch năm 2023.

(Nội dung chi tiết theo Báo cáo số 17/BC-HĐQT ngày 27/9/2023 của HĐQT Công ty).

2. Thông qua Báo cáo hoạt động của thành viên độc lập Hội đồng quản trị trong Ủy ban kiểm toán năm 2022 và kế hoạch năm 2023.

(Nội dung chi tiết theo Báo cáo số 01/BC-UBKT ngày 27/9/2023 của Ông Trần Vũ Thái Hòa).

3. Thông qua Báo cáo của Tổng Giám đốc về thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2022 và kế hoạch kinh doanh năm 2023.

(Nội dung chi tiết theo Báo cáo số 18/BC-TGD ngày 27/9/2023 của Tổng giám đốc Công ty).

4. **Thông qua thông qua báo cáo quyết toán tài chính hợp nhất và riêng Công ty mẹ năm 2022 đã được kiểm toán.**
(Nội dung chi tiết theo Tờ trình số 19/TTr-HĐQT ngày 27/9/2023 của HĐQT Công ty).
5. **Thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị về tình trạng cổ phiếu bị đình chỉ giao dịch**
(Nội dung chi tiết theo Báo cáo số 20/BC-HĐQT ngày 27/9/2023 của HĐQT Công ty).
6. **Thông qua việc thay đổi phương án chi trả cổ tức năm 2021 và phương án phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ, chi trả cổ tức năm 2022.**
(Nội dung chi tiết theo Tờ trình số 21/TTr-HĐQT ngày 27/9/2023 của HĐQT Công ty).
7. **Phê chuẩn đơn vị kiểm toán soát xét báo cáo bán niên năm 2023 và kết quả Báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2023; Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính năm 2023.**
(Nội dung chi tiết theo Tờ trình số 22/TTr-HĐQT ngày 27/9/2023 của HĐQT Công ty)
8. **Thông qua việc thay đổi mô hình tổ chức quản lý và hoạt động của Công ty.**
(Nội dung chi tiết theo Tờ trình số 23/TTr-HĐQT ngày 27/9/2023 của HĐQT Công ty)
9. **Thông qua quyết toán thù lao của HĐQT, các Ủy Ban trực thuộc HĐQT năm 2022 và kế hoạch thù lao của các thành viên HĐQT, các Ủy ban trực thuộc HĐQT, Ban kiểm soát năm 2023.**
(Nội dung chi tiết theo Tờ trình số 24/TTr-HĐQT ngày 27/9/2023 của HĐQT Công ty)
10. **Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty.**
(Nội dung chi tiết theo Tờ trình số 25/TTr-HĐQT ngày 27/9/2023 của HĐQT Công ty).
11. **Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị Công ty.**
(Nội dung chi tiết theo Tờ trình số 26/TTr-HĐQT ngày 27/9/2023 của HĐQT Công ty).
12. **Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty.**
(Nội dung chi tiết theo Tờ trình số 27/TTr-HĐQT ngày 27/9/2023 của HĐQT Công ty).
13. **Thông qua Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát**
(Nội dung chi tiết theo Tờ trình số 28/TTr-HĐQT ngày 27/9/2023 của HĐQT Công ty).
14. **Thông qua số lượng thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát, nhiệm kỳ 2023 - 2028 là: 05 người.**
(Nội dung chi tiết theo Tờ trình số 29/TTr-HĐQT ngày 27/9/2023 của HĐQT Công ty)

15. Thông qua số lượng thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, nhiệm kỳ 2023 - 2028 là: 03 người.

(Nội dung chi tiết theo Tờ trình số 30/TTr-HĐQT ngày 27/9/2023 của HĐQT Công ty).

16. Thông qua kết quả bầu thành viên Hội đồng quản trị, nhiệm kỳ 2023-2028 như sau:

STT	Họ và tên	Số phiếu bầu	Tỷ lệ (%)
1			
2			
3			
4			
5			
6...			

Với kết quả trên, thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, nhiệm kỳ 2023-2028 (05 năm) gồm 05 thành viên gồm các Ông/Bà có tên sau đây:

- 1) Ông/Bà
- 2) Ông/Bà
- 3) Ông/Bà.....
- 4) Ông/Bà.....
- 5) Ông/Bà.....

17. Thông qua kết quả bầu thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2023-2028 như sau:

STT	Họ và tên	Số phiếu bầu	Tỷ lệ (%)
1			
2			
3			
4....			

Với kết quả trên, thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, nhiệm kỳ 2023-2028 (05 năm) gồm 03 thành viên gồm các Ông/Bà có tên sau đây:

- 1) Ông/Bà
- 2) Ông/Bà

- 3) Ông/Bà.....
- 4) Ông/Bà.....

Điều 2: Điều khoản thi hành.

- 2.1. Đại hội đồng cổ đông giao và ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty chủ động, quyết định, xây dựng kế hoạch và thực hiện các công việc, thủ tục cần thiết (bao gồm cả các công việc phát sinh liên quan đến các nội dung đã thông qua) để triển khai thành công Nghị quyết này.
- 2.2. Cổ đông, Thành viên Hội đồng quản trị, Thành viên Ban Kiểm soát, Ban Tổng giám đốc và các Ban chuyên môn có liên quan của Công ty chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.
- 2.3. Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày ký.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Lưu VT, VPCT.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA**

Đỗ Quý Hải

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng	8
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	9 - 48

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

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

CÔNG TY

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

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, ỦY BAN KIỂM TOÁN VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

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

Ủy ban Kiểm toán

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

Ban Tổng Giám đốc

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban điều hành,



Đỗ Quý Hải

Chủ tịch HĐQT

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2023

Số: 263/2023/BCKT-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬPKính gửi:**Các Cổ đông****Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc****Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát được lập ngày 26/8/2023 từ trang 05 đến trang 48, bao gồm Bảng Cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2022, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban điều hành

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban điều hành cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề khác

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



Nguyễn Thị Mai Hoa

Phó Tổng Giám đốc

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

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

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2023

Vũ Xuân Hùng

Kiểm toán viên

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

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

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		4.307.841.748.785	4.729.235.458.025
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	137.237.192.438	621.154.020.575
1. Tiền	111		122.237.192.438	621.154.020.575
2. Các khoản tương đương tiền	112		15.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		20.613.032.005	329.009.184.546
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	20.613.032.005	329.009.184.546
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.215.197.812.001	983.617.202.153
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	176.802.527.902	223.037.410.394
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	52.162.530.940	26.234.722.725
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	1.024.727.433.160	772.839.749.035
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(38.494.680.001)	(38.494.680.001)
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	2.896.751.201.021	2.788.433.755.085
1. Hàng tồn kho	141		2.896.751.201.021	2.788.433.755.085
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		38.042.511.320	7.021.295.666
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	38.042.511.320	1.469.777.528
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	5.551.518.138
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+ 240+250+260)	200		5.311.264.869.258	5.175.835.584.081
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		616.920.000.000	562.672.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	616.920.000.000	562.672.000.000
II. Tài sản cố định	220		1.194.968.853	2.385.093.942
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	1.194.968.853	2.385.093.942
- Nguyên giá	222		15.548.848.786	15.548.848.786
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.353.879.933)	(13.163.754.844)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	-	-
- Nguyên giá	228		30.000.000	30.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30.000.000)	(30.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.11	439.785.399.055	450.881.683.963
1. Nguyên giá	231		538.972.869.255	538.972.869.255
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(99.187.470.200)	(88.091.185.292)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		9.273.627.273	48.280.763.153
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	9.273.627.273	48.280.763.153
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.13	3.902.826.320.467	3.771.942.420.467
1. Đầu tư vào công ty con	251		3.528.999.534.370	3.180.999.534.370
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		55.946.786.097	400.862.886.097
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		317.880.000.000	190.080.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		341.264.553.610	339.673.622.556
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	7.264.553.610	3.513.547.042
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	2.160.075.514
4. Tài sản dài hạn khác	268	5.14	334.000.000.000	334.000.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		9.619.106.618.043	9.905.071.042.106

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		6.343.326.412.501	6.625.359.219.036
I. Nợ ngắn hạn	310		4.155.052.374.778	3.635.434.989.153
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	204.942.837.994	202.480.418.938
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	892.669.134.918	26.857.120.952
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	80.433.123.510	452.270.434.262
4. Phải trả người lao động	314		2.351.932.573	3.950.251.699
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	57.183.996.872	134.996.117.127
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.19	11.885.190.083	11.473.526.304
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	1.585.943.068.537	420.359.276.575
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21	1.264.891.682.911	2.332.241.011.419
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		54.751.407.380	50.806.831.877
II. Nợ dài hạn	330		2.188.274.037.723	2.989.924.229.883
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.20	293.208.826.883	778.475.249.888
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.21	1.895.065.210.840	2.211.448.979.995
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.275.780.205.542	3.279.711.823.070
(400 = 410)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.22	3.275.780.205.542	3.279.711.823.070
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		60.986.800.000	60.986.800.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		173.107.595.542	177.039.213.070
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		169.262.583.267	27.671.737.016
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		3.845.012.275	149.367.476.054
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		9.619.106.618.043	9.905.071.042.106
(440 = 300+400)				

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2023

Chủ tịch HĐQT



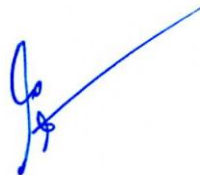
Đỗ Quý Hải

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	723.131.509.525	464.806.387.459
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		723.131.509.525	464.806.387.459
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	510.244.828.126	397.703.350.312
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		212.886.681.399	67.103.037.147
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	232.043.335.173	411.518.347.547
7. Chi phí tài chính	22	6.4	346.837.970.098	215.995.316.022
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		332.137.326.168	202.118.072.171
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	5.117.055.479	10.763.778.019
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	60.101.567.828	63.369.087.810
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		32.873.423.167	188.493.202.843
11. Thu nhập khác	31	6.6	19.567.299.985	16.097.371.532
12. Chi phí khác	32	6.6	7.162.433.870	3.198.933.759
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	12.404.866.115	12.898.437.773
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		45.278.289.282	201.391.640.616
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	39.273.201.493	48.019.120.076
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.7	2.160.075.514	(2.160.075.514)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		3.845.012.275	155.532.596.054

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2023

Chủ tịch HĐQT



Đỗ Quý Hải

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		45.278.289.282	201.391.640.616
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		12.286.409.997	14.526.774.418
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(232.043.335.173)	(468.578.675.100)
- Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		346.837.970.098	215.995.316.022
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		172.359.334.204	(36.664.944.044)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(282.837.261.680)	(146.968.922.602)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(69.310.310.056)	(1.887.066.081.932)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		1.154.850.761.899	474.754.110.252
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(40.323.740.360)	10.263.916.114
- Tiền lãi vay đã trả	14		(367.828.200.533)	(235.063.225.087)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(45.826.357.144)	(50.121.174.492)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(3.832.054.300)	(8.740.863.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		517.252.172.030	(1.879.607.184.791)
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		-	(58.175.383.385)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	226.987.221.522
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(15.262.191.200)	(176.809.381.260)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		323.658.343.741	110.270.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(349.383.900.000)	(1.337.098.020.465)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		340.880.000.000	814.258.787.442
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		114.383.580.657	166.940.061.051
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		414.275.833.198	(253.626.715.095)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.199.427.459.704	3.532.233.610.042
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(2.614.872.293.069)	(997.340.254.234)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(1.415.444.833.365)	2.534.893.355.808
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(483.916.828.137)	401.659.455.922
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		621.154.020.575	219.494.564.653
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	137.237.192.438	621.154.020.575

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2023



Chức vụ HĐQT

Đỗ Quý Hải

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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

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

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

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

Tổng số lao động của Công ty tại ngày 31/12/2022 là 92 người (tại ngày 31/12/2021 là 96 người).

1.2 Ngành nghề hoạt động kinh doanh

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

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

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁTTầng 5, Tòa CT3 The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội**Mẫu số B09 - DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp*Tại ngày 31/12/2022, Công ty có các Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết như sau:*

Stt	Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
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%
2	Công ty Cổ phần Greenland Bắc Giang (**)	Bắc Ninh	Đầu tư kinh doanh bất động sản	20%	20%	20%

(*): Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 19/QĐ-HĐQT ngày 19/8/2023, Hội đồng Quản trị thông qua chủ trương bán/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.

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

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

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

1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính riêng là có thể so sánh được.

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

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

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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

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

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

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

Báo cáo tài chính riêng kèm theo là Báo cáo tài chính riêng của Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của các Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban điều hành phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

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

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư khác:

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

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

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 03 năm. Tại thời điểm ngày 31/12/2022, tài sản cố định vô hình của Công ty đã khấu hao hết giá trị.

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

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm phần diện tích sản thương mại thuộc các dự án bất động sản của Công ty do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí môi giới bán bất động sản

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

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

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi có Thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty Và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác*****Doanh thu bán bất động sản***

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

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

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

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

Các bên liên quan

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁTTầng 5, Tòa CT3 The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội**Mẫu số B09 - DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*Đơn vị tính: VND*

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

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

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

5.3 Phải thu khách hàng

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

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

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

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

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

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

5.5 Phải thu khác*Đơn vị tính: VND*

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

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

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

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

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

5.5 Phải thu khác (Tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

5.6 Nợ xấu*Đơn vị tính: VND*

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁTTầng 5, Tòa CT3 The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội**Mẫu số B09 - DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

5.7 Hàng tồn kho*Đơn vị tính: VND*

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

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

5.8 Chi phí trả trước

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	38.042.511.320	1.469.777.528
Chi phí môi giới liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	36.530.462.638	1.469.777.528
Chi phí khác	1.512.048.682	-
Dài hạn	7.264.553.610	3.513.547.042
Chi phí sửa chữa lớn	914.124.179	2.712.481.344
Chi phí bảo trì phần mềm trả trước	486.902.410	532.352.246
Công cụ, dụng cụ	171.880.460	268.713.452
Chi phí khác	59.181.415	-
Chi phí marketing	5.632.465.146	-
Tổng	45.307.064.930	4.983.324.570

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

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

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình*Đơn vị tính: VND*

	<u>Máy móc, thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Tổng</u>
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2022	284.918.181	13.044.667.273	2.219.263.332	15.548.848.786
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2022	<u>284.918.181</u>	<u>13.044.667.273</u>	<u>2.219.263.332</u>	<u>15.548.848.786</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2022	284.918.181	10.836.433.162	2.042.403.501	13.163.754.844
Tăng trong năm	-	1.104.153.438	85.971.651	1.190.125.089
Khấu hao trong năm	-	1.104.153.438	85.971.651	1.190.125.089
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2022	<u>284.918.181</u>	<u>11.940.586.600</u>	<u>2.128.375.152</u>	<u>14.353.879.933</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2022	-	2.208.234.111	176.859.831	2.385.093.942
Tại 31/12/2022	-	<u>1.104.080.673</u>	<u>90.888.180</u>	<u>1.194.968.853</u>

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

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình*Đơn vị tính: VND*

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

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

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 09 - DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

5.11 Tăng, giảm bất động sản đầu tư*Đơn vị tính: VND*

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Quyền sử dụng đất	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2022	457.288.500.991	39.581.086.257	42.103.282.007	538.972.869.255
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2022	457.288.500.991	39.581.086.257	42.103.282.007	538.972.869.255
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2022	68.369.163.700	17.468.279.550	2.253.742.042	88.091.185.292
Tăng trong năm	8.291.847.552	1.955.468.136	848.969.220	11.096.284.908
Khấu hao trong năm	8.291.847.552	1.955.468.136	848.969.220	11.096.284.908
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2022	76.661.011.252	19.423.747.686	3.102.711.262	99.187.470.200
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2022	388.919.337.291	22.112.806.707	39.849.539.965	450.881.683.963
Tại 31/12/2022	380.627.489.739	20.157.338.571	39.000.570.745	439.785.399.055

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2022 bao gồm phần diện tích sản thương mại thuộc các dự án bất động sản của Công ty. Trong đó, một số bất động sản đầu tư với giá trị còn lại là 36.854.089.462 VND (tại ngày 01/01/2022 là 37.809.706.510 VND) đang được làm tài sản đảm bảo một khoản trái phiếu của Công ty tại các ngân hàng thương mại.

Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước tại ngày 31/12/2022 có giá trị là 56.260.392.474 VND (tại ngày 01/01/2022 có giá trị là 56.260.392.474 VND).

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

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2022 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán riêng.

5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*Đơn vị tính: VND*

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

Mẫu số B09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.13 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: VND

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

Mẫu số B09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

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

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

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

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

(4): Công ty góp 70% vốn điều lệ vào Công ty TNHH Mai Pha Peninsula theo Nghị quyết số 10/QĐ-HĐQT ngày 25/4/2022 của HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Vốn điều lệ Công ty là 510 tỷ VND, giá trị vốn cam kết góp là 357 tỷ VND, tương đương 70% vốn điều lệ. Giá trị vốn thực góp tại ngày 31/12/2022 là 198 tỷ VND.

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

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

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

Các giao dịch trọng yếu giữa doanh nghiệp và Công ty con, liên doanh, liên kết trong kỳ được trình bày tại Thuyết minh số 7.2 - Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

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

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

5.14 Tài sản dài hạn khác

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Dài hạn	334.000.000.000	334.000.000.000
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (*)	334.000.000.000	334.000.000.000
Tổng	334.000.000.000	334.000.000.000

(*): Đây là giá trị khoản đặt cọc cho một đối tác là doanh nghiệp với mục đích đầu tư, xây dựng, quản lý, khai thác và kinh doanh Dự án Trung tâm du lịch Hàm Tiến - Mũi Né tại phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

5.15 Phải trả người bán*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	204.942.837.994	204.942.837.994	202.480.418.938	202.480.418.938
Công ty CP Xây dựng số 1 Sông Hồng	23.493.115.910	23.493.115.910	23.493.115.910	23.493.115.910
Công ty Cổ phần xây dựng HP Thăng Long	16.646.083.948	16.646.083.948	3.494.250.363	3.494.250.363
Phải trả người bán ngắn hạn khác	164.803.638.136	164.803.638.136	175.493.052.665	175.493.052.665
Tổng	204.942.837.994	204.942.837.994	202.480.418.938	202.480.418.938
<i>Trong đó phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>28.222.447.432</i>	<i>28.222.447.432</i>	<i>11.875.477.657</i>	<i>11.875.477.657</i>

5.16 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

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

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

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

5.17 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước*Đơn vị tính: VND*

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

5.18 Chi phí phải trả

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

5.19 Doanh thu chưa thực hiện

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

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

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

5.20 Phải trả khác

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

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

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

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

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

	31/12/2022		Phát sinh trong năm		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	1.264.891.682.911	1.264.891.682.911	2.646.611.236.487	3.713.960.564.995	2.332.241.011.419	2.332.241.011.419
Vay ngân hàng (1)	172.476.208.301	172.476.208.301	211.792.171.686	360.733.789.037	321.417.825.652	321.417.825.652
<i>Vay ngân hàng ngắn hạn</i>	<i>8.641.248.000</i>	<i>8.641.248.000</i>	<i>36.055.343.772</i>	<i>339.547.801.200</i>	<i>312.133.705.428</i>	<i>312.133.705.428</i>
<i>Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả</i>	<i>163.834.960.301</i>	<i>163.834.960.301</i>	<i>175.736.827.914</i>	<i>21.185.987.837</i>	<i>9.284.120.224</i>	<i>9.284.120.224</i>
Trái phiếu ngắn hạn (2)	769.335.294.117	769.335.294.117	1.097.888.052.687	879.671.758.570	551.119.000.000	551.119.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (2)	254.841.180.493	254.841.180.493	1.125.192.012.114	2.107.605.017.388	1.237.254.185.767	1.237.254.185.767
Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (3)	50.000.000.000	50.000.000.000	190.000.000.000	140.000.000.000	-	-
Vay cá nhân (4)	18.239.000.000	18.239.000.000	21.739.000.000	225.950.000.000	222.450.000.000	222.450.000.000
Vay dài hạn	1.895.065.210.840	1.895.065.210.840	1.226.003.395.896	1.542.387.165.051	2.211.448.979.995	2.211.448.979.995
Vay ngân hàng (1)	372.526.951.801	372.526.951.801	421.690.480.432	188.425.331.946	139.261.803.315	139.261.803.315
Trái phiếu (2)	1.522.538.259.039	1.522.538.259.039	804.312.915.464	1.353.961.833.105	2.072.187.176.680	2.072.187.176.680
Tổng	3.159.956.893.751	3.159.956.893.751	3.872.614.632.383	5.256.347.730.046	4.543.689.991.414	4.543.689.991.414
<i>Trong đó: Vay ngắn hạn các bên liên quan</i>	-	-			<i>20.000.000.000</i>	<i>20.000.000.000</i>
<i>(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.2)</i>						

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

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

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**(1) Vay Ngân hàng**

	31/12/2022 (VND)		Phát sinh trong năm		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn ngân hàng	172.476.208.301	172.476.208.301	211.792.171.686	360.733.789.037	321.417.825.652	321.417.825.652
Vay ngắn hạn	8.641.248.000	8.641.248.000	36.055.343.772	339.547.801.200	312.133.705.428	312.133.705.428
Ngân hàng Bảo Việt - Hội Sở Chính	-	-	17.011.091.772	316.955.829.200	299.944.737.428	299.944.737.428
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội I	-	-	-	3.294.713.000	3.294.713.000	3.294.713.000
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Sở Giao Dịch 3	-	-	1.645.752.000	10.540.007.000	8.894.255.000	8.894.255.000
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành (1.2)	8.641.248.000	8.641.248.000	17.398.500.000	8.757.252.000	-	-
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	163.834.960.301	163.834.960.301	175.736.827.914	21.185.987.837	9.284.120.224	9.284.120.224
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội I (1.3)	49.214.072.275	49.214.072.275	57.478.279.540	14.763.091.422	6.498.884.157	6.498.884.157
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cao Bằng (1.3)	20.995.888.026	20.995.888.026	24.633.548.374	6.422.896.415	2.785.236.067	2.785.236.067
Ngân Hàng Thương mại cổ phần Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh (Hdbank) - Chi nhánh Hoàn Kiếm (1.1)	93.625.000.000	93.625.000.000	93.625.000.000	-	-	-
Vay dài hạn	372.526.951.801	372.526.951.801	421.690.480.432	188.425.331.946	139.261.803.315	139.261.803.315
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội I (1.3)	64.156.360.241	64.156.360.241	33.033.336.302	66.360.238.382	97.483.262.321	97.483.262.321
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cao Bằng (1.3)	27.495.591.560	27.495.591.560	14.157.144.130	28.440.093.564	41.778.540.994	41.778.540.994
Ngân Hàng Thương mại cổ phần Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh (Hdbank) - Chi nhánh Hoàn Kiếm (1.1)	280.875.000.000	280.875.000.000	374.500.000.000	93.625.000.000	-	-
Tổng	545.003.160.102	545.003.160.102	633.482.652.118	549.159.120.983	460.679.628.967	460.679.628.967

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

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

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(1): Vay Ngân hàng (Tiếp theo)

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

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

(1.3) Hợp đồng tín dụng số 1012.2020/HĐTD/HNI-CB-HPI ngày 10/12/2020 giữa bên cho vay: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Hà Nội I (Chi nhánh đầu mối), ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Cao Bằng (Chi nhánh thành viên) và Bên vay: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Mục đích vay: Thanh toán tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất của dự án đầu tư phát triển đô thị số 5A, Phường Đề Thám, Thành phố Cao Bằng. Số tiền cho vay tối đa: 450 tỷ VND. Thời hạn cho vay 60 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay theo giấy nhận nợ từng lần.

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

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

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**(2) Trái phiếu**

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

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

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

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**(2) Trái phiếu (Tiếp theo)**

31/12/2022

Đơn vị tư vấn phát hành	Giá trị VND	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest	300.000.000.000	Lãi suất tham chiếu +3,5%	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 31 tháng 12 năm 2024. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	(v)
Công ty Cổ phần chứng khoán MB	125.795.000.000	Lãi suất tham chiếu + 3,2%	Gốc được trả theo lịch trả nợ với lần trả nợ cuối cùng vào ngày 05/5/2024. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	(iv)
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest	496.768.125.855	11%	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 28 tháng 5 năm 2025. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	(vi)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt	250.000.000.000	Lãi suất tham chiếu + 4%	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 25 tháng 11 năm 2024. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	(vii)
Công ty cổ phần chứng khoán Navibank	349.975.260.806	10%	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 20 tháng 01 năm 2024. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	(viii)
Tổng trái phiếu dài hạn	1.522.538.386.661			
Trong đó:				
Trái phiếu ngắn hạn	1.024.176.474.610			
Trái phiếu dài hạn	1.522.538.386.661			
Gốc trái phiếu	2.555.000.000.000			
Chi phí phát hành trái phiếu	(8.285.138.729)			

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

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

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)**(2) Trái phiếu (Tiếp theo)**

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

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

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

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

- (3): Vay theo hợp đồng số 1210/HĐVV/VCG-HP ngày 10/11/2022 với Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam – CTCP, Số tiền vay 50 tỷ VND. Mục đích: phục vụ sản xuất kinh doanh. Lãi suất vay 16%/năm. Thời hạn vay: đến ngày 22/12/2022. Tài sản thế chấp là quyền và lợi ích từ số tiền Công ty đã đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, một phần dự án tại Hải Yên, thành phố Móng Cai, Quảng Ninh.
- (4): **Vay cá nhân:** Bao gồm các khoản vay cá nhân và các đối tượng khác ngắn hạn có kỳ hạn 6 tháng, với lãi suất 15%/năm và không có tài sản đảm bảo. Gốc và lãi vay trả vào ngày đáo hạn.

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

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

5.22 Vốn chủ sở hữu**a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu***Đơn vị tính: VND*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2021	2.644.945.820.000	60.986.800.000	446.749.186.333	3.152.681.806.333
Lãi trong năm trước	-	-	155.532.596.054	155.532.596.054
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	396.739.990.000	-	(396.739.990.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(22.337.459.317)	(22.337.459.317)
Thù lao HĐQT, các Ủy ban trực thuộc HĐQT	-	-	(6.165.120.000)	(6.165.120.000)
Số dư tại 31/12/2021	3.041.685.810.000	60.986.800.000	177.039.213.070	3.279.711.823.070
Số dư tại 01/01/2022	3.041.685.810.000	60.986.800.000	177.039.213.070	3.279.711.823.070
Lãi trong năm nay	-	-	3.845.012.275	3.845.012.275
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (1)	-	-	(7.776.629.803)	(7.776.629.803)
Số dư tại 31/12/2022	3.041.685.810.000	60.986.800.000	173.107.595.542	3.275.780.205.542

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

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

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

5.22 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**d. Cổ phiếu**

	31/12/2022	01/01/2022
	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 được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	304.168.581	304.168.581
Cổ phiếu phổ thông	304.168.581	304.168.581
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

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

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

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

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

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

6.2 Giá vốn hàng bán

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

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

6.4 Chi phí tài chính

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

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

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

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

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

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

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

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**a. Chi phí thuế TNDN**

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

b. Thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành

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

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

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

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (Tiếp theo)**c. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

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

7. THÔNG TIN KHÁC**7.1 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán****a. Giải thể Công ty liên kết**

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

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

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tên viết tắt
Công ty cổ phần Hải Phát Retail	Công ty con gián tiếp	Công ty Hải Phát Retail
Công ty cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty con gián tiếp	Công ty PSP
Công ty cổ phần Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWG	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty IWG
Công ty TNHH MTV Địa ốc Heritage Việt Nam	Công ty con	Công ty Heritage
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và phát triển TOPAZ PM Việt Nam	Công ty con	Công ty Topaz
Công ty TNHH Một thành Viên DIAMOND IC	Công ty con	Công ty Diamond IC
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	Công ty con	Công ty HPH Nha Trang
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Địa Ốc Ruby	Công ty con	Công ty Ruby
Công ty TNHH MTV Hải Phát – Bình Thuận	Công ty con	Công ty Hải Phát Bình Thuận
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire	Công ty con	Công ty Sapphire
Công ty TNHH Mai Pha Peninsula	Công ty con	Công ty Mai Pha
Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty liên danh	Công ty BT Hà Đông
Tổng Công ty Xây dựng Công trình giao thông 5 - CTCP	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Cienco 5
Công ty cổ phần Đại Đông Á	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Công ty Đại Đông Á
Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty cùng thành viên HĐQT	Công ty Hải Phát Thủ Đô
Công ty cổ phần Bê tông Xây dựng và Thương mại Phúc Thành	Công ty thuộc sở hữu của thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Phúc Thành
Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Hải Phát Land
Công ty Cổ phần kinh doanh Địa Ốc Hải Phát	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Địa ốc Hải Phát
Công ty Cổ phần dịch vụ An ninh ANTV	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt của Công ty con	Công ty ANTV
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban Kiểm toán, và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể	

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

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

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

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

a. Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

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

Chi tiết như sau:

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

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

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

7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**b. Số dư với các bên liên quan**

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

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

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

7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**c. Giao dịch với các bên liên quan**

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

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

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

7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**c. Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp theo)**

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

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

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

7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**c. Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp theo)**

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

7.3 Các cam kết và các khoản nợ tiềm tàng**a. Các cam kết về đầu tư vốn**

Công ty có các khoản cam kết về đầu tư góp vốn tại thời điểm kết thúc năm tài chính như sau:

Đơn vị tính: VND

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3 Các cam kết và các khoản nợ tiềm tàng (Tiếp theo)**f: Cam kết khác về thu xếp tín dụng và giải chấp tài sản đảm bảo**

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

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

7.4 Thông tin so sánh

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

Người lập

**Tạ Thị Hoàn**

Kế toán trưởng

**Lê Hồng Sơn**

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2023

Chủ tịch HĐQT

**Đỗ Quý Hải**

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

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>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 55

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 này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

CÔNG TY

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

Hội đồng Quản trị

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

Ủy ban Kiểm toán

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

Ban Tổng Giám đốc

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, 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 THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban điều hành Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban điều hành được yêu cầu phải:

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

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất 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 có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. 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. ✓

Thay mặt và đại diện Ban điều hành,



Đỗ Quý Hải

Chủ tịch HĐQT

Hà Nội, ngày 04 tháng 9 năm 2023

Số: 280 /2023/BCKTHN-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, được lập ngày 04/9/2023, từ trang 06 đến trang 55, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2022, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban điều hành

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban điều hành cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề khác

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



Nguyễn Thị Mai Hoa
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1
Giấy ủy quyền số: 08/2023/UQ-CPA VIETNAM ngày 06/01/2023 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc
Thay mặt và đại diện
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT
Hà Nội, ngày 04 tháng 9 năm 2023

Vũ Xuân Hùng
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4015-2022-137-1

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

	MS	TM	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN				
A - (100=110+130+140+150)	100		6.311.369.110.154	6.731.620.122.004
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	146.034.786.156	634.721.568.476
1. Tiền	111		131.034.786.156	634.721.568.476
2. Các khoản tương đương tiền	112		15.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		20.613.032.005	330.149.184.546
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	20.613.032.005	330.149.184.546
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.285.226.035.138	1.873.263.422.208
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	195.035.627.747	269.337.426.964
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	203.290.320.447	180.354.225.036
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	10.000.000.000	10.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	1.916.463.037.939	1.453.425.435.717
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(39.562.950.995)	(39.853.665.509)
IV. Hàng tồn kho	140	5.8	3.777.947.515.921	3.798.280.395.092
1. Hàng tồn kho	141		3.777.947.515.921	3.798.280.395.092
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		81.547.740.934	95.205.551.682
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	38.815.718.552	1.648.025.808
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		42.732.022.382	93.517.128.257
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.18	-	40.397.617
B - (200=210+220+240+250+260)	200		3.155.660.499.525	2.846.971.535.938
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.344.905.000.000	562.713.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	1.344.905.000.000	562.713.000.000
II. Tài sản cố định	220		62.547.583.654	71.310.885.066
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	61.991.036.540	71.121.919.763
- Nguyên giá	222		88.812.773.298	94.762.550.365
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(26.821.736.758)	(23.640.630.602)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	556.547.114	188.965.303
- Nguyên giá	228		940.007.500	428.507.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(383.460.386)	(239.542.197)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.12	862.451.045.726	982.984.600.348
1. Nguyên giá	231		1.022.747.575.074	1.131.672.547.578
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(160.296.529.348)	(148.687.947.230)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	5.13	35.915.528.603	95.409.150.150
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		35.915.528.603	95.409.150.150
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.14	487.371.786.097	777.722.005.719
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		55.946.786.097	474.097.005.719
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		431.425.000.000	303.625.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		362.469.555.445	356.831.894.655
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	16.450.495.872	8.945.973.214
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		12.019.059.573	13.885.921.441
4. Tài sản dài hạn khác	268	5.15	334.000.000.000	334.000.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		9.467.029.609.679	9.578.591.657.942

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

			31/12/2022	01/01/2022
	MS	TM	VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		6.009.434.073.386	6.051.843.415.488
I. Nợ ngắn hạn	310		3.831.578.569.730	3.516.505.767.711
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16	203.654.527.951	201.232.319.515
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.17	1.097.249.851.236	27.826.390.778
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.18	85.370.013.090	456.439.832.374
4. Phải trả người lao động	314		10.253.064.610	9.484.070.171
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.19	60.792.093.128	140.328.471.405
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.20	15.897.375.081	14.958.957.984
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.21	970.002.714.162	269.259.039.446
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.22	1.329.510.678.734	2.345.422.805.131
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		58.848.251.738	51.553.880.907
II. Nợ dài hạn	330		2.177.855.503.656	2.535.337.647.777
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.20	3.474.127.320	3.908.393.232
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.21	180.952.734.244	180.296.348.737
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.22	1.988.378.477.211	2.346.976.244.071
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		5.050.164.881	4.156.661.737
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		3.457.595.536.293	3.526.748.242.454
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.23	3.457.595.536.293	3.526.748.242.454
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		60.986.800.000	60.986.800.000
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		154.288.514.166	225.101.331.269
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		214.698.866.941	(18.728.511.146)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(60.410.352.775)	243.829.842.415
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	5.24	199.547.932.197	197.887.821.255
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		9.467.029.609.679	9.578.591.657.942

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 04 tháng 9 năm 2023

Chủ tịch HĐQT



Đỗ Quý Hải

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1.210.371.810.618	1.417.006.429.780
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		1.210.371.810.618	1.417.006.429.780
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	957.229.642.517	1.071.121.021.916
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		253.142.168.101	345.885.407.864
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	146.576.822.575	461.667.581.262
7. Chi phí tài chính	22	6.4	352.347.789.445	246.943.807.760
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		337.259.541.307	229.648.026.321
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24		11.623.011.017	-
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	9.329.616.403	26.824.404.164
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	77.766.578.923	136.892.377.512
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		(28.101.983.078)	396.892.399.690
12. Thu nhập khác	31	6.6	23.076.125.140	20.740.716.955
13. Chi phí khác	32	6.6	7.612.983.295	12.583.565.423
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	15.463.141.845	8.157.151.532
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		(12.638.841.233)	405.049.551.222
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	42.962.770.023	128.677.814.130
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.8	2.760.365.012	(9.376.515.558)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		(58.361.976.268)	285.748.252.650
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ	61		(60.410.352.775)	249.918.687.400
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		2.048.376.507	35.829.565.250
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	(199)	758

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 04 tháng 9 năm 2023

Chủ tịch HĐQT



Đỗ Quý Hải

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(12.638.841.233)	405.049.551.222
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		27.633.290.128	32.421.692.343
- Các khoản dự phòng	03		(290.714.514)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(146.576.822.575)	(516.634.702.123)
- Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		337.259.541.307	246.943.807.760
- Các khoản điều chỉnh khác	07		(1.537.119.075)	
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		203.849.334.038	167.780.349.202
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.088.019.185.878)	(907.372.670.403)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		59.340.015.051	(2.612.209.413.223)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		1.543.474.338.548	784.411.533.205
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(40.741.574.746)	(3.058.219.292)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(379.179.062.850)	(298.603.472.458)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(49.773.168.527)	(101.876.659.973)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(5.123.454.300)	(10.065.703.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		243.827.241.336	(2.980.994.255.942)
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		(5.109.710.625)	(22.082.912.718)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	145.285.233.594
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(15.262.191.200)	(627.227.180.860)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		324.798.343.741	268.048.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.383.900.000)	(1.062.955.079.752)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		340.880.000.000	910.858.788.034
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		115.445.743.785	99.605.658.982
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		759.368.285.701	(288.467.492.720)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ cho vay	33		1.247.035.277.590	5.225.694.854.300
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(2.738.917.586.947)	(1.919.728.397.155)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(4.880.674.154)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(1.491.882.309.357)	3.301.085.782.991
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(488.686.782.320)	31.624.034.329
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	634.721.568.476	603.097.534.147
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	146.034.786.156	634.721.568.476

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 04 tháng 9 năm 2023

Chủ tịch HĐQT



Đỗ Quý Hải

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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 31/12/2022 là 95 người (tại ngày 31/12/2021 là 96 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 năm: Kinh doanh bất động sản, Xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, quản lý, khai thác tài sản sau đầu tư và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2022, Công ty có các Công ty con, Công ty liên 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%
2	Công ty Cổ phần Greenland Bắc Giang (**)	Bắc Ninh Giang	Đầu tư kinh doanh bất động sản	20%	20%	20%

(*): Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 19/QĐ-HĐQT ngày 19/8/2023, Hội đồng Quản trị thông qua chủ trương bán/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.

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

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

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

(***): Trong năm 2022, Công ty đã thanh lý toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWG (Công ty con gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Hải Phát Retail) theo hợp đồng chuyển nhượng số 01/2022/HĐCN ngày 03/10/2022 với bà Hoàng Thị Thu Phương. Số cổ phần chuyển nhượng là 252.500 cổ phần, giá chuyển nhượng là 2.525.000.000 VND.

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

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

2. KỲ 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.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 bao gồm Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và Báo cáo tài chính hợp nhất của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 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 năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)**

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.

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính ngày 31/12/2022 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính ngày 31/12/2022 của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và các Công ty con.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thống 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 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 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 cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

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

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

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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 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 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.

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

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

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 của doanh nghiệp được đầu tư đó.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán 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 31/12/2022, tài sản cố định vô hình của Công ty khấu hao theo đường thẳng trong thời gian 3 năm.

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

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2022 bao gồm phần diện tích sàn thương mại thuộc các dự án bất động sản của Công ty do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

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.

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 (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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

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

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong năm 2022 là 9,72%/năm. (năm 2021 là 10,9%/năm). Năm 2022, có 150,38 tỷ VND (năm 2021 là 138,5 tỷ VND) chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào tài sản dở dang của Công ty.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

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.

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận 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.

Cổ tức phải trả cho cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi Đại hội cổ đông quyết định và theo Thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

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.

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 bán bất động sản

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

- 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 năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

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

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

Các bên liên quan

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

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

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Tiền mặt	781.267.365	1.715.858.901
Tiền gửi ngân hàng	130.253.518.791	633.005.709.575
Các khoản tương đương tiền	15.000.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	15.000.000.000	-
Tổng	146.034.786.156	634.721.568.476

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	20.613.032.005	20.613.032.005	330.149.184.546	330.149.184.546
Tiền gửi có kỳ hạn	20.613.032.005	20.613.032.005	330.149.184.546	330.149.184.546
Tổng	20.613.032.005	20.613.032.005	330.149.184.546	330.149.184.546

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

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

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

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

5.3 Phải thu khách hàng

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	195.035.627.747	269.337.426.964
Phải thu thù hoạt động chuyển nhượng cổ phần	151.110.000.000	164.240.000.000
Ông Vũ Kim Tuấn	-	106.927.400.000
Ông Chu Thế Cường (*)	121.110.000.000	-
Doanh nghiệp tư nhân Xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên	30.000.000.000	30.000.000.000
Bà Vũ Thu Hiền	-	27.312.600.000
Phải thu thù hoạt động chuyển nhượng bất động sản	43.925.627.747	86.905.171.639
Phải thu thù hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	-	18.192.255.325
Tổng	195.035.627.747	269.337.426.964
<i>Trong đó phải thu các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>14.588.565.946</i>	<i>17.137.781.388</i>

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

5.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	203.290.320.447	180.354.225.036
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và thương mại Thành Nhân	150.000.000.000	150.500.000.000
Công ty cổ phần ECLIPSE Việt Nam	22.999.962.200	-
Các khoản trả trước khác	30.290.358.247	29.854.225.036
Tổng	203.290.320.447	180.354.225.036
<i>Trong đó trả trước các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>-</i>	<i>1.723.226.000</i>

5.5 Phải thu về cho vay

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	10.000.000.000	10.000.000.000
Cho vay ngắn hạn các bên khác (*)	10.000.000.000	10.000.000.000
Tổng	10.000.000.000	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 (TIẾP THEO)

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

5.6 Phải thu khác

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	1.916.463.037.939	-	1.453.425.435.717	-
Ông Chu Thế Cường (1)	194.900.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần GL Group	1.740.640.000	-	-	-
Đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần	-	-	430.775.600.000	-
Đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng (2)	95.495.639.991	-	407.771.456.000	-
Phải thu theo hợp đồng hợp tác và các biên bản thỏa thuận (3)	251.000.000.000	-	182.730.472.302	-
Phải thu theo biên bản thanh lý thỏa thuận hợp đồng hợp tác đầu tư (4)	450.000.000.000	-	41.648.090.000	-
Công ty CP Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Hải Phát (tiền cổ tức)	9.301.007.285	-	-	-
Tạm ứng	346.038.631.281	-	376.111.848.934	-
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	554.695.910.200	-	-	-
Phải thu khác	13.291.209.182	-	14.387.968.481	-
Dài hạn	1.344.905.000.000	-	562.713.000.000	-
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (5)	601.248.000.000	-	547.000.000.000	-
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư với cá nhân (6)	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	-
Phải thu dài hạn khác	-	-	41.000.000	-
Tổng	3.261.368.037.939	-	2.016.138.435.717	-
<i>Trong đó phải thu các bên liên quan</i>	<i>1.193.527.960.184</i>	-	<i>1.046.636.889.634</i>	-
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>				

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

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

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

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

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

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

5.5 Phải thu khác (Tiếp theo)

- (3): Số dư tại ngày 31/12/2022 là khoản góp vốn 251 tỷ VND theo Hợp đồng hợp tác đầu tư và Phụ lục kèm theo ký với một đối tác là bên liên quan cho mục đích góp vốn tham gia đầu tư, xây dựng, triển khai, khai thác kinh doanh và vận hành Dự án Khu nghỉ dưỡng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở tại phường Hà Phong, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.
- (4): Số dư tại ngày 31/12/2022 là khoản phải thu của một đối tác là doanh nghiệp do hai bên đã ký biên bản thanh lý để chấm dứt thỏa thuận hợp tác đầu tư liên quan tới dự án bất động sản tiềm năng tại tỉnh Điện Biên, hai bên đã thống nhất sẽ thanh toán toàn bộ số tiền trước ngày 05/9/2023.
- (5): Số dư tại ngày 31/12/2022 bao gồm:
- Khoản đặt cọc 197 tỷ VND cho một bên liên quan với mục đích đầu tư, góp vốn đầu tư, xây dựng và triển khai thực hiện dự án Khu đô thị mới Mỹ Hưng - Cienco 5, xã Mỹ Hưng, Tam Hưng, Cự Khê và Bình Minh, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội.
 - Khoản góp vốn 300 tỷ VND theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ký với một bên liên quan cho mục đích góp vốn tham gia đầu tư, xây dựng, triển khai, khai thác kinh doanh và vận hành Dự án Khu nhà ở tại lô đất ký hiệu 3, phía đông đường Hùng Vương, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.
 - Khoản góp vốn 104,2 tỷ VND ký với một đối tác là doanh nghiệp theo hợp đồng hợp tác kinh doanh cho mục đích góp vốn tham gia đầu tư, xây dựng, triển khai, khai thác kinh doanh và vận hành các dự án bất động sản tiềm năng tại Hải Phòng.
- (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

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	39.562.950.995	-	39.853.665.509	-
<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 (TIẾP THEO)

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

5.8 Hàng tồn kho

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	3.330.865.041.657	-	3.095.717.118.115	-
Dự án Tuy Hòa, Phú Yên (1.4 ha)	200.694.893.195	-	200.638.911.085	-
Dự án Khu ĐT mới Đề Thám Cao Bằng	419.239.893.808	-	333.766.239.256	-
Dự án Khu ĐT Phía Nam, TP Bắc Giang	1.082.042.433.672	-	875.866.349.259	-
Dự án Ka Long - Quảng Ninh	48.048.976.191	-	434.210.077.265	-
Dự án Côn Tân Lập	386.498.779.089	-	386.485.727.609	-
Dự án Phú Hải, Bình Thuận	346.979.343.581	-	244.238.100.701	-
Dự án Nhà ở TM, TP. Lào Cai	626.857.859.575	-	536.289.771.212	-
Các dự án khác	220.502.862.546	-	84.221.941.728	-
Thành phẩm	441.170.554.264	-	702.318.276.977	-
Dự án Phú Lãm	286.260.708.684	-	312.790.381.617	-
DA ĐT km3,4 Hải Yên, Móng Cái, Quảng Ninh	154.909.845.580	-	-	-
Các dự án khác	-	-	389.527.895.360	-
Hàng tồn kho khác	5.911.920.000	-	245.000.000	-
Tổng	3.777.947.515.921	-	3.798.280.395.092	-

Tại ngày 31/12/2022, các dự án là hàng tồn kho của Dự án Tuy Hòa - Phú Yên, tỉnh Phú Yên; Dự án Đề 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 31/12/2022, 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

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	38.815.718.552	1.648.025.808
Chi phí môi giới liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	36.530.462.638	1.469.777.528
Công cụ dụng cụ	39.492.561	178.248.280
Chi phí khác chờ phân bổ	2.245.763.353	-
Dài hạn	16.450.495.872	8.945.973.214
Chi phí sửa chữa lớn	4.828.340.978	3.572.649.620
Chi phí thuê mặt bằng	2.994.235.024	3.127.059.866
Chi phí công cụ, dụng cụ	2.023.071.889	1.414.378.247
Chi phí bảo trì phần mềm	486.902.410	831.885.481
Chi phí khác	485.480.425	-
Chi phí marketing	5.632.465.146	-
Tổng	55.266.214.424	10.593.999.022

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

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

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 01/01/2022	63.637.388.597	10.883.434.799	17.941.963.637	2.299.763.332	94.762.550.365
Tăng trong năm	-	1.178.063.636	-	-	1.178.063.636
Mua trong năm	-	1.178.063.636	-	-	1.178.063.636
Giảm trong năm	7.127.840.703	-	-	-	7.127.840.703
Phân loại lại	7.127.840.703				7.127.840.703
Số dư tại 31/12/2022	56.509.547.894	12.061.498.435	17.941.963.637	2.299.763.332	88.812.773.298
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2022	5.432.459.663	3.151.459.001	13.009.342.233	2.047.369.705	23.640.630.602
Tăng trong năm	1.087.027.370	237.627.369	1.770.479.766	85.971.651	3.181.106.156
Khấu hao trong năm	278.743.536	237.627.369	1.770.479.766	85.971.651	2.372.822.322
Phân loại lại	808.283.834				808.283.834
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2022	6.519.487.033	3.389.086.370	14.779.821.999	2.133.341.356	26.821.736.758
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2022	58.204.928.934	7.731.975.798	4.932.621.404	252.393.627	71.121.919.763
Tại 31/12/2022	49.990.060.861	8.672.412.065	3.162.141.638	166.421.976	61.991.036.540

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2022 là 33.563.874.787 VND (tại ngày 01/01/2021 là: 40.575.779.151 VND).
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là: 70.396.635.480 VND (tại ngày 01/01/2021 là: 66.304.887.176 VND).

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

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

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm máy tính	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2022	428.507.500	428.507.500
Tăng trong năm	511.500.000	511.500.000
Mua trong năm	511.500.000	511.500.000
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2022	940.007.500	940.007.500
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2022	239.542.197	239.542.197
Tăng trong năm	143.918.189	143.918.189
Khấu hao trong năm	143.918.189	143.918.189
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2022	383.460.386	383.460.386
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2022	188.965.303	188.965.303
Tại 31/12/2022	556.547.114	556.547.114

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

5.12 Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu kỳ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối kỳ
a. Bất động sản đầu tư				
Nguyên giá	1.131.672.547.578	39.618.781.589	148.543.754.093	1.022.747.575.074
Quyền sử dụng đất	73.320.982.140	2.209.087.259	10.141.957.267	65.388.112.132
Nhà cửa vật kiến trúc	932.098.288.921	31.418.969.057	123.606.453.587	839.910.804.391
Máy móc thiết bị	126.253.276.517	5.990.725.273	14.795.343.239	117.448.658.551
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	148.687.947.230	25.116.549.617	13.507.967.499	160.296.529.348
Quyền sử dụng đất	4.037.658.232	1.529.276.089	1.021.275.869	4.545.658.452
Nhà cửa vật kiến trúc	105.873.105.678	18.044.471.073	6.610.975.829	117.306.600.922
Máy móc thiết bị	38.777.183.320	5.542.802.455	5.875.715.800	38.444.269.975
Giá trị còn lại	982.984.600.348	14.502.231.972	135.035.786.594	862.451.045.726
Quyền sử dụng đất	69.283.323.908	679.811.170	9.120.681.398	60.842.453.680
Nhà cửa vật kiến trúc	826.225.183.243	13.374.497.984	116.995.477.758	722.604.203.469
Máy móc thiết bị	87.476.093.197	447.922.818	8.919.627.439	79.004.388.576

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2022 bao gồm phần diện tích sản thương mại thuộc các dự án bất động sản của Công ty, 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 480.767.038.966 VND (tại ngày 01/01/2022 là 549.684.716.605 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).

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

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

5.12 Bất động sản đầu tư (Tieesp theo)

Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước tại ngày 31/12/2022 có giá trị là 56.260.392.474 VND (tại ngày 01/01/2022 có giá trị là 56.260.392.474 VND).

Doanh thu trong năm từ hoạt động cho thuê bất động sản cho thuê là 57.342.017.598 VND, giá vốn tương ứng là 27.392.950.953 VND.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2022 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán hợp nhất.

5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	35.915.528.603	35.915.528.603	95.409.150.150	95.409.150.150
Dự án Tân Tây Đô (i)	28.200.563.438	28.200.563.438	50.151.458.285	50.151.458.285
Dự án KĐT An Bình	-	-	5.035.916.634	5.035.916.634
Cần Thơ	-	-	28.612.190.472	28.612.190.472
Dự án Đồng Quang	-	-	-	-
Dự án Phú Hải, TP Phan Thiết, Bình Thuận	7.714.965.165	7.714.965.165	5.945.504.545	5.945.504.545
Các dự án khác	-	-	5.664.080.214	5.664.080.214
Tổng	35.915.528.603	35.915.528.603	95.409.150.150	95.409.150.150

(i): Tại ngày 31/12/2022, chi phí xây dựng cơ bản dở dang của các dự án: Sàn thương mại thuộc dự án Tân Tây Đô đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại các ngân hàng TMCP và các khoản trái phiếu của Công ty (chi tiết tại Thuyết minh số 5.22).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

Mẫu số B09 - DN/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 (TIẾP THEO)

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

5.14 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: VND

Tên Công ty	31/12/2022			01/01/2022		
	Tỷ lệ Vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc Giá trị hợp lý Dự phòng	Tỷ lệ Vốn nắm 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			474.097.005.719
Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát (1)			-	48,8%	48,8%	419.534.119.622
Công ty TNHH BT Hà Đông	50%	50%	55.946.786.097	50%	50%	54.562.886.097
Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Bắc Giang (2)	20%	20%	-			-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			431.425.000.000			303.625.000.000
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 (1)	18,00%	18,00%	127.800.000.000			-
Tổng			487.371.786.097 (*)			777.722.005.719 (*)

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

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

(*): Tại ngày lập Báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính 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.

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

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

5.15 Tài sản dài hạn khác

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Dài hạn	334.000.000.000	334.000.000.000
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	334.000.000.000	334.000.000.000
Tổng	334.000.000.000	334.000.000.000

(*): Đây là giá trị khoản đặt cọc cho một đối tác là doanh nghiệp với mục đích đầu tư, xây dựng, quản lý, khai thác và kinh doanh Dự án Trung tâm du lịch Hàm Tiến - Mũi Né tại phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

5.16 Phải trả người bán

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	203.654.527.951	203.654.527.951	201.232.319.515	201.232.319.515
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	180.161.412.041	180.161.412.041	177.739.203.605	177.739.203.605
Tổng	203.654.527.951	203.654.527.951	201.232.319.515	201.232.319.515
<i>Trong đó phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>9.689.602.480</i>	<i>9.689.602.480</i>	<i>4.420.272.385</i>	<i>4.420.272.385</i>

5.17 Người mua trả tiền trước

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	1.097.249.851.236	27.826.390.778
Người mua trả tiền trước các dự án bất động sản (*)	1.097.249.851.236	27.826.390.778
Tổng	1.097.249.851.236	27.826.390.778
<i>Trong đó người mua trả trước là các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>63.200.000</i>	<i>601.775.345</i>

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

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

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

5.18 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2022
Phải nộp	456.439.832.374	109.202.374.120	480.272.193.404	85.370.013.090
Thuế giá trị gia tăng	889.758.408	53.136.211.087	18.104.637.578	35.921.331.917
Thuế thu nhập doanh nghiệp	52.978.872.231	42.922.372.406	49.773.168.527	46.128.076.110
Thuế thu nhập cá nhân	1.321.201.735	10.955.604.945	8.956.201.617	3.320.605.063
Tiền đất phải nộp nhà nước	401.250.000.000	1.018.824.489	402.268.824.489	-
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	-	63.000.000	63.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1.106.361.193	1.106.361.193	-
Phải thu	40.397.617	40.397.617	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	40.397.617	40.397.617	-	-

5.19 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Trích trước chi phí lãi vay	47.328.282.117	83.476.547.228
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	-	21.379.086.771
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất	10.650.940.733	14.363.006.002
Trích trước chi phí xây dựng	1.944.718.883	19.327.503.467
Các khoản khác	868.151.395	1.782.327.937
Tổng	60.792.093.128	140.328.471.405

5.20 Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	15.897.375.081	14.958.957.984
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê	15.897.375.081	14.958.957.984
Dài hạn	3.474.127.320	3.908.393.232
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê	3.474.127.320	3.908.393.232
Tổng	19.371.502.401	18.867.351.216

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

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

5.21 Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	970.002.714.162	269.259.039.446
Kinh phí công đoàn	1.806.456.918	
Bảo hiểm xã hội	478.150.671	
Bảo hiểm y tế	87.976.162	-
Bảo hiểm thất nghiệp	39.042.716	-
Quỹ bảo trì căn hộ (i)	79.184.730.042	81.041.652.508
Phải trả theo dòng tiền quản lý vốn tập trung (ii)	64.141.711.123	61.478.116.123
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	636.707.050.809	81.459.343.747
Phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư	18.874.745.670	19.008.245.670
Các khoản thu chi hộ	5.911.781.307	12.358.896.648
Các khoản phải trả, phải nộp khác	162.771.068.744	13.912.784.750
Dài hạn	180.952.734.244	180.296.348.737
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê dài hạn (iii)	177.038.554.701	180.296.348.737
Phải dài hạn khác	3.914.179.543	-
Tổng	1.150.955.448.406	449.555.388.183
<i>Trong đó phải trả khác là các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 7.2)</i>	65.090.865.691	62.693.683.982

- (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 31/12/2022 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 31/12/2022 bao gồm các khoản nhận đặt cọc dài hạn từ khách hàng theo các Hợp đồng thuê nhà ở xã hội thuộc Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lãm, phường Phú Lãm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B09 - DN/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 (TIẾP THEO)

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

5.22 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		Phát sinh trong năm		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	1.329.510.678.734	1.329.510.678.734	2.785.493.732.476	3.801.405.858.873	2.345.422.805.131	2.345.422.805.131
Vay ngân hàng (1)	213.724.938.145	213.724.938.145	267.504.401.696	388.379.082.915	334.599.619.364	334.599.619.364
Vay ngân hàng ngắn hạn	18.785.565.720	18.785.565.720	60.663.161.658	367.193.095.078	325.315.499.140	325.315.499.140
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	194.939.372.425	194.939.372.425	206.841.240.038	21.185.987.837	9.284.120.224	9.284.120.224
Trái phiếu ngắn hạn (2)	769.335.294.117	769.335.294.117	1.097.888.052.687	879.671.758.570	551.119.000.000	551.119.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (2)	277.211.446.472	277.211.446.472	1.207.362.278.093	2.167.405.017.388	1.237.254.185.767	1.237.254.185.767
Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (3)	50.000.000.000	50.000.000.000	190.000.000.000	140.000.000.000	-	-
Vay cá nhân (4)	19.239.000.000	19.239.000.000	22.739.000.000	225.950.000.000	222.450.000.000	222.450.000.000
Vay dài hạn	1.988.378.477.211	1.988.378.477.211	1.311.276.472.086	1.669.874.238.946	2.346.976.244.071	2.346.976.244.071
Vay ngân hàng (1)	465.840.218.172	465.840.218.172	506.963.556.622	219.529.744.070	178.406.405.620	178.406.405.620
Trái phiếu (2)	1.522.538.259.039	1.522.538.259.039	804.312.915.464	1.450.344.494.876	2.168.569.838.451	2.168.569.838.451
Tổng	3.317.889.155.945	3.317.889.155.945	4.096.770.204.562	5.471.280.097.819	4.692.399.049.202	4.692.399.049.202
<i>Trong đó: Vay ngắn hạn các bên liên quan</i>	-	-	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000
<i>(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.2)</i>	-	-	-	-	-	-

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

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

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

	31/12/2022 (VND)		Phát sinh trong năm		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn ngân hàng	213.724.938.145	213.724.938.145	267.504.401.696	388.379.082.915	334.599.619.364	334.599.619.364
Vay ngắn hạn	18.785.565.720	18.785.565.720	60.663.161.658	367.193.095.078	325.315.499.140	325.315.499.140
Ngân hàng Bảo Việt - Hội Sở Chính	-	-	17.011.091.772	316.955.829.200	299.944.737.428	299.944.737.428
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội I	-	-	-	3.294.713.000	3.294.713.000	3.294.713.000
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Sở Giao Dịch 3	-	-	1.863.013.000	13.782.614.631	11.919.601.631	11.919.601.631
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành (1.2)	18.785.565.720	18.785.565.720	41.789.056.886	30.707.445.247	7.703.954.081	7.703.954.081
Ngân hàng TMPC Quân đội	-	-	-	2.452.493.000	2.452.493.000	2.452.493.000
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	194.939.372.425	194.939.372.425	206.841.240.038	21.185.987.837	9.284.120.224	9.284.120.224
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội I (1.3)	49.214.072.275	49.214.072.275	57.478.279.540	14.763.091.422	6.498.884.157	6.498.884.157
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cao Bằng (1.3)	20.995.888.026	20.995.888.026	24.633.548.374	6.422.896.415	2.785.236.067	2.785.236.067
Ngân Hàng Thương mại cổ phần Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh (Hdbank) - Chi nhánh Hoàn Kiếm (1.1)	93.625.000.000	93.625.000.000	93.625.000.000	-	-	-
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	-	-	-
Vay dài hạn	465.840.218.172	465.840.218.172	506.963.556.622	219.529.744.070	178.406.405.620	178.406.405.620
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội I (1.3)	64.156.360.241	64.156.360.241	33.033.336.302	66.360.238.382	97.483.262.321	97.483.262.321
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cao Bằng (1.3)	27.495.591.560	27.495.591.560	14.157.144.130	28.440.093.564	41.778.540.994	41.778.540.994
Ngân Hàng Thương mại cổ phần Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh (Hdbank) - Chi nhánh Hoàn Kiếm (1.1)	280.875.000.000	280.875.000.000	374.500.000.000	93.625.000.000	-	-
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	85.273.076.190	31.104.412.124	39.144.602.305	39.144.602.305
Tổng	679.565.156.317	679.565.156.317	774.467.958.318	607.908.826.985	513.006.024.984	513.006.024.984

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

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

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 Bô 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 (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(2) Trái phiếu

Trái phiếu ngắn hạn

31/12/2022				
Đơn vị tư vấn phát hành	Giá trị VND	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần chứng khoán Navibank	450.000.000.000	10%	Trả gốc một lần vào ngày 24/12/2023. Lãi được thanh toán định kỳ 3 tháng một lần	(i)
Công ty Cổ phần chứng khoán Dầu khí	249.835.294.117	11%	Trả gốc một lần vào ngày đáo hạn quý IV 2023. Lãi được thanh toán định kỳ 3 tháng một lần	(ii)
Công ty cổ phần chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	69.500.000.000	11%	Trả gốc một lần vào tháng 01 năm 2023. Lãi được thanh toán định kỳ 3 tháng một lần	(iii)
Tổng trái phiếu ngắn hạn	769.335.294.117			

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

Công ty Cổ phần chứng khoán MB (4)	254.841.180.493	Lãi suất tham chiếu + 3,2%	Gốc được trả theo lịch trả nợ với lần trả nợ cuối cùng vào ngày 5 tháng 5 năm 2024. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	(iv)
Công ty cổ phần Chứng khoán ngân hàng Công thương	22.370.265.979	11,0%	Lãi trả 6 tháng/lần. Gốc vay trả vào ngày đáo hạn	(v)
Tổng trái phiếu dài hạn đến hạn trả	277.211.446.472			

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

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

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(2) Trái phiếu

Trái phiếu dài hạn

31/12/2022

Đơn vị tư vấn phát hành	Giá trị VND	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest	300.000.000.000	Lãi suất tham chiếu +3,5%	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 31 tháng 12 năm 2024. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	(vi)
Công ty Cổ phần chứng khoán MB	125.795.000.000	Lãi suất tham chiếu + 3,2%	Gốc được trả theo lịch trả nợ với lần trả nợ cuối cùng vào ngày 05/5/2024. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	(iv)
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest	496.768.125.855	11%	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 28 tháng 5 năm 2025. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	(vii)
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.	(viii)
Công ty cổ phần chứng khoán Navibank	349.975.260.806	10%	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 20 tháng 01 năm 2024. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	(ix)
Tổng trái phiếu dài hạn	1.522.538.386.661			

Trong đó:

Trái phiếu ngắn hạn	1.046.546.740.589
Trái phiếu dài hạn	1.522.538.386.661
Gốc trái phiếu	2.555.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	14.085.127.250

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

Mẫu số B09 - DN/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 (TIẾP THEO)

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

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 Hải Phát liên quan đến việc chuyển nhượng một phần dự án thuộc khu dân cư đô thị tại Km3, Km4 phường Hải Yên, Móng Cái, Tỉnh Quảng Ninh.
- (ii) Tài sản đảm bảo: Chứng khoán lưu ký tại Công ty Cổ phần chứng khoán Bảo Việt và tái lưu ký tại VSD, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên đảm bảo (Cổ phần của các cá nhân tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát). Hoa lợi, lợi tức, khoản phải thu, khoản phí thu được từ việc phát triển phần diện tích đất đã giải phóng mặt bằng thuộc dự án KĐT Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn. Mục đích: Tăng vốn hoạt động và đầu tư các công trình, dự án.
- (iii) Tài sản đảm bảo: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát: 6.000.000 cổ phiếu, tổng giá trị theo mệnh giá: 60 tỷ đồng. Mục đích: Tăng vốn hoạt động. Tại thời điểm Báo cáo, Công ty đã thanh toán hết số trái phiếu.
- (iv) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là tài sản phát sinh từ dự án công trình TMDV thuộc dự án Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang thuộc quyền sở hữu của Công ty và 1.234.311 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.
- (v) Tài sản đảm bảo là toàn bộ các quyền sử dụng đất và giá trị tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của Công ty tại Dự án Khu dịch vụ thương mại, công cộng và nhà ở Platin Center, phường Cẩm Bình, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh.
- (vi) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này là một số căn biệt thự của Dự án Hải Phát Plaza, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội của các cá nhân và một số sản thương mại của tòa nhà The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội của một Công ty con gián tiếp. Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với một số căn kiot và sản thương mại của Dự án Hải Phát Plaza, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của một Công ty con gián tiếp và quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 14.177,3 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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với một số căn kiot và sản thương mại của Dự án Hải Phát Plaza, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của một Công ty con gián tiếp và quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 14.177,3 m² tại phường Phú Đông, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên. Mục đích: Tăng vốn hoạt động.
- (viii) 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.
- (ix) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là quyền sử dụng đất của lô đất TM-01, Khu dân cư Cồn Tân Lập, Phường Xương Huân, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hoà và toàn bộ các quyền tài sản thuộc sở hữu của bên thế chấp phát sinh từ hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng một phần dự án số 1150/2021/HĐNTCN ngày 31/12/2021 bao gồm tất cả phụ lục, văn bản sửa đổi bổ sung giữa Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam- Vinaconex và Công ty Cổ phần Hải Phát liên quan đến việc chuyển nhượng một phần dự án thuộc khu dân cư đô thị tại Km3, Km4 phường Hải Yên, Móng Cái, Tỉnh Quảng Ninh.

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

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

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- (x) Tài sản đảm bảo là toàn bộ các quyền sử dụng đất và giá trị tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của Công ty tại Dự án Khu dịch vụ thương mại, công cộng và nhà ở Platin Center, phường Cẩm Bình, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh.
- (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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B09 - DN/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 (TIẾP THEO)

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

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 01/01/2021	2.644.945.820.000	60.986.800.000	580.012.025	516.430.308.503	398.000.430.464	3.620.943.370.992
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	396.739.990.000	-	-	(396.739.990.000)	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	249.918.687.400	35.829.565.250	285.748.252.650
Chia cổ tức	-	-	-	-	(26.643.195.601)	(26.643.195.601)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(23.317.476.123)	(234.630.224)	(23.552.106.347)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	506.467.905	(506.467.905)	-	-
Thủ lao HĐQT, BKS	-	-	-	(6.704.695.108)	(155.374.892)	(6.860.070.000)
Tăng tỷ lệ sở hữu trong Công ty con hiện hữu	-	-	-	578.443.053	(578.443.053)	-
Giảm tỷ lệ sở hữu từ công ty con thành công ty liên kết	-	-	-	(114.557.478.551)	(208.330.530.689)	(322.888.009.240)
Số dư tại 31/12/2021	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
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 nay	-	-	-	(60.410.352.775)	2.048.376.507	(58.361.976.268)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (1)	-	-	-	(12.116.582.304)	(201.542.827)	(12.318.125.131)
Thủ lao HĐQT	-	-	-	(524.831.615)	(147.868.385)	(672.700.000)
Tăng 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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B09 - DN/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 (TIẾP THEO)

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

5.23 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết tăng, giảm vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

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

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 31/12/2022 do chưa có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị. Theo Văn bản số 121/CV-HP ngày 27/3/2023 của Công ty, Công ty đang tiến hành tái cấu trúc lại hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, cơ cấu lại các khoản nợ, gia hạn nợ, xin ý kiến cổ đông tại phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 về việc không thực hiện trả cổ tức năm 2021 bằng tiền với tỷ lệ 5% đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 phê duyệt tại Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/4/2022.

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

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

5.23 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

c. Chi tiết vốn chủ sở hữu

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

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	3.041.685.810.000	2.644.945.820.000
Vốn góp tăng trong năm	-	396.739.990.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
Cổ tức bằng cổ phiếu đã chia	-	396.739.990.000

d. Cổ phiếu

	31/12/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	304.168.581	304.168.581
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	304.168.581	304.168.581
Cổ phiếu phổ thông	304.168.581	304.168.581
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	304.168.581	304.168.581
Cổ phiếu phổ thông	304.168.581	304.168.581
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

5.24 Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Số đầu năm	197.887.821.255	398.000.430.464
Giảm do bán công ty con mất quyền kiểm soát và trở thành công ty liên kết	-	(208.330.530.689)
Giảm do giảm tỷ lệ sở hữu tại Công ty con	-	(578.443.053)
Giảm do chuyển nhượng công ty con	(38.854.353)	
Trích quỹ và thù lao HĐQT, BKS	(349.411.212)	(390.005.116)
Cổ tức được chia	-	(26.643.195.601)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	2.048.376.507	35.829.565.250
Tổng	199.547.932.197	197.887.821.255

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

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

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	1.057.292.365.781	630.618.135.346
Doanh thu từ hoạt động môi giới bất động sản	-	590.090.213.536
Doanh thu từ hoạt động cho thuê bất động sản và các hoạt động liên quan	62.516.480.394	196.298.080.898
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành tòa nhà	90.562.964.443	-
Tổng	1.210.371.810.618	1.417.006.429.780
<i>Trong đó, doanh thu với các bên liên quan:</i>	<i>29.552.718.731</i>	<i>65.271.580.261</i>
Công ty Hải Phát Land	10.624.642.794	17.498.265.001
Công ty Hải Phát Thủ Đô	6.994.818.230	30.461.639.587
Trần Thị Thái Bình	9.358.392.365	-
Công ty An Land	1.681.860.321	1.695.101.361
Công ty Đại Đông Á	-	7.891.349.476
Đỗ Quý Chiến	-	6.467.101.920
Doanh thu các bên liên quan khác	893.005.021	1.258.122.916

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

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

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	827.667.466.590	540.712.321.273
Giá vốn từ hoạt động môi giới bất động sản	-	327.498.863.303
Giá vốn từ hoạt động cho thuê bất động sản và các hoạt động liên quan	47.922.716.501	202.909.837.340
Giá vốn từ cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành tòa nhà	81.639.459.426	-
Tổng	957.229.642.517	1.071.121.021.916

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

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

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	101.454.927.055	338.094.208.182
Lợi nhuận được chia	-	85.027.959.330
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	19.521.895.520	38.545.413.750
Doanh thu tài chính khác (*)	25.600.000.000	
Tổng	146.576.822.575	461.667.581.262

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

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền vay	337.259.541.307	229.648.026.321
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	15.088.248.138	17.295.781.439
Tổng	352.347.789.445	246.943.807.760

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí bán hàng	9.329.616.403	26.824.404.164
Chi phí hoa hồng môi giới	1.518.252.122	4.919.487.675
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	6.098.709.051
Chi phí nhân viên	3.421.228.146	6.462.200.948
Chi phí quảng cáo, khuyến mãi	4.390.136.135	9.302.665.318
Chi phí bán hàng khác	-	41.341.172
Chi phí quản lý doanh nghiệp	77.766.578.923	136.892.377.512
Chi phí nhân viên quản lý	38.929.410.610	74.420.407.120
Chi phí vật liệu quản lý	105.851.741	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.493.017.083	-
Chi phí khấu hao	864.205.409	8.064.624.269
Thuế, phí, lệ phí	132.928.920	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.523.209.416	37.765.834.111
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	22.008.670.258	16.641.512.012
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(290.714.514)	-
Tổng	87.096.195.326	163.716.781.676

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

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

6.6 Thu nhập khác/chi phí khác

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thu nhập khác		
Thu từ cho thuê hoạt động	16.984.167.936	16.907.176.821
Tiền được bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng	5.222.139.516	2.914.133.264
Thu nhập khác	869.817.688	919.406.870
Tổng	23.076.125.140	20.740.716.955
Chi phí khác		
Lãi chậm nộp tiền dự án Lào Cai	5.921.982.093	-
Tiền chậm nộp thuế	1.093.752.569	8.138.682.767
Phạt thanh lý hợp đồng	409.090.908	2.106.352.800
Chi phí khác	188.157.725	2.338.529.856
Tổng	7.612.983.295	12.583.565.423
Lợi nhuận khác	15.463.141.845	8.157.151.532

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	42.962.770.023	128.677.814.130
Tổng	42.962.770.023	128.677.814.130

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	2.760.365.012	(9.376.515.558)
Tổng	2.760.365.012	(9.376.515.558)

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2022 VND	Năm 2021 (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	(60.410.352.775)	249.918.687.400
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(19.346.109.027)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	(60.410.352.775)	230.572.578.373
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)	(199)	758

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

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

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Tiếp theo)

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

Công ty xác định lại số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và ban điều hành cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 theo tỷ lệ phân phối lợi nhuận năm 2021 của Công ty đã được phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Công ty mẹ và tại các Công ty con. Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 được trình bày lại như sau:

	Năm 2021 (trình bày lại)	Năm 2021 (đã trình bày)	Chênh lệch
Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp (VND)	249.918.687.400	249.918.687.400	-
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng cán bộ quản	(6.704.695.108)	(19.346.109.027)	12.641.413.919
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	243.213.992.292	230.572.578.373	-12.641.413.919
Số cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	304.168.581	304.168.581	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	800	758	42

6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí phát triển bất động sản	369.001.649.978	3.217.908.140.486
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	163.217.380.077	5.170.451.179
Chi phí nhân công	81.608.155.956	299.132.770.493
Chi phí khấu hao tài sản cố định	27.633.290.128	32.421.692.343
Chi phí dịch vụ mua ngoài	99.520.572.288	256.543.819.952
Chi phí khác bằng tiền	34.233.995.285	30.859.145.769
Tổng	775.215.043.712	3.842.036.020.222

7. THÔNG TIN KHÁC

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

a. Giải thể Công ty liên kết

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁTTầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B09 - DN/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 (TIẾP THEO)

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

7.2 Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tên viết tắt
Công ty cổ phần Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWG	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty IWG
Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty liên danh	Công ty BT Hà Đông
Tổng Công ty Xây dựng Công trình giao thông 5 - CTCP	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Cienco 5
Công ty cổ phần Đại Đông Á	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Công ty Đại Đông Á
Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty cùng thành viên HĐQT	Công ty Hải Phát Thủ Đô
Công ty cổ phần Bê tông Xây dựng và Thương mại Phúc Thành	Công ty thuộc sở hữu của thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Phúc Thành
Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Hải Phát Land
Công ty Cổ phần kinh doanh Địa Ốc Hải Phát	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Địa ốc Hải Phát
Công ty Cổ phần dịch vụ An ninh ANTV	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt của Công ty con	Công ty ANTV
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, Ban Kiểm soát và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể	

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

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

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

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

a. Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban điều hành

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

Chi tiết như sau:

Họ và tên	Chức danh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Đỗ Quý Hải	Chủ tịch HĐQT	-	2.485.080.000
Nguyễn Văn Phương	Phó Chủ tịch HĐQT	-	617.580.000
Phạm Minh Tuấn	ban chiến lược	-	1.374.400.000
Lê Việt Dũng	Thành viên HĐQT	-	866.580.000
Đỗ Danh Trí	Thành viên HĐQT độc lập	-	317.100.000
	Thành viên HĐQT độc lập	-	504.380.000
Trần Vũ Thái Hoà	kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán		
Đoàn Hoà Thuận	Tổng Giám đốc	234.168.000	2.650.071.176
Đinh Thế Quỳnh	Phó TGĐ	1.053.560.625	1.177.470.000
Đỗ Quý Thành	Phó TGĐ	798.316.438	908.561.191
Phạm Huy Thông	Phó TGĐ	1.183.800.000	1.343.330.000
Ngô Quốc Huân	Phó TGĐ	793.800.458	900.741.769
Nguyễn Trọng Thiết	Phó TGĐ	761.063.138	912.334.751
Tổng		4.824.708.658	14.057.628.888

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

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

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

b. Số dư với các bên liên quan

Biên liên quan	Tính chất giao dịch	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
1. Phải thu khách hàng		14.588.565.946	17.137.781.388
Ông Đỗ Quý Chiến	Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	-	3.718.443.043
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Phải thu phí dịch vụ quản lý tòa nhà	556.159.684	3.659.741.014
Công ty Hải Phát Land	Phải thu phí thuê mặt bằng và dịch vụ khác	13.281.315.882	8.773.783.064
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	760.883
Công ty An Land	Phải thu phí quản lý vận hành	205.560.705	205.560.705
Tô Việt An	Phải thu phí dịch vụ	299.357.379	539.357.379
Công ty Địa Ốc Hải Phát	Phải thu phí thuê mặt bằng và dịch vụ khác	5.119.635	-
2. Trả trước cho người bán		-	1.723.226.000
Công ty Cienco5		-	1.723.226.000
3. Phải thu khác		1.193.527.960.184	1.046.636.889.634
a. Ngắn hạn		445.527.960.184	499.636.889.634
Công ty Hải Phát Land	Phải thu theo biên bản thỏa thuận hợp tác đầu tư	9.301.007.285	144.091.689.634
Ông Lê Thanh Hải	Phải thu khác	435.275.600.000	355.275.600.000
Công ty Bình Minh	Phải thu khác	334.600.000	269.600.000
Tô Việt An	Tạm ứng	400.000.000	-
Công ty An Land	Phải thu khác	216.752.899	-
b. Dài hạn		748.000.000.000	547.000.000.000
Công ty Hải Phát Land	Phải thu theo biên bản thỏa thuận hợp tác đầu tư	551.000.000.000	350.000.000.000
Công ty Cienco 5	Phải thu theo biên bản thỏa thuận hợp tác đầu tư	197.000.000.000	197.000.000.000
4. Phải trả người bán		9.689.602.480	4.420.272.385
Công ty Hải Phát Land	Phải trả phí dịch vụ môi giới	2.014.034.331	1.616.755.280
Công ty Cienco 5	Phải trả tiền mua hàng	2.500.432.247	-
Công ty Phúc Thành	Phải trả tiền xây lắp	2.850.988.212	-
Công ty Địa Ốc Hải Phát	Phải trả phí dịch vụ môi giới	743.330.550	-
Công ty ANTV	Phải thu phí dịch vụ bảo vệ	1.580.817.140	2.682.956.400
Công ty An Land	Phải thu phí dịch vụ	-	120.560.705
5. Người mua trả tiền trước		63.200.000	601.775.345
Công ty Hải Phát Land	Chi phí quản lý dự án	63.200.000	601.775.345
6. Phải trả khác		65.090.865.691	62.693.683.982
a. Ngắn hạn		65.090.865.691	62.693.683.982
Công ty Hải Phát Land	Phải trả tiền quản lý tập trung	64.141.711.123	61.478.116.123
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Thu hộ, chi hộ phí dịch vụ	893.670.407	1.215.567.859
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	-
7. Vay ngắn hạn		-	20.000.000.000
Trần Quốc Tấn	Mua trái phiếu	-	20.000.000.000

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

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

c. Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Công ty Đại Đông Á	Phải thu phí dịch vụ	175.354.546	8.680.484.421
Công ty Hải Phát Kinh Bắc	Chuyển tiền hợp tác đầu tư	-	300.000.000.000
	Chuyển tiền Hợp tác đầu tư	201.000.000.000	-
	Cổ tức, lợi nhuận được chia	79.301.007.285	-
	Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	-	-
	Nhận tiền hợp tác đầu tư	144.091.689.634	-
Công ty Hải Phát Land	Phải trả phí dịch vụ môi giới	513.982.467	-
	Phí dịch vụ môi giới	2.663.595.000	-
	Phải trả lãi từ dòng tiền quản lý vốn tập trung	82.007.842	-
	Mua thanh lý tài sản	10.624.642.794	17.498.265.001
	Doanh thu phí dịch vụ môi giới	-	324.000.000
	Phải trả tiền thuê xe	70.000.000.000	14.074.419.229
	Trả khác	-	-
Công ty ANTV	Phí dịch vụ bảo vệ	10.289.440.000	15.446.646.600
	Phí dịch vụ phải thu	-	190.817.385
Công ty An Land	Chi phí tiền điện, phí dịch vụ phải trả	986.405.769	1.454.256.366
	Doanh thu quản lý vận hành	1.681.860.321	2.481.293.612
Công ty BT Hà Đông	Chuyển tiền góp vốn	1.383.900.000	2.660.000.000
Công ty Ciencon5	Chi phí xây dựng	15.929.026.740	64.348.110.760
	Doanh thu cho thuê mặt bằng; phí dịch vụ	434.188.431	405.797.550

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Công ty Hải Phát Thủ Đức	Chuyển tiền góp vốn	-	30.000.000.000
	Phải thu dịch vụ môi giới	-	19.568.639.793
	Phải thu phí dịch vụ và quản lý	6.994.818.230	13.939.163.751
	Chi phí chuyển nhượng căn hộ	-	32.476.427.394
	Cho vay	-	2.000.000.000
	Phải thu lãi vay	-	1.044.166.666
	Phải trả tiền thuê mặt bằng	-	633.867.783
Ông Trần Quốc Tấn	Phát hành trái phiếu	-	20.000.000.000
Bà Trần Thị Thái Bình	Nhận tiền đi vay	-	14.695.991.463
	Hoàn trả tiền vay	-	64.695.991.463
	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	9.358.392.365	-
Ông Đinh Thế Quynh	Hoàn trả tiền vay	-	35.000.000.000
	Cho vay	-	11.800.000.000
	Lãi vay phải thu	-	775.657.534
	Lãi vay phải trả	-	537.197.260
Ông Đỗ Quý Chiến	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	6.467.101.920
Ông Lê Thanh Hải	Cho vay	-	277.577.799.600
	Lãi vay phải thu	-	15.029.510.365
	Nhận tiền cọc	-	1.621.218.182
	Chuyển tiền đặt cọc	-	355.275.600.000
Ông Lại Quốc Thắng	Hoàn trả tiền vay	-	35.000.000.000
	Nhận tiền cọc dự án	-	1.640.909.091
	Nhận Tiền vay	-	12.000.000.000
	Trả gốc vay	-	2.000.000.000
Công ty Địa ốc Hải Phát	Phí dịch vụ môi giới, marketing	40.061.513.441	-
	Doanh thu cho thuê mặt bằng và dịch vụ	283.462.044	-
Công ty Phúc Thành	Mua bê tông thương phẩm	11.851.851.500	-
Công ty Bình Minh	Chuyển tiền cho vay	65.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

Mẫu số B09 - DN/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 (TIẾP THEO)

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

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 31/12/2022
			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 Đức	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 nhóm Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31/12/2022 ước tính là 353 tỷ VND.

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

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Dưới 1 năm	2.400.000.000	8.269.568.863
Từ 1 - 5 năm	1.200.000.000	33.078.275.452
Trên 5 năm	-	49.132.874.831
Tổng	3.600.000.000	90.480.719.146

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

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Dưới 1 năm	6.660.274.619	19.814.306.230
Từ 1 - 5 năm	18.568.792.210	48.206.251.455
Trên 5 năm	79.146.839.470	17.959.352.802
Tổng	104.375.906.300	85.979.910.487

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

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

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

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

7.3 Các cam kết và các khoản nợ tiềm tàng (Tiếp theo)**e. Cam kết theo thỏa thuận ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án**

Theo Thỏa thuận ký quỹ số 2312/SKHDT-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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

Mẫu số B09 - DN/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 (TIẾP THEO)

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

7.4 Báo cáo bộ phận

Đơn vị tính: VND

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

	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	Tổng
DOANH THU				
Tổng doanh thu	1.057.292.365.781	-	153.079.444.837	1.210.371.810.618
Doanh thu	1.057.292.365.781	-	153.079.444.837	1.210.371.810.618
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
Kết quả bộ phận	229.624.899.191	-	23.517.268.910	253.142.168.101
Thu nhập/chi phí không phân bổ				(277.404.020.351)
Lợi nhuận thuần trước thuế				(24.261.852.250)
Thuế thu nhập doanh nghiệp				(45.723.135.035)
Lợi nhuận trong năm				(69.984.987.285)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

Mẫu số B09 - DN/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 (TIẾP THEO)

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

7.4 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

	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	759.352.175.990	591.508.980.304	248.642.649.976	(182.497.376.490)	1.417.006.429.780
Doanh thu	759.352.175.990	591.508.980.304	248.642.649.976		1.417.006.429.780
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG					
Kết quả bộ phận	(74.426.738.780)	227.341.365.350	49.994.716.573		202.909.343.143
Thu nhập/chi phí không phân bổ					202.140.208.079
Lợi nhuận thuần trước thuế					405.049.551.222
Thuế thu nhập doanh nghiệp					(119.301.298.572)
Lợi nhuận trong năm					285.748.252.650

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

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

7.4 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 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	4.384.910.097.208	-	2.219.656.494.935	6.604.566.592.143
Tài sản không thể phân bổ				2.862.390.949.136
Tổng tài sản				9.466.957.541.279
NỢ PHẢI TRẢ				
Các khoản phải trả	1.459.889.986.750		102.058.653.810	1.561.948.640.560
Nợ phải trả không thể phân bổ				4.447.413.364.426
Tổng nợ phải trả				6.009.362.004.986

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 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	5.347.907.851.511	-	1.060.144.333.750	6.408.052.185.261
Tài sản không thể phân bổ				3.170.539.472.681
Tổng tài sản				9.578.591.657.942
NỢ PHẢI TRẢ				
Công nợ bộ phận	476.053.874.160		204.442.486.938	680.496.361.098
Công nợ không phân bổ				5.371.347.054.390
Tổng nợ phải trả				6.051.843.415.488

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B09 - DN/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 (TIẾP THEO)

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

7.5 Thông tin so sánh

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

Hà Nội, ngày 04 tháng 9 năm 2023

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Lê Hồng Sơn



Đỗ Quý Hải