

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Số: 349/CBTT-HPX **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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

- Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
 - Mã chứng khoán: HPX
 - Địa chỉ: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
 - Điện thoại: (024) 32.080.666 Fax: (024) 32.080.566
 - Email: info@haiphat.com.vn
- Nội dung thông tin công bố:
 - Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024, Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024 và Công văn số 346/HP-TCKT ngày 28/08/2024 về việc giải trình chênh lệch lợi nhuận Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét, chênh lệch lợi nhuận 6 tháng đầu năm 2024 so với cùng kỳ năm 2023.
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/08/2024 tại đường dẫn: <http://www.haiphat.com.vn>.

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

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024, Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024;
- Công văn số 346/HP-TCKT về việc giải trình chênh lệch lợi nhuận Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét, chênh lệch lợi nhuận 6 tháng đầu năm 2024 so với cùng kỳ năm 2023.

NGƯỜI ĐƯỢC UQ
CÔNG BỐ THÔNG TIN
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ
HẢI PHÁT
M.S.D.N: 0500447004-C.T.Đ
Q. HÀ ĐÔNG - TP. HÀ NỘI
PHẦN THỊ XUYẾN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	2 - 4
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng Cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 46

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 của Ban điều hành cùng với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng - Du lịch Hải Phát, là một Công ty Cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh 0500447004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây cấp ngày 15/12/2003, Theo giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 5 được cấp ngày 14/12/2008, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 17 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 và bị đình chỉ giao dịch theo Quyết định số 546/QĐ-SGDHCM ngày 11/9/2023 của Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Cổ phiếu của Công ty đã được đưa ra khỏi diện cảnh báo theo Quyết định số 666/QĐ-SGDHCM ngày 01/11/2023 và giao dịch trở lại vào ngày 20/3/2024 theo Quyết định số 123/QĐ-SGDHCM ngày 18/3/2024.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (TIẾP THEO)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Ban Tổng Giám đốc

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

Ông Nguyễn Văn Phương được đại diện Công ty ký Báo cáo tài chính theo Giấy ủy quyền số 21/UQ-HP ngày 03/5/2024 của Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty (người đại diện theo pháp luật của Công ty).

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban điều hành, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024 được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban điều hành Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban điều hành được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các 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 giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ để Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ. Ban điều hành cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện Ban điều hành, 



Nguyễn Văn Phương

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2024

Số: 337/2024/BCSX-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: **Các Cổ đông**
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, được lập ngày 28 tháng 8 năm 2024, từ trang 06 đến trang 46, bao gồm Bảng Cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30/06/2024, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban điều hành

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của Công ty thực hiện.

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30/06/2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.



Nguyễn Thị Mai Hoa
Phó Tổng Giám đốc

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

Giấy Ủy quyền số: 08/2024/UQ/CPA VIETNAM ngày 02/01/2024 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 28 tháng 8 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

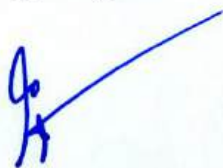
TÀI SẢN	MS	TM	30/6/2024	01/01/2024
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		4.792.723.172.309	5.098.502.844.139
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	3.880.523.770	21.270.671.329
1. Tiền	111		3.880.523.770	21.270.671.329
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		6.459.725.937	6.391.958.287
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	6.459.725.937	6.391.958.287
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.381.911.007.113	2.403.477.109.632
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	114.600.306.117	98.763.785.759
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	955.994.306.136	948.294.702.815
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	61.497.275.000	234.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	1.288.313.799.861	1.394.679.301.059
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(38.494.680.001)	(38.494.680.001)
IV. Hàng tồn kho	140	5.8	2.367.930.244.225	2.578.171.441.153
1. Hàng tồn kho	141		2.367.930.244.225	2.578.171.441.153
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		32.541.671.264	89.191.663.738
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	32.541.671.264	52.172.191.140
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	37.019.472.598
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+ 240+250+260)	200		4.259.641.450.438	4.106.285.245.491
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		373.166.248.117	227.756.000.000
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.5	253.246.248.117	107.836.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	119.920.000.000	119.920.000.000
II. Tài sản cố định	220		670.772.765	805.726.167
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	670.772.765	805.726.167
- Nguyên giá	222		14.806.516.422	14.806.516.422
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.135.743.657)	(14.000.790.255)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	-	-
- Nguyên giá	228		30.000.000	30.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30.000.000)	(30.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.12	453.864.598.778	459.803.587.448
1. Nguyên giá	231		544.167.810.703	544.167.810.703
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(90.303.211.925)	(84.364.223.255)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		9.273.627.273	9.273.627.273
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.13	9.273.627.273	9.273.627.273
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.14	3.407.674.066.926	3.407.644.066.926
1. Đầu tư vào công ty con	251		3.003.530.000.000	3.003.500.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		55.946.786.097	55.946.786.097
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		348.197.280.829	348.197.280.829
VI. Tài sản dài hạn khác	260		14.992.136.579	1.002.237.677
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	14.992.136.579	1.002.237.677
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		9.052.364.622.747	9.204.788.089.630

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/6/2024	01/01/2024
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		5.685.109.884.687	5.869.811.190.953
I. Nợ ngắn hạn	310		4.745.072.028.337	4.965.841.029.604
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	171.705.867.920	312.466.525.940
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	886.927.744.866	368.240.342.090
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	89.242.517.933	86.090.703.580
4. Phải trả người lao động	314		2.149.240.087	4.571.061.519
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	214.589.217.468	169.044.986.331
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.19	1.514.874.019	6.712.096.638
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	1.717.303.439.316	2.187.581.544.707
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21	1.607.652.261.348	1.776.660.903.419
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		53.986.865.380	54.472.865.380
II. Nợ dài hạn	330		940.037.856.350	903.970.161.349
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.20	413.412.490.492	370.988.615.492
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.21	526.625.365.858	532.981.545.857
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.367.254.738.060	3.334.976.898.677
(400 = 410)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.22	3.367.254.738.060	3.334.976.898.677
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	411a		3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		60.986.800.000	60.986.800.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		264.582.128.060	232.304.288.677
- <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	421a		232.304.288.677	173.107.595.542
- <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	421b		32.277.839.383	59.196.693.135
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		9.052.364.622.747	9.204.788.089.630
(440 = 300+400)				

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2024

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Lê Hồng Sơn

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Phương

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
			kết thúc ngày 30/6/2024	kết thúc ngày 30/6/2023
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	540.497.665.211	667.484.523.275
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		540.497.665.211	667.484.523.275
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	388.552.311.802	508.761.585.703
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		151.945.353.409	158.722.937.572
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	7.423.996.184	9.942.967.568
7. Chi phí tài chính	22	6.4	64.729.854.726	67.133.246.964
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		62.987.547.325	63.476.307.324
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	36.618.843.484	15.649.221.695
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	20.330.651.232	24.635.670.711
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		37.690.000.151	61.247.765.770
11. Thu nhập khác	31	6.6	13.492.361.698	6.803.514.348
12. Chi phí khác	32	6.6	2.913.376.763	308.261.738
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	10.578.984.935	6.495.252.610
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		48.268.985.086	67.743.018.380
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	15.331.145.703	16.624.494.837
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		32.937.839.383	51.118.523.543

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2024

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Phương

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
			kết thúc	kết thúc
			ngày 30/6/2024	ngày 30/6/2023
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		48.268.985.086	67.743.018.380
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		6.073.942.072	5.819.706.495
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(7.423.996.184)	(9.942.967.568)
- Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		64.729.854.726	67.133.246.964
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		111.648.785.700	130.753.004.271
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		127.159.516.815	(12.622.232.910)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		210.241.196.928	317.633.752.923
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(60.412.573.168)	(22.243.817.662)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		5.640.620.974	12.631.639.330
- Tiền lãi vay đã trả	14		(27.416.604.056)	(37.127.016.384)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(2.763.506.486)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(486.000.000)	(209.542.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		366.374.943.193	386.052.281.082
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		-	(114.384.000)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(206.741.290.767)	(17.571.375.929)
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(30.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	121.110.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		113.329.486	8.484.823.329
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(206.657.961.281)	111.909.063.400
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		138.867.960.204	147.571.778.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(315.975.089.675)	(703.484.657.371)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(177.107.129.471)	(555.912.879.371)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(17.390.147.559)	(57.951.534.889)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	21.270.671.329	137.237.192.438
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	3.880.523.770	79.285.657.549

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2024

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Phương

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

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 sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 17 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 và bị đình chỉ giao dịch theo Quyết định số 546/QĐ-SGDHCM ngày 11/9/2023 của Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Cổ phiếu của Công ty đã được đưa ra khỏi diện cảnh báo theo Quyết định số 666/QĐ-SGDHCM ngày 01/11/2023 và giao dịch trở lại vào ngày 20/3/2024 theo Quyết định số 123/QĐ-SGDHCM ngày 18/3/2024.

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

Tổng số lao động của Công ty tại ngày 30/06/2024 là 63 người (tại ngày 31/12/2023 là 67 người).

1.2 Ngành, nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

1.3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/06/2024, Công ty có các Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết như sau:

Stt	Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
I Công ty con						
1	Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận	Bình Thuận	Đầu tư kinh doanh bất động sản; Dịch vụ cho thuê	100%	100%	100%
2	Công ty TNHH MTV Địa ốc Heritage Việt Nam	Thừa Thiên Huế	Kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%
3	Công ty TNHH MTV Địa ốc Ruby	Hà Nội	Kinh doanh phát triển các dự án Bất động sản	100%	100%	100%
4	Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire	Hà Nội	Hỗ trợ dịch vụ tài chính	100%	100%	100%
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam	Hà Nội	Hoạt động tư vấn kiến trúc, Tư vấn quản lý dự án	100%	100%	100%
6	Công ty TNNN MTV Diamond IC	Hà Nội	Hoạt động tư vấn đầu tư	100%	100%	100%
7	Công ty TNHH Maipha PENINSULA	Lạng Sơn	Đầu tư kinh doanh bất động sản	70%	70%	70%
8	Công ty Cổ phần Hải Phát Retail (Công ty con gián tiếp)	Hà Nội	Đầu tư kinh doanh bất động sản	81,59%	81,59%	81,59%
9	Công ty Cổ phần Dịch vụ đô thị PSP (Công ty con gián tiếp)	Hà Nội	Quản lý sau đầu tư	96,53%	96,53%	96,53%
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%

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

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/11/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ là có thể so sánh được.

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

Kỳ kế toán năm

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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

Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ 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 giữa niên độ.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo là Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính giữa niên độ của các Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ.

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

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo 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 giữa niên độ yêu cầu Ban điều hành phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

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

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 giữa niên độ.

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 kỳ 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 kỳ 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 kỳ 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 03 năm. Tại thời điểm ngày 30/06/2024, tài sản cố định vô hình của Công ty đã khấu hao hết giá trị.

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

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

Nguyên tắc kế toán Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí môi giới bán bất động sản

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

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

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

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

Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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

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

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ kế toán giữa niên độ kết thúc ngày 30/06/2024 là 12,36%/năm (trong kỳ kế toán giữa niên độ kết thúc ngày 30/6/2023 là 11,75%/năm). Trong kỳ, có 90,4 tỷ VND chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào tài sản dở dang của Công ty (trong kỳ kế toán giữa niên độ kết thúc ngày 30/6/2023 là 116,4 tỷ VND).

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

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

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.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

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

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong kỳ; 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 Lãm được hưởng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ưu đãi là 10% cho việc thực hiện dự án đầu tư kinh doanh nhà ở xã hội.

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

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	201.422.572	193.290.687
Tiền gửi ngân hàng	3.679.101.198	21.077.380.642
Tổng	3.880.523.770	21.270.671.329

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	6.459.725.937	6.459.725.937	6.391.958.287	6.391.958.287
Tiền gửi có kỳ hạn	6.459.725.937	6.459.725.937	6.391.958.287	6.391.958.287
Tổng	6.459.725.937	6.459.725.937	6.391.958.287	6.391.958.287

Số dư tại 30/6/2024 là khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng có kỳ hạn 6 tháng với lãi suất 4,4%/năm đến 6,7% (tại ngày 01/01/2024 lãi suất từ 4,4%/năm đến 6,7%/năm).

Tại thời điểm ngày 30/6/2024, khoản tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 4,8 tỷ VND (tại ngày 01/01/2024 là 4,8 tỷ VND) đang được sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay của người mua nhà ở xã hội thuộc dự án The Vesta, phường Phú Lãm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội theo thỏa thuận giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Thành.

5.3 Phải thu khách hàng

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	114.600.306.117	98.763.785.759
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần	30.000.000.000	30.000.000.000
<i>Doanh nghiệp tư nhân Xây dựng số 1</i> <i>tỉnh Điện Biên</i>	30.000.000.000	30.000.000.000
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	83.649.213.526	67.823.020.809
Phải thu từ hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	951.092.591	940.764.950
Tổng	114.600.306.117	98.763.785.759
<i>Trong đó: Phải thu các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.1)</i>	3.193.139.276	3.193.139.276

5.4 Trả trước cho người bán

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	955.994.306.136	948.294.702.815
Công ty cổ phần ECLIPSE Việt Nam	347.274.962.200	347.274.962.200
Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	243.569.199.982	238.625.959.991
Công ty Cổ phần xây dựng HP Thăng Long	342.227.515.801	340.034.210.082
Các khoản trả trước cho người bán khác	22.922.628.153	22.359.570.542
Tổng	955.994.306.136	948.294.702.815

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

5.5 Phải thu về cho vay

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	61.497.275.000	234.000.000
Công ty Cổ phần kinh doanh Địa ốc Hải Phát	-	234.000.000
Công ty cổ phần kinh doanh Bất Động Sản HP Land (1)	17.162.000.000	-
Công ty cổ phần phát triển địa ốc Minh Châu (1)	9.758.625.000	-
Công ty cổ phần bất động sản Nhất Thổ (1)	10.296.250.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Trường Thủy (1)	10.343.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Thiên Hòa (1)	12.026.000.000	-
Cho vay các đối tượng khác (1)	1.911.400.000	-
Dài hạn	253.246.248.117	107.836.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân (2)	108.133.297.038	57.140.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư An Thịnh (3)	95.854.750.000	50.696.000.000
Cho vay các đối tượng khác	49.258.201.079	-
Tổng	314.743.523.117	108.070.000.000

(1): Các khoản cho vay theo các hợp đồng vay vốn với các đối tác có mục đích phục vụ nhu cầu sử dụng vốn, thời hạn vay vốn đến ngày 31/12/2024, lãi suất cho vay là 13%/năm. Không có tài sản đảm bảo.

(2): Bao gồm số dư của 2 hợp đồng:

Hợp đồng vay vốn số 0112/2023/HĐVV/HPX-TN ngày 01/12/2023 ký với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thành Nhân. Số tiền vay: 57.140.000.000 VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2025. Lãi suất vay: 6%/năm. Không có tài sản đảm bảo.

Hợp đồng vay vốn số 04/2024/HĐVV/HPX-TN ngày 20/01/2024 ký với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thành Nhân. Số tiền vay: 60.000.000.000 VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2026. Lãi suất vay: 6%/năm. Không có tài sản đảm bảo.

(3): Bao gồm số dư của 2 hợp đồng:

Hợp đồng vay vốn số 0112/2023/HĐVV/HPX-AT ngày 01/12/2023 ký với Công ty Cổ phần Đầu tư An Thịnh. Số tiền vay: 50.696.000.000 VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2025. Lãi suất vay: 6%/năm. Không có tài sản đảm bảo.

Hợp đồng vay vốn số 05/2024/HĐVV/HPX-AT ngày 20/01/2024 ký với Công ty Cổ phần Đầu tư An Thịnh. Số tiền vay: 60.000.000.000 VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2026. Lãi suất vay: 6%/năm. Không có tài sản đảm bảo.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

5.6 Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	1.288.313.799.861	-	1.394.679.301.059	-
Ông Chu Thế Cường (1)	54.900.000.000	-	54.900.000.000	-
Công ty Cổ phần GL Group	1.740.640.000	-	1.740.640.000	-
Đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng (2)	11.971.274.000	-	95.495.639.991	-
Phải thu theo hợp đồng hợp tác và các biên bản thỏa thuận (3)	679.256.241.875	-	709.256.241.875	-
Phải thu theo biên bản thanh lý thỏa thuận hợp đồng hợp tác đầu tư (4)	445.000.000.000	-	450.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Hải Phát (tiền cổ tức)	9.301.007.285	-	9.301.007.285	-
Tạm ứng	60.991.548.686	-	60.948.134.251	-
Lãi vay dự thu	7.973.911.222	-	663.244.524	-
Phải thu khác	17.179.176.793	-	12.374.393.133	-
Dài hạn	119.920.000.000	-	119.920.000.000	-
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (5)	104.248.000.000	-	104.248.000.000	-
Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận (Ký quỹ thực hiện dự án)	15.672.000.000	-	15.672.000.000	-
Tổng	1.408.233.799.861	-	1.514.599.301.059	-

Trong đó phải thu các

bên liên quan (Chi tiết tại

Thuyết minh số 7.1)

169.678.901.853

-

167.036.600.000

-

(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. Số dư tại 30/6/2024 là 54,9 tỷ VND.

(2): Số dư tại ngày 30/6/2024 bao gồm:

- Khoản đặt cọc 11,97 tỷ VND 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

5.6 Phải thu khác (Tiếp theo)

(3): Số dư tại ngày 30/6/2024 bao gồm:

- Khoản đặt cọc 212,3 tỷ VND cho một đối tác là doanh nghiệp với mục đích đầu tư, xây dựng, quản lý, khai thác và kinh doanh Dự án Trung tâm du lịch Hàm Tiến - Mũi Né tại phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Theo phương án cơ cấu tài chính của Công ty tại Nghị quyết số 14A/NQ-HĐQT ngày 29/8/2023 và Thông báo số 06 ngày 26/02/2024 của Chủ tịch HĐQT Công ty sẽ thu hồi trong năm 2024.
 - Khoản đặt cọc 167 tỷ VND cho một bên liên quan với mục đích đầu tư, góp vốn đầu tư, xây dựng và triển khai thực hiện dự án Khu đô thị mới Mỹ Hưng - Cienco 5, xã Mỹ Hưng, Tam Hưng, Cự Khê và Bình Minh, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội. Hai bên đã thanh lý khoản đầu tư theo Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 01/7/2024.
 - 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. Theo biên bản làm việc ngày 15/12/2023, hai bên thống nhất chủ trương chấm dứt hợp đồng hợp tác đầu tư tại dự án Phú Yên, hoàn thành việc thanh lý chậm nhất là quý III/2024.
- (4): Số dư tại ngày 30/6/2024 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 31/12/2024 theo Văn bản số 391/2023/CV-HPX ngày 15/10/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.
- (5): Số dư tại ngày 30/6/2024 là 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.

5.7 Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

5.8 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.809.644.716.169	-	1.944.381.827.650	-
<i>Dự án Tuy Hòa, Phú Yên (1.4 ha)</i>	<i>201.327.872.244</i>	<i>-</i>	<i>201.112.992.555</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Khu ĐT mới Đê Thám Cao Bằng</i>	<i>312.858.748.566</i>	<i>-</i>	<i>347.974.974.983</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Khu ĐT Phía Nam, TP Bắc Giang</i>	<i>397.523.889.424</i>	<i>-</i>	<i>561.731.559.484</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Nhà ở TM, TP. Lào Cai</i>	<i>787.706.109.611</i>	<i>-</i>	<i>732.020.221.796</i>	<i>-</i>
<i>Các dự án khác</i>	<i>110.228.096.324</i>	<i>-</i>	<i>101.542.078.832</i>	<i>-</i>
Thành phẩm	558.285.528.056	-	633.789.613.503	-
<i>Dự án Phú Lãm</i>	<i>266.261.752.255</i>	<i>-</i>	<i>272.986.656.507</i>	<i>-</i>
<i>DA ĐT km3,4 Hải Yên, Móng Cái, Quảng Ninh</i>	<i>292.023.775.801</i>	<i>-</i>	<i>360.802.956.996</i>	<i>-</i>
Tổng	2.367.930.244.225	-	2.578.171.441.153	-

Tại ngày 30/6/2024, các dự án là hàng tồn kho của Dự án Tuy Hòa - Phú Yên, tỉnh Phú Yên; Dự án Đê Thám - Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Dự án nhà ở TM, TP Lào Cai; Dự án Hải Yên, Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh 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 5.21).

5.9 Chi phí trả trước

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn	32.541.671.264	52.172.191.140
Chi phí môi giới liên quan đến các căn hộ	30.162.041.191	48.032.061.488
Chi phí khác	2.379.630.073	4.140.129.652
Dài hạn	14.992.136.579	1.002.237.677
Chi phí thuê văn phòng	10.416.593.455	-
Chi phí sửa chữa lớn	2.073.537.835	747.919.783
Chi phí bảo trì phần mềm trả trước	77.462.055	213.942.174
Công cụ, dụng cụ	2.424.543.234	40.375.720
Tổng	47.533.807.843	53.174.428.817

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

5.10 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 01/01/2024	284.918.181	12.187.950.909	2.333.647.332	14.806.516.422
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 30/6/2024	<u>284.918.181</u>	<u>12.187.950.909</u>	<u>2.333.647.332</u>	<u>14.806.516.422</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2024	284.918.181	11.512.188.338	2.203.683.736	14.000.790.255
Tăng trong kỳ	-	98.555.910	36.397.492	134.953.402
Khấu hao trong kỳ	-	98.555.910	36.397.492	134.953.402
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 30/6/2024	<u>284.918.181</u>	<u>11.610.744.248</u>	<u>2.240.081.228</u>	<u>14.135.743.657</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2024	-	675.762.571	129.963.596	805.726.167
Tại 30/6/2024	-	<u>577.206.661</u>	<u>93.566.104</u>	<u>670.772.765</u>

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2024 là 13.426.006.967 VND (tại ngày 01/01/2024 là 13.346.446.967 VND).

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	<u>Phần mềm máy vi tính</u>	<u>Tổng</u>
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2024	30.000.000	30.000.000
Tăng trong kỳ	-	-
Giảm trong kỳ	-	-
Số dư tại 30/6/2024	<u>30.000.000</u>	<u>30.000.000</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2024	30.000.000	30.000.000
Tăng trong kỳ	-	-
Giảm trong kỳ	-	-
Số dư tại 30/6/2024	<u>30.000.000</u>	<u>30.000.000</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2024	-	-
Tại 30/6/2024	-	-

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2024 là 30.000.000 VND (tại ngày 01/01/2024 là 30.000.000 VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

5.12 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Quyền sử dụng đất	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2024	463.678.793.868	37.465.370.317	43.023.646.518	544.167.810.703
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 30/6/2024	<u>463.678.793.868</u>	<u>37.465.370.317</u>	<u>43.023.646.518</u>	<u>544.167.810.703</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2024	64.261.274.295	16.693.832.884	3.409.116.076	84.364.223.255
Tăng trong kỳ	4.427.131.824	1.073.913.432	437.943.414	5.938.988.670
Khấu hao trong kỳ	4.427.131.824	1.073.913.432	437.943.414	5.938.988.670
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 30/6/2024	<u>68.688.406.119</u>	<u>17.767.746.316</u>	<u>3.847.059.490</u>	<u>90.303.211.925</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2024	<u>399.417.519.573</u>	<u>20.771.537.433</u>	<u>39.614.530.442</u>	<u>459.803.587.448</u>
Tại 30/6/2024	<u>394.990.387.749</u>	<u>19.697.624.001</u>	<u>39.176.587.028</u>	<u>453.864.598.778</u>

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 30/06/2024 bao gồm phần diện tích sản thương mại thuộc các dự án bất động sản của Công ty.

Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước tại ngày 30/06/2024 có giá trị là 34.926.981.747 VND (tại ngày 01/01/2024 có giá trị là 34.926.981.747 VND).

Doanh thu trong kỳ từ hoạt động cho thuê bất động sản cho thuê là 4.965.044.318 VND, giá vốn tương ứng là 3.338.823.158 VND.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 30/06/2024 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán riêng giữa niên độ.

5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang				
Dự án Phú Hải, TP Phan Thiết, Bình Thuận	9.273.627.273	9.273.627.273	9.273.627.273	9.273.627.273
Tổng	<u>9.273.627.273</u>	<u>9.273.627.273</u>	<u>9.273.627.273</u>	<u>9.273.627.273</u>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

5.14 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: VND

Tên Công ty	30/6/2024				01/01/2024					
	Tỷ lệ Vốn năm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Tỷ lệ Vốn năm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty con			3.003.530.000.000		-			3.003.500.000.000		-
Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận (1)	100%	100%	750.000.000.000		-	100%	100%	750.000.000.000		-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Heritage Việt Nam	100%	100%	250.000.000.000		-	100%	100%	250.000.000.000		-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Ruby	100%	100%	1.000.500.000.000		-	100%	100%	1.000.500.000.000		-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire	100%	100%	795.000.000.000		-	100%	100%	795.000.000.000		-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam	100%	100%	5.000.000.000		-	100%	100%	5.000.000.000		-
Công ty TNHH MTV Diamond IC	100%	100%	5.000.000.000		-	100%	100%	5.000.000.000		-
Công ty TNHH Maipha PENINSULA (2)	70%	70%	198.030.000.000		-	70%	70%	198.000.000.000		-
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			55.946.786.097		-			55.946.786.097		-
Công ty TNHH BT Hà Đông	50%	50%	55.946.786.097		-	50%	50%	55.946.786.097		-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			348.197.280.829		-			348.197.280.829		-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô (3)	19,01%	19,01%	190.080.000.000		-	19,01%	19,01%	190.080.000.000		-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát	18,00%	18,00%	127.800.000.000		-	18,00%	18,00%	127.800.000.000		-
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	4,50%	4,50%	30.317.280.829		-	4,50%	4,50%	30.317.280.829		-
Tổng			3.407.674.066.926	(*)	-			3.407.644.066.926	(*)	-

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

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

- (1): Toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại Công ty con này đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của một bên liên quan.
- (2): Công ty góp 70% vốn điều lệ vào Công ty TNHH Mai Pha Peninsula theo Nghị quyết số 10/QĐ-HĐQT ngày 25/4/2022 của HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Vốn điều lệ Công ty là 510 tỷ VND, giá trị vốn cam kết góp là 357 tỷ VND, tương đương 70% vốn điều lệ. Giá trị vốn thực góp tại ngày 30/06/2024 là 198,03 tỷ VND.
- (3): Ngày 30/5/2024, Hội đồng Quản trị Công ty ban hành Nghị quyết số 14/NQ-HĐQT về việc thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần là 19.008.000 cổ phần tại Công ty cổ phần đầu tư Hải Phát Thủ Đức. Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần này với các đối tác. Tại thời điểm Báo cáo, các bên chưa hoàn thành và thanh lý hợp đồng việc chuyển nhượng cổ phần.
- (*): 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 giữa niên độ 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 7.1 - Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

5.15 Phải trả người bán ngắn hạn

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	171.705.867.920	171.705.867.920	312.466.525.940	312.466.525.940
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 đầu tư xây dựng và thương mại Đức Đạt	5.436.177.496	5.436.177.496	25.279.551.585	25.279.551.585
Công ty Cổ phần kinh doanh Địa ốc Hải Phát	3.374.249.014	3.374.249.014	101.295.773.639	101.295.773.639
Phải trả người bán ngắn hạn khác	139.402.325.500	139.402.325.500	162.398.084.806	162.398.084.806
Tổng	171.705.867.920	171.705.867.920	312.466.525.940	312.466.525.940
<i>Trong đó phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>8.172.573.520</i>	<i>8.172.573.520</i>	<i>23.798.049.758</i>	<i>23.798.049.758</i>

5.16 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
Người mua trả tiền trước các dự án bất động sản (*)	874.730.266.935	367.907.314.159
Người mua trả tiền trước các hoạt động khác	12.197.477.931	333.027.931
Tổng	886.927.744.866	368.240.342.090

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

5.17 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số phải nộp trong kỳ		Số đã nộp trong kỳ	
	01/01/2024	30/6/2024	01/01/2024	30/6/2024
Phải nộp	86.090.703.580	61.815.110.986	58.663.296.633	89.242.517.933
Thuế giá trị gia tăng	33.240.791.870	41.339.154.646	50.347.209.027	24.232.737.489
Thuế thu nhập doanh nghiệp	47.859.816.450	15.331.145.703	-	63.190.962.153
Thuế thu nhập cá nhân	4.990.095.260	1.407.361.910	4.578.638.879	1.818.818.291
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.249.258.484	1.249.258.484	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	2.488.190.243	2.488.190.243	-

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

5.18 Chi phí phải trả

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	214.589.217.468	169.044.986.331
Chi phí lãi vay	154.782.522.170	119.927.686.307
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất	6.547.723.581	8.034.957.432
Chi phí phải trả khác	53.258.971.717	41.082.342.592
Tổng	214.589.217.468	169.044.986.331
<i>Trong đó: Chi phí phải trả các bên liên quan (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>825.281.562</i>	<i>-</i>

5.19 Doanh thu chưa thực hiện

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	1.514.874.019	6.712.096.638
Doanh thu nhận trước tiền thuê dự án nhà ở xã hội Phú Lâm, phường Phú Lâm, quận Hà Đông, Hà Nội	1.514.874.019	6.712.096.638
Tổng	1.514.874.019	6.712.096.638

5.20 Phải trả khác

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	1.717.303.439.316	2.187.581.544.707
Kinh phí công đoàn	2.241.209.480	2.186.392.082
Bảo hiểm xã hội	-	199.520.052
Bảo hiểm y tế	-	198.599.539
Bảo hiểm thất nghiệp	-	83.652.859
Phải trả về quản lý tập trung (1)	1.202.447.016.638	1.508.995.468.344
Quỹ bảo trì căn hộ	77.623.772.500	78.323.772.500
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	368.113.678.500	529.154.812.800
Phải trả, phải nộp khác	66.877.762.198	68.439.326.531
Dài hạn	413.412.490.492	370.988.615.492
Phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư (2)	236.373.935.791	193.950.060.791
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê dài hạn (3)	177.038.554.701	177.038.554.701
Tổng	2.130.715.929.808	2.558.570.160.199
<i>Trong đó, phải trả là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>1.396.427.077.429</i>	<i>1.702.945.529.135</i>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

5.20 Phải trả khác (Tiếp theo)

- (1) Số dư tại ngày 30/06/2024 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 30/06/2024 bao gồm:
 - Khoản phải trả 193,95 tỷ VND về hợp đồng hợp tác đầu tư, xây dựng, triển khai khai thác kinh doanh và quản lý vận hành dự án Bất động sản của Công ty với Công ty con là Công ty Cổ phần Hải Phát Retail (tên cũ là Công ty Cổ phần Châu Sơn) theo Hợp đồng số 138/2020/HP-CS ngày 02/11/2020.
 - Khoản phải trả 42,42 tỷ VND về hợp đồng hợp tác kinh doanh thực hiện dự án đầu tư xây dựng các Công trình nhà ở hỗn hợp, thương mại cao tầng thuộc Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở thương mại số 1 thuộc phố đi bộ, khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang.
- (3) Số dư tại ngày 30/06/2024 bao gồm các khoản nhận đặt cọc dài hạn từ khách hàng theo các Hợp đồng thuê nhà ở xã hội thuộc Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lâm, phường Phú Lâm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

5.21 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	30/06/2024		Phát sinh trong kỳ		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	1.607.652.261.348	1.607.652.261.348	146.966.447.605	315.975.089.676	1.776.660.903.419	1.776.660.903.419
Vay ngân hàng (1)	344.498.489.430	344.498.489.430	38.623.525.224	155.298.689.676	461.173.653.882	461.173.653.882
<i>Vay ngân hàng ngắn hạn</i>	<i>239.278.780.529</i>	<i>239.278.780.529</i>	<i>31.644.910.204</i>	<i>142.948.689.675</i>	<i>350.582.560.000</i>	<i>350.582.560.000</i>
<i>Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả</i>	<i>105.219.708.901</i>	<i>105.219.708.901</i>	<i>6.978.615.020</i>	<i>12.350.000.001</i>	<i>110.591.093.882</i>	<i>110.591.093.882</i>
Trái phiếu ngắn hạn (2)	248.808.000.000	248.808.000.000	-	-	248.808.000.000	248.808.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (2)	680.000.000.000	680.000.000.000	1.119.872.381	65.000.000.000	743.880.127.619	743.880.127.619
Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (3)	222.420.821.918	222.420.821.918	-	-	222.420.821.918	222.420.821.918
Vay cá nhân (4)	111.924.950.000	111.924.950.000	107.223.050.000	95.676.400.000	100.378.300.000	100.378.300.000
Vay dài hạn	526.625.365.858	526.625.365.858	622.435.020	6.978.615.019	532.981.545.857	532.981.545.857
Vay ngân hàng (1)	27.986.514.969	27.986.514.969	-	6.978.615.019	34.965.129.988	34.965.129.988
Trái phiếu (2)	498.638.850.889	498.638.850.889	622.435.020	-	498.016.415.869	498.016.415.869
Tổng	2.134.277.627.206	2.134.277.627.206	147.588.882.625	322.953.704.695	2.309.642.449.276	2.309.642.449.276

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(1) Vay Ngân hàng

	30/06/2024		Phát sinh trong kỳ		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn ngân hàng	344.498.489.430	344.498.489.430	38.623.525.224	155.298.689.676	461.173.653.882	461.173.653.882
Vay ngắn hạn	344.498.489.430	344.498.489.430	38.623.525.224	155.298.689.676	461.173.653.882	461.173.653.882
Ngân Hàng Thương mại cổ phần Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh (Hdbank - PGD Phan Đình Phùng (1.1)	11.280.943.848	11.280.943.848	12.829.633.523	12.948.689.675	11.400.000.000	11.400.000.000
Ngân hàng Bảo Việt - CN Hà Nội (1.2)	227.997.836.681	227.997.836.681	18.815.276.681	130.000.000.000	339.182.560.000	339.182.560.000
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Hà Nội I (1.3)	73.700.263.795	73.700.263.795	4.874.729.881	8.645.000.001	77.470.533.915	77.470.533.915
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Cao Bằng (1.3)	31.519.445.106	31.519.445.106	2.103.885.139	3.705.000.000	33.120.559.967	33.120.559.967
Vay dài hạn	27.986.514.969	27.986.514.969	-	6.978.615.019	34.965.129.988	34.965.129.988
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Hà Nội I (1.3)	19.600.861.110	19.600.861.110	-	4.874.729.881	24.475.590.991	24.475.590.991
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Cao Bằng (1.3)	8.385.653.859	8.385.653.859	-	2.103.885.138	10.489.538.997	10.489.538.997
Tổng	372.485.004.399	372.485.004.399	38.623.525.224	162.277.304.695	496.138.783.870	496.138.783.870

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(1): Vay Ngân hàng (Tiếp theo)

- (1.1): Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 13256/23MB/HĐTDPL01 ngày 3/11/2023 giữa bên cho vay ngân hàng TMCP Phát triển Tp.Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hoàn Kiếm và bên vay Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền 11.400.000.000 đồng. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động thanh toán chi lương tại HDBank. Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng. Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo: Một số diện tích thương mại dịch vụ thuộc toà The Pride, Khu đô thị mới An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Hà Nội.
- (1.2): Hợp đồng tín dụng số 0569-2023-HĐTD1-BVB002 ngày 20/12/2023 giữa bên cho vay: Ngân hàng TMCP Bảo Việt -Chi nhánh Hà Nội và bên vay: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền cho vay: 339.182.560.000 đồng. Mục đích vay: Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng theo hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng một phần dự án số 1045/2021/HĐNTCN ngày 06/12/2021 và số 1150/2021/HĐNTCN ngày 31/12/2021 ký giữa Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VINACONEX) và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Thời hạn cho vay: 31/12/2024. Lãi suất cho vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ.
- (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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(2) Trái phiếu

Trái phiếu ngắn hạn		30/06/2024		
Đơn vị tư vấn phát hành	Giá trị VND	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần chứng khoán Dầu khí	248.808.000.000	Lãi suất tham chiếu + 4,0%	Trả gốc một lần vào ngày đáo hạn 28/10/2024. Lãi được thanh toán định kỳ 3 tháng một lần	(i)
Tổng trái phiếu ngắn hạn	248.808.000.000			

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả		30/06/2024		
Đơn vị tư vấn phát hành	Giá trị VND	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần chứng khoán MB	130.000.000.000	Lãi suất tham chiếu + 3,2%	Gốc được trả theo lịch trả nợ với lần trả nợ cuối cùng vào ngày 5 tháng 11 năm 2024. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	(ii)
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.	(iii)
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.	(iv)
Tổng trái phiếu dài hạn đến hạn trả	680.000.000.000			



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(2) Trái phiếu (Tiếp theo)

Trái phiếu dài hạn

30/06/2024

Đơn vị tư vấn phát hành	Giá trị VND	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest	498.638.850.889	Lãi suất tham chiếu + 4,5%	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 25 tháng 8 năm 2025. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	(v)
Tổng trái phiếu dài hạn	498.638.850.889			

Trong đó:

Trái phiếu ngắn hạn	928.808.000.000
Trái phiếu dài hạn	498.638.850.889
Gốc trái phiếu	1.428.808.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.361.149.111)

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

(2) Trái phiếu (Tiếp theo)

- (i) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của các cá nhân tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Hoa lợi, lợi tức, khoản phải thu, khoản phí thu được từ phát triển Phần diện tích đất đã giải phóng mặt bằng thuộc dự án Mai Pha. Tái lưu ký tại VSDC.
- (ii) Tài sản đảm bảo 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; Cổ phiếu của các cá nhân tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.
- (iii) 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..
- (iv) Tài sản đảm bảo: Chứng khoán lưu ký tại Công ty Cổ phần chứng khoán Bảo Việt và tái lưu ký tại VSDC, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên đảm bảo (Cổ phần của các cá nhân tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát); Khu nhà biệt thự vườn đồi và du lịch sinh thái Goldern Beach Villa tại thành phố Nha Trang tỉnh Khánh Hoà; Cổ phần của các cá nhân, tổ chức tại công ty Địa Ốc Bình Minh.
- (v) 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.
- (3): Hợp đồng vay số 1986/HĐVV/VCG-HPX ngày 14/11/2023, Bên cho vay: Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam với Bên Vay: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền cho vay: 222.420.821.918 VND. Mục đích vay: Phục vụ hoạt động kinh doanh, giải ngân tiền vay theo hình thức đối trừ công nợ. Lãi suất : 16%/ năm. Thời hạn vay: Đến ngày 3/03/2024. Tài sản đảm bảo: 150 lô đất thuộc dự án Khu dân cư đô thị tại Km3, Km4 Phường Hải Yên, Thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh và toàn bộ 5.000.000 cổ phần của công ty Đầu tư phát triển Xanh Kỳ Sơn.

(4): Vay cá nhân:

Bao gồm các khoản vay cá nhân và các đối tượng khác ngắn hạn có kỳ hạn 6-12 tháng, với lãi suất từ 0-16%/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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

5.22 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (*)	Tổng
Số dư tại 01/01/2023	3.041.685.810.000	60.986.800.000	173.107.595.542	3.275.780.205.542
Lãi trong năm trước	-	-	61.156.693.135	61.156.693.135
Thù lao HĐQT, các Ủy ban trực thuộc HĐQT	-	-	(1.960.000.000)	(1.960.000.000)
Số dư tại 31/12/2023	3.041.685.810.000	60.986.800.000	232.304.288.677	3.334.976.898.677
Số dư tại 01/01/2024	3.041.685.810.000	60.986.800.000	232.304.288.677	3.334.976.898.677
Lãi trong kỳ này	-	-	32.937.839.383	32.937.839.383
Thù lao HĐQT	-	-	(660.000.000)	(660.000.000)
Số dư tại 30/6/2024	3.041.685.810.000	60.986.800.000	264.582.128.060	3.367.254.738.060

Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2024, Công ty chia cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 5% vốn điều lệ, tương đương 15.208.429 cổ phiếu, trị giá 152.084.290.000 VND. Tại thời điểm Báo cáo, Công ty chưa chốt thời điểm phát hành cổ phiếu từ cổ tức.

Cũng theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2024, Công ty thông qua phương án phát hành 152.084.291 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá chào bán 10.000 VND/cổ phiếu; 140.000.000 cổ phiếu chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, giá chào bán 10.000 VND/cổ phiếu. Tại thời điểm Báo cáo, Công ty chưa chốt thời điểm phát hành cổ phiếu.

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
Vốn góp của các cổ đông	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
Tổng	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp tại ngày 30 tháng 6	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
Cổ tức đã chia	-	-

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

5.22 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

d. Cổ phiếu

	30/06/2024	01/01/2024
	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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	534.749.739.205	661.280.815.000
Doanh thu hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	5.747.926.006	6.203.708.275
Tổng	540.497.665.211	667.484.523.275
<i>Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan</i>	<i>2.683.648.375</i>	<i>2.968.620.044</i>
<i>Công ty cổ phần Hải Phát Retail</i>	<i>2.025.229.650</i>	<i>1.883.086.379</i>
<i>Công ty cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP</i>	<i>645.821.407</i>	<i>1.080.470.971</i>
<i>Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và phát triển TOPAZ PM Việt Nam</i>	<i>12.597.318</i>	<i>5.062.694</i>

6.2 Giá vốn hàng bán

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	380.751.016.444	501.776.679.243
Giá vốn hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	7.801.295.358	6.984.906.460
Tổng	388.552.311.802	508.761.585.703

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	7.812.990.301
Lãi tiền gửi	7.423.996.184	2.129.977.267
Tổng	7.423.996.184	9.942.967.568
<i>Trong đó: doanh thu với các bên liên quan</i>	-	7.812.990.301
<i>Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP</i>	-	-
<i>Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Địa Ốc Ruby</i>	-	3.124.051.139
<i>Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Sapphire</i>	-	521.537.783
<i>Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và phát triển TOPAZ PM Việt Nam</i>	-	4.167.401.379

6.4 Chi phí tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Lãi tiền vay, lãi từ dòng tiền quản lý tập trung	62.987.547.325	63.476.307.324
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	1.742.307.401	3.656.939.640
Tổng	64.729.854.726	67.133.246.964

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Chi phí bán hàng	36.618.843.484	15.649.221.695
Chi phí nhân viên	546.193.495	1.840.753.599
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	36.072.649.989	13.808.468.096
Chi phí quản lý doanh nghiệp	20.330.651.232	24.635.670.711
Chi phí nhân viên quản lý	9.510.521.537	13.166.542.817
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.736.423.987	5.856.913.114
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	6.083.705.708	5.612.214.780
Tổng	56.949.494.716	40.284.892.406

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Thu nhập khác		
Thu từ cho thuê	6.792.832.578	6.793.698.557
Thu nhập từ bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng	6.699.529.120	-
Thu nhập khác	-	9.815.791
Tổng	13.492.361.698	6.803.514.348
Chi phí khác		
Lãi chậm nộp, phạt thuế	2.913.376.763	308.261.738
Tổng	2.913.376.763	308.261.738
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	10.578.984.935	6.495.252.610

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	48.268.985.086	67.743.018.380
Các khoản điều chỉnh tăng	28.386.743.430	23.192.446.107
<i>Chi phí lãi vay không được trừ</i>	<i>25.761.131.753</i>	<i>22.884.184.369</i>
<i>Các khoản chi phí không được trừ khác</i>	<i>2.625.611.677</i>	<i>308.261.738</i>
Các khoản điều chỉnh giảm	-	7.812.990.301
<i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	<i>-</i>	<i>7.812.990.301</i>
Lợi nhuận kế toán tính thuế thu nhập doanh nghiệp	76.655.728.516	83.122.474.186
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	15.331.145.703	16.624.494.837
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	15.331.145.703	16.624.494.837

6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Chi phí phát triển bất động sản	97.799.500.215	146.985.099.399
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	275.397.286	9.224.397.550
Chi phí nhân công	10.056.715.032	15.007.296.416
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.073.942.072	5.819.706.495
Chi phí dịch vụ mua ngoài	40.809.073.976	19.665.381.210
Chi phí khác	5.703.758.632	5.405.564.750
Tổng	160.718.387.213	202.107.445.820

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về 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 TNHH MTV Địa ốc Heritage Việt Nam	Công ty con	Công ty Heritage
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và phát triển TOPAZ PM Việt Nam	Công ty con	Công ty Topaz
Công ty TNHH Một thành Viên DIAMOND IC	Công ty con	Công ty Diamond IC
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty HPH Nha Trang
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Địa Ốc Ruby	Công ty con	Công ty Ruby
Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Công ty Hải Phát Bình Thuận
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire	Công ty con	Công ty Sapphire
Công ty TNHH Mai Pha Peninsula	Công ty con	Công ty Mai Pha
Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty liên danh	Công ty BT Hà Đông
Tổng Công ty Xây dựng Công trình giao thông 5 - CTCP	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Cienco 5
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty cùng thành viên HĐQT	Công ty Hải Phát Thủ Đô
Công ty Cổ phần Bê tông Xây dựng và Thương mại Phúc Thành	Công ty có liên quan của thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Phúc Thành
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể	

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

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

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

a. Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Bên liên quan	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và người quản lý khác	2.259.030.678	5.581.006.252
Tổng	2.259.030.678	5.581.006.252

Chi tiết như sau:

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Đỗ Quý Hải	Chủ tịch HĐQT	100.000.000	1.200.000.000
Nguyễn Văn Phương	Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc	261.022.222	300.000.000
Phạm Minh Tuấn	Nguyên Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban chiến lược	-	720.000.000
Lê Việt Dũng	Nguyên Thành viên HĐQT	-	420.000.000
Đỗ Danh Trí	Nguyên Thành viên HĐQT độc lập	-	180.000.000
Trần Vũ Thái Hoà	Nguyên Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	-	270.000.000
Nguyễn Văn Dũng	Phó chủ tịch HĐQT	140.000.000	-
Lê Thanh Hải	Thành viên HĐQT	40.000.000	-
Lê Quang Vinh	Thành viên HĐQT	40.000.000	-
Bùi Đức Tuế	Trưởng BKS (Miễn nhiệm ngày 26/4/2024)	80.000.000	-
Lê Mạnh Hùng	Trưởng BKS	20.000.000	-
Đỗ Mạnh Quân	Thành viên BKS	80.000.000	-
Chu Việt Hùng	Thành viên BKS	60.000.000	-
Đoàn Hoà Thuận	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 03/5/2024)	603.409.294	1.096.485.333
Lê Thanh Hải	Phó TGD	437.050.751	270.106.738
Nguyễn Ngọc Thám	Phó TGD	66.237.447	-
Nguyễn Mạnh Tiến	Phó TGD	180.840.433	-
Đình Thế Quỳnh	Nguyên Phó TGD	-	93.003.636
Đỗ Quý Thành	Nguyên Phó TGD	150.470.531	369.541.867
Phạm Huy Thông	Nguyên Phó TGD	-	103.134.091
Ngô Quốc Huân	Nguyên Phó TGD	-	370.889.467
Nguyễn Trọng Thiết	Nguyên Phó TGD	-	187.845.120
Tổng		2.259.030.678	5.581.006.252

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

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

b. Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
		ngày 30/6/2024	ngày 30/6/2023
		VND	VND
Công ty Hải Phát-Bình Thuận	Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	-	1.600.000.000
	Lãi từ dòng tiền quản lý vốn tập trung	2.551.356.013	1.884.784.497
	Chuyển trả tiền quản lý vốn tập trung	114.965.813.852	-
Công ty Hải Phát Retail	Hoàn trả, bù trừ tiền quản lý vốn tập trung	399.386.015.472	-
	Nhận chuyển nhượng bất động sản	-	69.164.704.194
	Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	167.820.000.000	148.079.750.000
	Phí dịch vụ	538.341.287	561.313.835
	Lãi quản lý vốn tập trung	2.087.631.683	1.783.015.161
	Phí thuê mặt bằng	13.405.910.182	3.732.232.178
	Phí điện, nước, tiền gửi xe	523.180.990	615.963.922
	Doanh thu khai thác tầng hầm, phí quản lý vận hành	2.025.229.650	1.883.086.379
Công ty PSP	Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	436.540.040	603.693.633
	Doanh thu điện, nước	645.821.407	1.080.470.971
Công ty HPH Nha Trang	Phải trả lãi từ dòng tiền quản lý vốn tập trung	-	60.118.735
	Chi hộ các khoản khác	2.625.000.000	-
	Chi trả vốn quản lý tập trung	535.000.000	-
Công ty Sapphire	Nhận tiền quản lý vốn tập trung	4.280.000.000	-
	Chi trả vốn quản lý tập trung	17.400.000	-
	Lãi quản lý vốn tập trung	-	139.078.876
	Phân phối lợi nhuận	-	521.537.783
Công ty Ruby	Bù trừ công nợ 3 bên	5.838.832.185	-
	Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	28.495.000.000	-
	Lãi quản lý vốn tập trung	825.281.562	84.698.644
	Phân phối lợi nhuận	-	3.124.051.139
Công ty Heritage	Chuyển trả quản lý vốn tập trung	289.900.000	-
Công ty TOPAZ	Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	-	360.000.000
	Phí dịch vụ tư vấn	358.944.060	2.091.248.570
	Lãi quản lý vốn tập trung	8.293.867	36.179.964
	Doanh thu tiền điện, nước	12.597.318	5.062.694
	Chuyển trả quản lý vốn tập trung	2.553.613.672	-
	Phân phối lợi nhuận	-	4.167.401.379
Công ty ANTV (*)	Phí dịch vụ bảo vệ	-	101.752.000
Công ty Cienco 5	Nhận lại tiền HTĐT	-	30.000.000.000
Công ty Phúc Thành	Thanh toán mua bê tông thương phẩm	300.000.000	-
Công ty Mai Pha	Chi hộ khác	17.500.000	-

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

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

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

(*): Tại ngày 31/12/2023, Công ty nêu trên là bên liên quan với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Tuy nhiên tại ngày 30/6/2024, Công ty này không còn là bên liên quan với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, do đó chúng tôi không trình bày số dư và giao dịch trong kỳ với Công ty này.

c. Số dư với các bên liên quan

Biên liên quan	Tính chất giao dịch	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
1. Phải thu khách hàng		3.193.139.276	3.193.139.276
Công ty Heritage	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	722.319.276	722.319.276
Công ty Hải Phát Retail	Phải thu doanh thu BĐS	2.470.820.000	2.470.820.000
2. Phải trả người bán		8.172.573.520	23.798.049.758
Công ty PSP	Phải trả phí dịch vụ	2.589.350.467	8.847.482.545
Công ty Hải Phát Retail	Phải trả phí dịch vụ	-	8.158.185.814
Công ty Hải Phát- Bình Thuận	Phải trả theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	33.250.620	298.141.420
Công ty TOPAZ	Phải trả phí dịch vụ tư vấn	1.144.224.534	1.261.156.915
Công ty DIAMOND IC	Phải trả phí dịch vụ tư vấn	3.415.885.907	3.777.587.952
Công ty Phúc Thành	Phải trả tiền xây lắp	989.861.992	1.289.861.992
Công ty ANTV (*)	Phải trả phí dịch vụ		165.633.120
3. Phải thu khác		169.678.901.853	167.036.600.000
Công ty HPH Nha Trang	Phải thu khác	2.624.901.853	-
Công ty Mai Pha	Phải thu khác	54.000.000	36.600.000
Công ty Cienco 5	Phải thu theo biên bản thỏa thuận hợp tác đầu tư	167.000.000.000	167.000.000.000
4. Phải trả khác		1.396.427.077.429	1.702.945.529.135
a. Ngắn hạn		1.202.477.016.638	1.508.995.468.344
Công ty HPH Nha Trang	Phải trả tiền quản lý tập trung	-	535.098.147
Công ty Hải Phát Retail	Phải trả tiền quản lý tập trung	420.297.618.706	649.065.011.063
Công ty Hải Phát- Bình Thuận	Phải trả tiền quản lý tập trung	418.219.718.889	530.634.176.728
Công ty Ruby	Phải trả tiền quản lý tập trung	198.771.672.956	164.617.840.771
Công ty Heritage	Phải trả tiền quản lý tập trung	67.716.621.000	68.006.521.000
Công ty Sapphire	Phải trả tiền quản lý tập trung	97.251.205.068	92.988.605.068
Công ty TOPAZ PM	Phải trả tiền quản lý tập trung	190.180.019	2.981.117.056
Công ty DIAMOND IC	Phải trả tiền quản lý tập trung	-	167.098.511
Công ty PSP	Đặt cọc tiền quản lý vận hành	30.000.000	-
b. Dài hạn		193.950.060.791	193.950.060.791
Công ty Hải Phát Retail	Phải trả theo thỏa thuận HTĐT	193.950.060.791	193.950.060.791
5. Chi phí phải trả		825.281.562	-
Công ty Ruby	Lãi quản lý vốn tập trung	825.281.562	-

(*): Tại ngày 31/12/2023, Công ty nêu trên là bên liên quan với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Tuy nhiên tại ngày 30/6/2024, Công ty này không còn là bên liên quan với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, do đó chúng tôi không trình bày số dư và giao dịch trong kỳ với Công ty này.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

7.2 Các cam kết và các khoản nợ tiềm tàng

a. Các cam kết về đầu tư vốn

Công ty có các khoản cam kết về đầu tư góp vốn tại thời điểm kết thúc kỳ hoạt động như sau:

Stt	Tên đơn vị nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư	Số tiền	Tỷ lệ	<i>Đơn vị tính: VND</i>
					Cam kết góp vốn tại 30/6/2024
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%	158.970.000.000
Tổng			571.800.000.000		287.823.213.903

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30/6/2024 ước tính là 1.111 tỷ VND (tại ngày 01/01/2024 là 1.823 tỷ VND).

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

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

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
Dưới 1 năm	2.148.827.400	1.986.073.808
Từ 1 - 5 năm	20.799.471.792	7.207.972.274
Trên 5 năm	-	-
Tổng	22.948.299.192	9.194.046.082

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

Công ty, là bên cho thuê, đã ký kết một số hợp đồng cho thuê mặt bằng, căn hộ và 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:

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
Dưới 1 năm	5.157.419.820	17.342.135.134
Từ 1 - 5 năm	17.336.859.571	18.746.279.223
Trên 5 năm	1.474.330.849	6.596.490.603
Tổng	23.968.610.240	42.684.904.960

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

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

d. 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.

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Bảng Cân đối kế toán riêng giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Thông tin so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2024

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Phương

