

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Số: **333** /CBTT-HPX **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 05 tháng 9 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

- Mã chứng khoán: HPX
- Địa chỉ: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại: 024-32.080.666 Fax: 024-32.080.566
- Email: info@haiphat.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo thường niên năm 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 05/9/2023 tại đường dẫn: <http://www.haiphat.com.vn>.

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

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo thường niên năm 2022.



PHAN THỊ XUYỀN

**BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN NĂM 2023**

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

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát

Tên giao dịch:

- + Tên Công ty viết bằng Tiếng Việt: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.
- + Tên Công ty viết bằng tiếng Anh: Hai Phat Investment Joint Stock Company
- + Tên Công ty viết tắt: HAI PHAT INVEST
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0500447004
- Vốn điều lệ: 3.041.685.810.000 đồng
- Địa chỉ: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Số điện thoại: 02432 080 666
- Số fax: 024 32 080 566
- Website: haiphat.com.vn
- Mã cổ phiếu: HPX
- Quá trình hình thành và phát triển: Được thành lập dựa trên ý tưởng kết nối kinh doanh và kết nối thế mạnh vượt trội của từng cổ đông sáng lập, với sự nỗ lực và sáng tạo không ngừng, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát đã từng bước đi lên, dần trở thành một trong những doanh nghiệp có uy tín lớn trong lĩnh vực đầu tư Bất động sản tại Việt Nam.
- Quá trình hình thành và phát triển của Hải Phát đã trải qua các cột mốc quan trọng sau đây:
 - Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát được thành lập vào ngày 15/12/2003 với tên gọi Công ty Cổ phần Xây dựng - Du lịch Hải Phát với vốn điều lệ ban đầu là 8 tỷ đồng;
 - Năm 2007, Công ty tăng vốn điều lệ từ 8 tỷ đồng lên 15 tỷ đồng trên cơ sở vốn góp của các cổ đông hiện hữu và các cổ đông khác;

- Năm 2008, đánh dấu bước ngoặt quan trọng của Công ty khi tăng vốn điều lệ từ 15 tỷ đồng lên 300 tỷ đồng thông qua việc phát hành cho các cổ đông hiện hữu và đổi tên từ Công ty Cổ phần Xây dựng - Du lịch Hải Phát thành Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Đồng thời, triển khai đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị mới Văn Phú và Tổ hợp thương mại và căn hộ The Pride thuộc Khu đô thị An Hưng;
- Năm 2011, Công ty tiếp tục tăng vốn điều lệ từ 300 tỷ đồng lên 750 tỷ đồng trên cơ sở phát hành cho cổ đông hiện hữu để nâng cao tiềm lực tài chính thực hiện các Dự án có quy mô lớn trên địa bàn Thành phố Hà Nội và các tỉnh, thành phố khác trên cả nước. Công ty triển khai thực hiện nhiều dự án lớn như: Khu nhà ở xã hội Phú Lãm, Khu đô thị mới Phú Lương;
- Năm 2017, Công ty mở rộng thị trường trải dài các dự án từ Bắc đến Nam ở các tỉnh thành và tập trung vào các khu vực kinh tế trọng điểm như: Bắc Ninh, Thanh Hóa, Đà Nẵng, Nha Trang. Trong năm 2017, Công ty đã tăng vốn thành công hai đợt:
 - ✓ Ngày 24/11/2017, Công ty đã tăng vốn điều lệ thành công từ 750 tỷ đồng lên 1.200 tỷ đồng thông qua chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu (450 tỷ đồng). Công ty mở rộng thị trường trải dài các dự án từ Bắc đến Nam ở các tỉnh thành như: Bắc Ninh, Thanh Hoá, Đà Nẵng, Nha Trang;
 - ✓ Ngày 29/12/2017, Công ty đã tăng vốn điều lệ từ 1.200 tỷ đồng lên 1.500 tỷ đồng thông qua việc chào bán cổ phần riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược (300 tỷ đồng).
- Năm 2018, đánh dấu chặng đường 15 năm hình thành và phát triển, ngày 24/7/2018 Hải Phát chính thức niêm yết trên Sàn giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã cổ phiếu HPX và vốn Điều lệ tăng lên 2.000 tỷ đồng vào tháng 12/2018.
- Năm 2019 -2020, sau khi niêm yết trên thị trường chứng khoán HOSE, Hải Phát ngày càng hoàn thiện hệ sinh thái của mình để ngày càng bền vững và phát triển. Trong các năm này, Hải Phát đã tái cấu trúc và xây dựng hệ thống với ba lĩnh vực kinh doanh cốt lõi đó là: phát triển dự án, phân phối các sản phẩm bất động sản và quản lý, khai thác vận hành tài sản. Các công ty thành viên trong hệ sinh thái được định hướng phát triển rõ ràng theo các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi.
- Năm 2021, Dưới tác động của dịch Covid-19 kéo dài, Hải Phát bắt đầu tiến trình chuyển đổi số doanh nghiệp, thể hiện sự nhanh nhạy và biến hóa trong việc quản trị doanh nghiệp cũng như bắt kịp xu hướng công nghệ đang diễn ra trên toàn thế giới và đáp ứng điều kiện làm việc bình thường mới.
- Năm 2022 đến nay: Do ảnh hưởng từ hậu quả của đại dịch Covid kéo dài và tác động từ chiến tranh Nga - Ucraina, đặc biệt là chính sách, quy định pháp luật liên quan đến trái phiếu, ngân hàng có nhiều thay đổi. Các yếu tố này làm cho thị trường bất động sản bước vào giai đoạn suy thoái, mất thanh khoản. Cũng như các doanh nghiệp bất động sản trên cả nước, Công ty gặp rất nhiều khó khăn về tài chính, không tiếp cận được các nguồn vốn từ các tổ chức tín dụng, phát hành trái phiếu không thực hiện được, cơ cấu

cổ đông và nhân sự quản lý cao cấp có nhiều thay đổi. Để khắc phục tình hình trên, với sự định hướng của Hội đồng quản trị Công ty đã chủ động thay đổi phương án kinh doanh cho phù hợp với bối cảnh thị trường. Theo đó Công ty thực hiện dừng mở rộng đầu tư các Dự án mới, tập trung vào các Dự án đã hoàn thiện thủ tục pháp lý để triển khai kinh doanh tạo lập dòng tiền để duy trì cho các hoạt động sản xuất kinh doanh, tiếp tục củng cố và hoàn thiện pháp lý, thủ tục đầu tư cho các Dự án chưa hoàn thiện và sửa đổi sơ đồ cơ cấu tổ chức công ty, thu hẹp phạm vi kinh doanh để thích nghi với tình hình mới.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

2.1. Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty như sau:

- Kinh doanh bất động sản;
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp;
- Hoạt động tư vấn quản lý dự án;
- Kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Tư vấn, môi giới bất động sản;
- Các lĩnh vực khác theo quy định của pháp luật.

2.2. Địa bàn kinh doanh chính của Công ty:

- Hà Nội
- Bắc Giang
- Lào Cai
- Cao Bằng
- Bình Thuận
- Khánh Hòa
- Phú Yên.
- Lạng Sơn

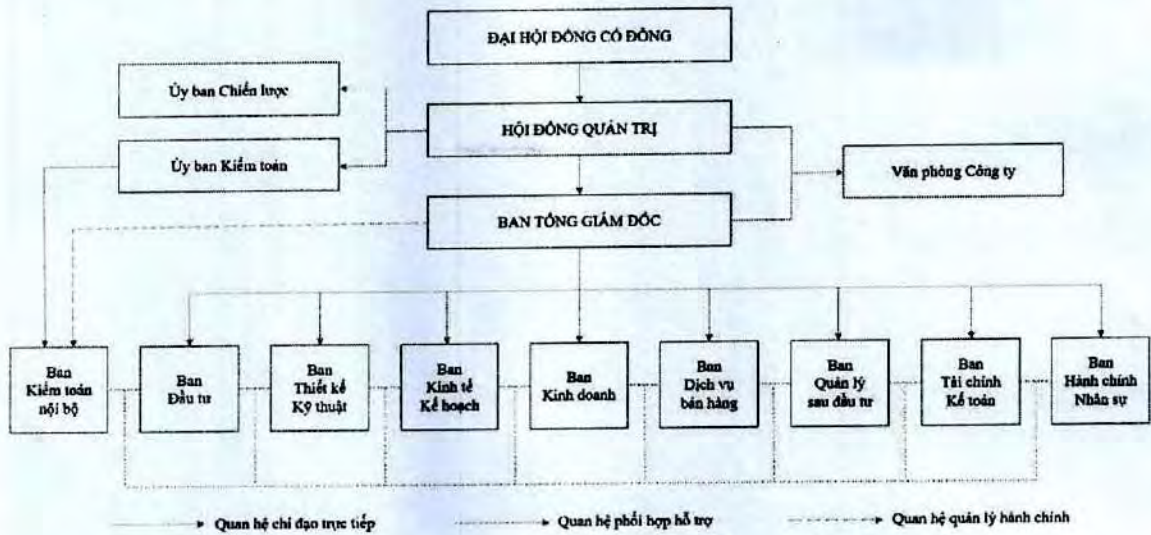
3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:

3.1. Mô hình quản trị của Công ty:

Mô hình quản trị của Công ty hiện nay gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và có Ủy ban kiểm toán thuộc Hội đồng quản trị.

3.2. Cơ cấu bộ máy quản lý :

Sơ đồ cơ cấu tổ chức bộ máy của Công ty như sau :



(i) Đại hội đồng cổ đông.

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, Đại hội đồng cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một (01) lần. Đại hội đồng cổ đông thường niên quyết định những vấn đề theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, đặc biệt thông qua: Báo cáo tài chính năm và dự toán cho năm tài chính tiếp theo; Kế hoạch kinh doanh hàng năm của công ty; Báo cáo của Hội đồng quản trị về quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng quản trị. Các quyền lợi khác của Đại hội đồng cổ đông được quy định chi tiết trong Điều lệ đã được công bố.

(ii) Hội đồng quản trị.

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát duy trì cơ cấu thành viên Hội đồng quản trị gồm 06 người, trong đó có hai thành viên độc lập Hội đồng quản trị là ông Trần Vũ Thái Hòa và ông Đỗ Danh Trí. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá 05 (năm) năm và có thể bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Thành viên Hội đồng quản trị độc lập chiếm ít nhất một phần ba (1/3) tổng số thành viên Hội đồng quản trị đảm bảo đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật.

Hội đồng quản trị là cơ quan thực hiện chức năng giám sát và chỉ tiêu các hoạt động kinh doanh của Công ty. Hội đồng quản trị có đầy đủ quyền hạn và thực hiện các quyền và nghĩa vụ không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông và được quy định chi tiết trong Điều lệ Công ty. Các cuộc họp của Hội đồng quản trị được tiến hành khi có ít nhất ba phần tư (3/4) tổng số thành viên Hội đồng quản trị có mặt trực tiếp hoặc thông qua người đại diện (người được ủy quyền) nếu được đa số thành viên Hội đồng quản trị chấp thuận.

Hội đồng quản trị có hai Ủy ban trực thuộc, đó là:

- **Ủy ban Chiến lược.**

Ủy ban Chiến lược tham mưu cho Hội đồng quản trị trong việc định hướng phát triển doanh nghiệp tổng thể phù hợp với xu hướng nền kinh tế, đặc thù ngành nghề, điều

kiện thực tại của Doanh nghiệp, theo dõi việc thực hiện các mục tiêu của Ban Tổng Giám đốc.

- **Ủy ban Kiểm toán.**

Ủy ban Kiểm toán hoạt động theo chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn được Pháp luật quy định, đảm bảo tính độc lập, khách quan và tuân thủ Pháp luật. Cụ thể: rà soát các thông tin tài chính, làm việc với Kiểm toán độc lập, giám sát hoạt động của Ban Kiểm toán nội bộ và kiểm soát rủi ro, kiểm soát nội bộ.

(iii) Tổng giám đốc và Ban Tổng giám đốc.

Tổng Giám đốc và Ban Tổng Giám đốc thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của công ty đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua. Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và Đại hội cổ đông về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty và phải báo cáo các cấp này khi được yêu cầu. Các quyền và nghĩa vụ khác của Ban Tổng Giám đốc được quy định chi tiết trong Điều lệ công ty.

(iv) Các Ban chuyên môn.

Có nhiệm vụ tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong các lĩnh vực liên quan và trực tiếp triển khai thực hiện các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của Công ty theo kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị thông qua hoặc phê duyệt.

3.3. Các công ty con, công ty liên kết:

3.3.1. Các công ty con:

3.3.1.1. Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang

- Địa chỉ: Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam
- Mã số Doanh nghiệp số 4201728653 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 28/2/2017.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Vốn điều lệ thực góp: 226.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty: 78%

3.3.1.2. Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận

- Địa chỉ: Khu nhà ở Phú Hải, đường Võ Nguyên Giáp, phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam.
- Mã số Doanh nghiệp số 3401181359 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp lần đầu ngày 08/01/2019.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

- Vốn điều lệ thực góp: 750.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty: 100%

3.3.1.3. Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Địa ốc Ruby

- Địa chỉ: Tầng 5, tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Mã số Doanh nghiệp số 0108969907 do phòng ĐKKD-Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/10/2019.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Vốn điều lệ thực góp: 1.000.500.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty: 100%

3.3.1.4. Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Heritage Việt Nam

- Địa chỉ: Số 9 Lý Thường Kiệt, Phường Phú Nhuận, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế.
- Mã số Doanh nghiệp số 3301675033 do phòng ĐKKD-Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế cấp lần đầu ngày 15/05/2020.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Vốn điều lệ thực góp: 250.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty: 100%

3.3.1.5. Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam

- Địa chỉ: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Mã số Doanh nghiệp số 0109403984 do phòng ĐKKD-Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 05/11/2020.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, tư vấn đầu tư.
- Vốn điều lệ thực góp: 5.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty: 100%

3.3.1.6. Công ty TNHH Một thành viên Diamond IC

- Địa chỉ: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Mã số Doanh nghiệp số 0109403977 do phòng ĐKKD-Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 05/11/2020.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, tư vấn đầu tư.
- Vốn điều lệ thực góp: 5.000.000.000 đồng

- Tỷ lệ sở hữu của Công ty: 100%

3.3.1.7. Công ty TNHH Mai Pha Peninsula

- Địa chỉ: Số 310, đường Hùng Vương, thôn Rọ Phái, xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, Việt Nam.
- Mã số Doanh nghiệp số 4900887159 do Phòng ĐKKD - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lạng Sơn cấp lần đầu ngày 28/4/2022.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Vốn điều lệ: 510.000.000.000 đồng.
- Vốn Điều lệ Công ty đã góp 198.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty: 70%

3.3.1.8. Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire

- Địa chỉ: Tầng 5, tòa B2, Roman Plaza, đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Mã số Doanh nghiệp số 0109355762 do phòng ĐKKD-Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 25/09/2020.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu (chi tiết - Hoạt động tư vấn đầu tư, các dịch vụ ủy thác giám sát trên cơ sở phí và Hợp đồng).
- Vốn điều lệ thực góp: 795.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty: 100%

3.3.2. Công ty liên kết

3.3.2.1. Công ty TNHH BT Hà Đông

- Địa chỉ: Số 12 Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Mã số Doanh nghiệp số 0108308167 do phòng ĐKKD-Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 04/06/2018.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng.
- Vốn điều lệ: 350.000.000.000 đồng.
- Vốn điều lệ đã góp: 114.191.143.194 đồng.
- Vốn điều lệ Công ty đã góp: 55.946.786.097 đồng.
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty: 50%

3.3.2.2. Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô

- Địa chỉ: Tầng 4 HPC Landmark 105, Khu ĐTM Văn Khê, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Mã số Doanh nghiệp số 0106814873 do phòng ĐKKD-Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/04/2015.

- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Chi tiết: Kinh doanh bất động sản.
- Vốn điều lệ: 1.000.000.000.000 đồng.
- Vốn điều lệ đã góp: 954.000.000.000 đồng.
- Vốn điều lệ Công ty đã góp: 190.080.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty: 19,01%

4. Định hướng phát triển

4.1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty.

a. Tầm nhìn

- Trở thành Doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực Bất động sản Việt Nam, trong đó lĩnh vực bất động sản nhà ở chiếm tỷ trọng lớn.
- Giá trị đó sẽ được khẳng định qua từng dự án và công trình, với nền móng là uy tín và niềm tin.

b. Sứ mệnh

- Tạo dựng những sản phẩm dịch vụ đạt tiêu chuẩn cao, chất lượng tuyệt đối đến với khách hàng.
- Xây dựng một môi trường làm việc chuyên nghiệp, phát huy tối đa khả năng của mỗi cá nhân, tạo cơ hội cho những tài năng và con người tâm huyết cùng phát triển sự nghiệp lâu dài.
- Mang lại cho cổ đông lợi ích tối ưu và bền vững thông qua mô hình quản trị doanh nghiệp và quản lý rủi ro chuyên nghiệp chuẩn mực.
- Hòa hòa lợi ích xã hội và lợi ích doanh nghiệp, chung sức đóng góp xây dựng cộng đồng, bảo vệ môi trường, cùng tạo nên một cuộc sống giàu đẹp văn minh trường tồn.

c. Giá trị cốt lõi

- Chất lượng là hàng đầu.
- Khách hàng là trung tâm.
- Sáng tạo là động lực.
- Hiệu quả là mục tiêu.
- Trách nhiệm là cam kết.

d. Triết lý kinh doanh

Với tiêu chí “Chất lượng là hàng đầu”, Công ty luôn coi trọng chất lượng sản phẩm và đưa ra giải pháp kinh doanh để làm nên các sản phẩm chất lượng. Đồng thời tăng cường hợp tác với các đối tác để cộng hưởng giá trị và cùng chia sẻ lợi ích, đem đến những sản phẩm chất lượng, dịch vụ hoàn hảo cho khách hàng góp phần phát triển cộng đồng, xã hội và đất nước.

4.2. Mục tiêu phát triển bền vững

Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát đã xây dựng sứ mệnh của doanh nghiệp bao gồm:

- Tạo dựng những sản phẩm dịch vụ đạt tiêu chuẩn cao, chất lượng tuyệt đối đến với khách hàng.
- Xây dựng một môi trường làm việc chuyên nghiệp, phát huy tối đa khả năng của mỗi cá nhân, tạo cơ hội cho những tài năng và con người tâm huyết cùng phát triển sự nghiệp lâu dài.
- Mang lại cho cổ đông lợi ích tối ưu và bền vững thông qua mô hình quản trị doanh nghiệp và quản lý rủi ro chuyên nghiệp chuẩn mực.
- Hòa hòa lợi ích xã hội và lợi ích doanh nghiệp, chung sức đóng góp xây dựng cộng đồng, bảo vệ môi trường, cùng tạo nên một cuộc sống giàu đẹp văn minh trường tồn. Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát luôn xây dựng và duy trì mục tiêu tăng trưởng của doanh nghiệp song hành với việc đóng góp xây dựng phát triển đất nước. Công ty luôn ý thức được mối liên hệ giữa sự lớn mạnh của doanh nghiệp và đảm bảo những giá trị bền vững cho tương lai. Chúng tôi luôn hiểu rằng, mọi sự phát triển không cân đối trong xã hội có thể gây những tác động tiêu cực đến chính hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Song song với việc khẳng định sự tăng trưởng và phát triển bền vững, Công ty luôn hướng tới việc tạo lập giá trị cho cộng đồng, đồng thời giảm thiểu tối đa tác động đến môi trường, bảo vệ hệ sinh thái thiên nhiên, và mong muốn cùng với các doanh nghiệp trong cả nước xây dựng nền kinh tế đất nước phát triển và hùng mạnh.

4.3. Chiến lược phát triển

Trong sứ mệnh của mình, Công ty luôn hướng tới những mục tiêu tăng trưởng và phát triển bền vững cho bản thân doanh nghiệp, xã hội và đất nước. Để đạt được mục tiêu tăng trưởng và phát triển bền vững, Công ty đặt ra chiến lược phát triển như sau:

- Chiến lược phát triển bền vững luôn song hành với chiến lược kinh doanh của doanh nghiệp: Cùng với chiến lược tăng trưởng hiệu quả sản xuất kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh mang lại lợi nhuận bền vững cho các cổ đông, nhà đầu tư, đối tác và khách hàng, Công ty luôn chủ động áp dụng những sáng kiến về công nghệ, nguyên vật liệu an toàn vào các dự án, sản phẩm bất động sản nhằm mục đích tạo ra sản phẩm thân thiện với môi trường, đem lại lợi ích tiêu dùng cho khách hàng và giảm thiểu lãng phí tài nguyên.
- Nghiên cứu và phát triển các sản phẩm cốt lõi của doanh nghiệp có giá trị cao: Sản phẩm khi ra thị trường luôn có tính thanh khoản cao, không chỉ mang lại lợi ích cho khách hàng mà còn là những sản phẩm có giá trị đóng góp cho sự phát triển của xã hội và đất nước.
- Quản lý các tác động đến môi trường trong quá trình đầu tư, xây dựng: Công ty luôn đặt mục tiêu giảm thiểu những tác động của môi trường vào quá trình vận hành sản xuất kinh doanh, đặt nền tảng cho hiệu quả kinh doanh lâu dài bằng cách áp dụng những nguyên tắc đầu tư có trách nhiệm trong các dự án, áp dụng công nghệ tiên tiến, hợp lý để tối ưu hóa và sử dụng nguồn nguyên liệu, năng lượng hiệu quả.

- Đầu tư và tạo lập các giá trị bền vững với nhà đầu tư, đối tác và khách hàng: Công ty luôn duy trì và phát triển mối quan hệ bền chặt với đối tác và các nhà cung cấp, căn cứ trên nguyên tắc tuân thủ pháp luật, đảm bảo hiệu quả kinh doanh đồng thời cũng cam kết trách nhiệm với xã hội.
- Con người là sức mạnh: Công ty hiểu rằng để hiện thực hóa mục tiêu và thực hiện chiến lược thì con người là trung tâm, là yếu tố quyết định. Do đó, Công ty hiểu được tầm quan trọng của mỗi cá nhân để tạo ra sự khác biệt và sức mạnh tập thể, xây dựng lợi thế cạnh tranh lâu dài. Công ty thường xuyên tổ chức các buổi đào tạo, nhằm nâng cao chuyên môn nghiệp vụ cho đội ngũ nhân sự, thực hiện quyền bình đẳng giới trong doanh nghiệp, kịp thời khen thưởng và hỗ trợ nhân viên đạt được những mục tiêu cá nhân trong sự nghiệp.

5. Các rủi ro

5.1. Rủi ro về kinh tế

Năm 2022 đến nay kinh tế thế giới tiếp tục rơi vào tình trạng bất ổn sau khi đại dịch Covid - 19 cơ bản được kiểm soát. Tuy nhiên cũng là lúc nền kinh tế toàn cầu nói chung và nền kinh tế vĩ mô của Việt Nam phát triển chậm, lạm phát bắt đầu tăng cao và khó kiểm soát. Đặc biệt là cuộc chiến tranh Nga - Ucraina và những bất ổn chính trị tại các quốc gia. Nền kinh tế Mỹ bắt đầu lạm phát leo thang, cùng với đó là chính sách tăng lãi suất. Tình hình kinh tế vĩ mô trong nước không nằm ngoài quy luật chung của các nước trên thế giới vì thế tốc độ tăng trưởng kinh tế chậm lại, cùng với chính sách thắt chặt tiền tệ của Ngân hàng Nhà nước. Điều này làm cho các Doanh nghiệp tiếp cận được nguồn vốn là rất khó khăn mà nhất là các Doanh nghiệp bất động sản gần như khó có thể tiếp cận được nguồn vốn này. Thị trường bất động sản gần như mất thanh khoản, đồng thời thị trường trái phiếu đã bộc lộ nhiều bất cập. Các nguyên nhân trên dẫn đến các Doanh nghiệp bất động sản gặp nhiều khó khăn từ tiếp cận nguồn vốn, thanh khoản của thị trường. Trước tình hình chung đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát cũng không nằm ngoài phạm vi ảnh hưởng và những tác động từ sự thay đổi bởi các yếu tố nêu trên. Để ứng phó với các tác động tiêu cực của nền kinh tế như đã trình bày ở trên, Công ty cũng đã xây dựng các kịch bản, kế hoạch để từng bước ứng phó với các khó khăn, thách thức kể trên.

5.2. Rủi ro về pháp lý

Hiện tại, hoạt động của Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Xây dựng,... và các văn bản dưới luật liên quan khác có sự không thống nhất. Nhiều vấn đề mới được đặt ra chưa có được giải quyết kịp thời của cơ quan quản lý Nhà nước. Điển hình, như pháp lý cho các loại hình bất động sản du lịch, bất động sản văn phòng kết hợp nhà ở, trung tâm thương mại, ... Các quy trình, thủ tục pháp lý về tiếp cận đất đai, vận hành dự án, về cơ chế bảo đảm phòng ngừa rủi ro cho các chủ thể tham gia thị trường còn hạn chế nên tiềm ẩn nguy cơ của rủi ro, tranh chấp. Vì vậy Công ty cập nhật thường xuyên các thay

đổi về quy định của luật pháp, tư vấn trao đổi thường xuyên với các cơ quan chức năng nhà nước để hoàn thiện pháp lý dự án, các đơn vị tư vấn pháp lý để tránh những tranh chấp kiện tụng xảy ra trong quá trình kinh doanh và đưa sản phẩm vào vận hành.

5.3. Rủi ro về tài chính

5.3.1. Rủi ro về lãi suất: Với đặc thù của doanh nghiệp hoạt động chính trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản, việc huy động và tiếp cận được các nguồn vốn, trong đó có nguồn vốn từ các tổ chức tín dụng và nguồn vốn từ Trái phiếu để phục vụ cho các hoạt động sản xuất kinh doanh là nhu cầu thiết yếu. Các chi phí sử dụng vốn cho các khoản vay ảnh hưởng trực tiếp đến các hoạt động sản xuất kinh doanh của Doanh nghiệp. Năm 2022 tình hình lãi suất cho vay trong nước đã bị đẩy lên quá cao, có thời điểm lãi suất cho vay lên đến 16-18%/năm. Đây là những khó khăn cho các Doanh nghiệp có nhu cầu vay vốn đặc biệt gây khó khăn cho nhu cầu vốn của các Doanh nghiệp bất động sản. Điều này ảnh hưởng rất lớn đến nhu cầu vay vốn để phát triển các Dự án của các Doanh nghiệp bất động sản, cũng như ảnh hưởng trực tiếp đến nhu cầu vay vốn của người mua nhà. Do đó khi Công ty phát sinh nhu cầu vay vốn, Ban Tài chính - Kế toán với vai trò là đơn vị chủ trì, đầu mối sẽ thực hiện các nghiệp vụ cần thiết như tham vấn các bên có chuyên môn nghiệp vụ trước khi thực hiện nhằm hạn chế bớt bởi các rủi ro về lãi suất vay.

5.3.2. Rủi ro về thanh khoản: Giai đoạn cuối năm 2022 là giai đoạn bất động sản rơi vào tình trạng trầm lắng, gần như mất thanh khoản trên tất cả các phân khúc. Vì vậy để kiểm soát các rủi ro về tài chính Công ty đã xây dựng các nguyên tắc dòng tiền, xác định các rủi ro kèm theo các kịch bản để chủ động và kịp thời ứng phó, lập các kế hoạch dự phòng để giải quyết rủi ro.

5.4. Rủi ro đặc thù của ngành

5.4.1. Rủi ro về dự án: Đặc thù của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản là đòi hỏi nhu cầu vốn lớn, thời gian thi công các dự án thường kéo dài, thời gian thu hồi vốn chậm. Những đặc thù của ngành có thể sẽ gây ra rủi ro giảm khả năng thanh toán và giảm lợi nhuận dự kiến khi doanh nghiệp không bán được hàng, dòng tiền bán hàng không có để bù đắp cho dòng tiền chi. Trong thời gian tới, Công ty cần phải tăng cường các biện pháp kiểm soát để nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, hiệu quả đầu tư và hạn chế những rủi ro về dự án. Đặc biệt là phải thực hiện triệt để việc tái cấu trúc doanh nghiệp, bao gồm cả việc cơ cấu, sắp xếp lại nhân sự, bộ máy và cơ cấu lại các khoản vay cho phù hợp với tiến độ pháp lý, tiến độ bán hàng.

5.4.2. Rủi ro trong công tác giải phóng mặt bằng

Công tác giải phóng mặt bằng là một nội dung quan trọng trong quá trình thực hiện các thủ tục đầu tư Dự án bất động sản. Tuy nhiên, không phải lúc nào mọi việc cũng diễn ra thuận lợi. Những chi phí phát sinh liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng rất nhiều: giá đất tăng, các loại thuế, khoản dự phòng, kiện tụng kéo dài ... và có thể kéo dài nhiều năm chưa thể hoàn thành. Công tác giải phóng mặt bằng kéo dài làm ảnh

hường rất lớn đến công tác đầu tư của Dự án, có thể ảnh hưởng đến kế hoạch sản xuất kinh doanh của Doanh nghiệp do quá trình đầu tư dự án bị kéo dài, không có nguồn hàng để kinh doanh nên nguồn thu của Công ty không có.

5.5. Các rủi ro khác

Các rủi ro về thiên tai, dịch bệnh,... Công ty luôn chấp hành tuân thủ các quy định của Nhà nước liên quan kiểm soát thiên tai, dịch bệnh và chủ động phòng ngừa các rủi ro gây ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

II. Tình hình hoạt động trong năm 2022.

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

1.1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2022 của Công ty đạt kết quả như sau:

- Báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán năm 2022:

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2022 (Công ty mẹ)	Thực hiện năm 2021 (Công ty mẹ)	Tỷ lệ TH năm 2022/TH năm 2021
1. Tổng tài sản	9.619.106.618.043	9.905.071.042.106	97,11%
2. Vốn chủ sở hữu	3.275.780.205.542	3.279.711.823.070	99,88%
3. Vốn Điều lệ	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000	100,00%
4. Doanh thu thuần	723.131.509.525	464.806.387.459	155,58%
5. Lợi nhuận gộp	212.886.681.399	67.103.037.147	317,25%
6. Doanh thu hoạt động tài chính	232.043.335.173	411.518.347.547	56,39%
7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	32.873.423.167	188.493.202.843	17,44%
8. Lợi nhuận khác	12.404.866.115	12.898.437.773	96,17%
9. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	45.278.289.282	201.391.640.616	22,48%
10. Lợi nhuận sau thuê thu nhập doanh nghiệp	3.845.012.275	155.532.596.054	2,47%

- Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2022:

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2022	Thực hiện năm 2021	Tỷ lệ TH năm 2022/TH năm 2021
	(Hợp nhất)	(Hợp nhất)	
1. Tổng tài sản	9,466,957,541,279	9,578,591,657,942	98.83%
2. Vốn chủ sở hữu	3,457,595,536,293	3,526,748,242,454	98.04%
3. Vốn Điều lệ	3,041,685,810,000	3,041,685,810,000	100.00%
4. Doanh thu thuần	1,210,371,810,618	1,417,006,429,780	85.42%
5. Lợi nhuận gộp	253,142,168,101	345,885,407,864	73.19%
6. Doanh thu hoạt động tài chính	160,438,783,183	461,667,581,262	34.75%
7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(25,863,033,487)	396,892,399,690	-6.52%
8. Lợi nhuận khác	15,463,141,845	8,157,151,532	189.57%
9. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(10,399,891,642)	405,049,551,222	-2.57%
10. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(56,123,026,677)	285,748,252,650	-19.64%

1.2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	KH Năm 2022	TH Năm 2022	Tỷ lệ thực hiện/kế hoạch
1	Doanh thu thuần	2.700.000.000.000	723.131.509.525	26,78%
2	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	620.000.000.000	45.278.289.282	7,30%
3	Chi phí thuế TNDN hiện hành		39.273.201.493	
4	Chi phí thuế TNDN hoãn lại		2.160.075.514	
5	Lợi nhuận sau thuế TNDN	450.000.000.000	3.845.012.275	0,85%

1.3. Kết quả hoạt động của từng lĩnh vực

1.3.1. Công tác triển khai thực hiện và đầu tư các Dự án:

- Dự án Cao Bằng: Hoàn thành hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan khu 1,4ha; Bắt đầu bàn giao nghiệm thu thấp tầng khu 1,4ha.
 Riêng phần triển khai công tác xây thô hoàn thiện mặt ngoài Khu thấp tầng giai đoạn 2 có quy mô 11.319,9m² (129 căn) và Tòa nhà hỗn hợp cao 11 tầng với quy mô 2.777,67 m² sẽ được Công ty triển khai trong năm 2024 khi thị trường bắt động sản phục hồi.
- Dự án Bắc Giang: Công trình nhà liền kề và hạ tầng kỹ thuật: Hoàn thành xây bê tông cốt thép 56/117 căn nhà liền kề và đạt khoảng 35% sản lượng công trình. Dự kiến bàn giao nhà trong quý 3 năm 2023.
- Dự án Mai Pha - Lạng Sơn: Tiếp tục thực hiện công tác GPMB và hoàn thiện pháp lý của Dự án như TKCS và phê duyệt Dự án đầu tư phân hạ tầng.
- Dự án Lào Cai: Hoàn thành đủ điều kiện bán hàng cho khách hàng.
- Các Dự án khác: Tiếp tục đẩy nhanh tiến độ pháp lý của Dự án.

1.3.2. Công tác quản trị nội bộ:

- Tiếp tục hoàn thiện mô hình tổ chức của Công ty theo hướng gọn nhẹ, đảm bảo được yêu cầu công việc.
- Xây dựng, hoàn thiện và áp dụng Hệ thống KPI.
- Đẩy nhanh công tác bán buôn các sản phẩm để tạo dòng tiền cho Công ty.
- Tham mưu cho HĐQT về nâng cao tính chủ động, giao kế hoạch cho các Công ty con thông qua người đại diện quản lý vốn.
- Cơ cấu lại tỷ lệ sở hữu tại các Công ty con, tiếp tục thoái vốn tại các Công ty không nằm trong kế hoạch và chiến lược dài hạn của Công ty.
- Xây dựng phương án quản lý nhân sự tập trung của các Công ty con tại Công ty mẹ để nâng cao và tập trung năng lực quản trị.
- Hoàn chỉnh bổ sung Quy chế, quy định quản lý nội bộ và quy chế phối hợp giữa các Ban chuyên môn, người đại diện quản lý phần vốn và các Công ty con.

2. Tổ chức và nhân sự

Trong năm 2022, Ban Điều hành có 07 thành viên gồm:

2.1.1 Ông Đoàn Hòa Thuận - Tổng Giám Đốc

- Ông Đoàn Hòa Thuận, sinh năm 1975, gắn bó với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát từ năm 2017 với chức vụ Phó Tổng giám đốc và hiện giờ là Tổng giám đốc.

Trình độ chuyên môn:

- Cử nhân kinh tế, chuyên ngành Kế toán;
- Thạc sĩ quản trị kinh doanh.

Kinh nghiệm:

- Từ khi ra trường cho đến năm 2016, ông Đoàn Hòa Thuận làm việc tại Tổng công ty Sông Đà với các chức vụ là chuyên viên, kế toán trưởng, phó ban tài chính, giám đốc tài chính, phó tổng giám đốc, tổng giám đốc, thành viên Hội đồng quản trị tại Công ty cổ phần Xi măng Hạ Long, Công ty Tài chính Sông Đà, Công ty cổ phần Sông Đà Thăng Long và Tổng công ty Sông Đà.
 - Trong khoảng thời gian từ năm 2017 đến nay, khi gia nhập Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát, ông Đoàn Hòa Thuận là Phó tổng giám đốc, Tổng giám đốc và kiêm nhiệm một số vị trí Phó chủ tịch Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng quản trị một số đơn vị thành viên. Tại thời điểm hiện tại, để đảm bảo tính độc lập, khách quan trong công tác điều hành ông Đoàn Hòa Thuận chỉ nắm giữ vị trí Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0 cổ phần chiếm 0% Vốn Điều lệ.**

2.1.2. Ông Phạm Huy Thông - Phó Tổng giám đốc

Ông Phạm Huy Thông, sinh năm 1978, gia nhập Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát từ tháng 10 năm 2010 với các chức vụ là Phó trưởng phòng Tài chính Kế toán, Kế toán trưởng và được bổ nhiệm Phó Tổng giám đốc vào tháng 5/2020.

Trình độ chuyên môn:

- Cử nhân Kinh tế.

Kinh nghiệm:

- Từ khi ra trường cho đến năm 2010, ông Phạm Huy Thông công tác tại Tổng công ty thủy tinh và gốm xây dựng (Viglacera) và các đơn vị thành viên với các chức danh chuyên viên, kế toán tổng hợp tại bộ phận Tài chính – kế toán.
- Từ khi gia nhập Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, ông Phạm Huy Thông ngoài nắm giữ các vị trí tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát còn nắm giữ các vị trí Kế toán trưởng, phụ trách tài chính tại các công ty thành viên. Tháng 5/2020, ông Phạm Huy Thông được bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc.
- Tháng 2/2023 Ông Phạm Huy Thông thôi giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty do cá nhân có đơn từ nhiệm.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 11.677 cổ phần chiếm 0,004% vốn Điều lệ Công ty.

2.1.3. Ông Đinh Thế Quỳnh - Phó Tổng giám đốc

Ông Đinh Thế Quỳnh, sinh năm 1985, gia nhập Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát từ tháng 4/2016, với các vị trí là Trưởng phòng Kinh doanh, Phó giám đốc phụ trách kinh doanh, Phó Tổng giám đốc tại các đơn vị thành viên và giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.

Trình độ chuyên môn:

- Cử nhân ngoại thương.

Kinh nghiệm:

- Từ khi ra trường cho đến năm 2016, ông Đinh Thế Quỳnh làm việc tại các công ty thương mại, công ty đầu tư và kinh doanh bất động sản với các vị trí chuyên viên, phó giám đốc sàn giao dịch bất động sản, phó giám đốc và phó tổng giám đốc công ty.
- Ông Đinh Thế Quỳnh được bổ nhiệm chức danh Phó Tổng giám đốc tháng 4/2019. Ngoài vị trí Phó tổng giám đốc đang nắm giữ tại Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát, ông Đinh Thế Quỳnh còn nắm giữ một số vị trí quản lý khác tại các đơn vị thành viên, bao gồm:
 - ✓ Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát;
 - ✓ Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đức.

Các chức vụ tại các tổ chức khác:

- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Châu Sơn;
- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWG; Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Dịch vụ đô thị PSP.
- Tháng 2/2023 ông Đinh Thế Quỳnh thôi giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty do cá nhân có đơn từ nhiệm.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0 chiếm 0% Vốn Điều lệ Công ty.

2.1.4. Ông Đỗ Quý Thành - Phó Tổng Giám đốc

Ông Đỗ Quý Thành, sinh năm 1975, ông Đỗ Quý Thành gắn bó với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát từ năm 2016 với các chức danh là Trưởng phòng Thanh tra Xây dựng, Phó Chánh Văn phòng Hội đồng quản trị và đến nay là Phó Tổng giám đốc.

Trình độ chuyên môn:

- Kỹ sư xây dựng dân dụng – công nghiệp.

Kinh nghiệm:

- Trước khi gia nhập Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát, ông Đỗ Quý Thành có nhiều năm kinh nghiệm làm việc tại các công ty xây dựng với các chức danh là chuyên viên kỹ thuật, quản lý công trình và Giám đốc công ty.
- Từ khi gắn bó với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, ông Đỗ Quý Thành phụ trách công tác thanh tra xây dựng, kiểm soát nội bộ, quản lý vận hành. Ông Đỗ Quý Thành được bổ nhiệm chức danh Phó Tổng giám đốc tháng 5/2020.

Các chức vụ tại các tổ chức khác:

- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần dịch vụ đô thị PSP;
- Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Châu Sơn;

- Chủ tịch HĐQT Công ty Công ty CP bê tông Xây dựng và Thương mại Phúc Thành.
Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0 cổ phần chiếm 0% Vốn Điều lệ Công ty.

2.1.5. Ông Nguyễn Trọng Thiết - Phó Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Trọng Thiết, sinh năm 1983, gắn bó với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát từ năm 2011 với các chức danh Chuyên gia đầu tư, Trưởng phòng, Giám đốc đầu tư và Phó Tổng giám đốc.

Trình độ chuyên môn:

- Kỹ sư xây dựng.

Kinh nghiệm:

Từ khi ra trường đến năm 2011, ông Nguyễn Trọng Thiết công tác tại các Công ty tư vấn thiết kế và đầu tư với các chức danh chuyên viên, trưởng phòng, phó giám đốc chi nhánh.

- Ông Nguyễn Trọng Thiết được bổ nhiệm chức danh Phó Tổng giám đốc từ tháng 5/2020. Ngoài việc đang nắm giữ vị trí Phó Tổng giám đốc, ông Nguyễn Trọng Thiết còn nắm giữ một số vị trí chủ chốt tại các đơn vị thành viên bao gồm:

- ✓ Chủ tịch Công ty TNHH MTV Địa ốc Heritage Việt Nam;
- ✓ Chủ tịch kiêm Giám đốc Công ty TNHH MTV Diamond IC;
- ✓ Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần địa ốc Sea Thuận Phước.

- Tháng 3 năm 2023 Ông Nguyễn Trọng Thiết thôi giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc do cá nhân có đơn từ nhiệm.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 3.890 cổ phần chiếm 0,001% vốn Điều lệ Công ty.

2.1.6. Ông Ngô Quốc Huân - Phó Tổng Giám đốc

Ông Ngô Quốc Huân, sinh năm 1985, gia nhập Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát từ năm 2011 với vị trí chuyên viên, trưởng phòng Kế hoạch - Kỹ thuật và Phó Tổng giám đốc.

Trình độ chuyên môn:

- Kỹ sư điện.

Kinh nghiệm:

- Từ khi ra trường đến năm 2011, ông Ngô Quốc Huân làm việc với các vị trí là cán bộ kỹ thuật tại các công ty về điện cơ, đầu tư xây dựng đô thị.

- Từ khi ra gia nhập Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, ông Ngô Quốc Huân đảm nhận các vị trí cán bộ kỹ thuật, phó phòng, trưởng phòng tại các ban quản lý dự án Tân Tây Đô, The Pride, phòng Kế hoạch – Kỹ thuật, phòng Kinh tế Đấu thầu và được bổ nhiệm Phó Tổng giám đốc từ tháng 5/2020.

- Ngoài ra, ông Ngô Quốc Huân còn đảm nhiệm vị trí Chủ tịch kiêm Giám đốc Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Topaz Việt Nam.
- Tháng 7/2023 ông Ngô Quốc Huân thôi giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty do do cá nhân có đơn từ nhiệm.
Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 3.890 cổ phần chiếm 0,001% vốn Điều lệ Công ty.

2.1.7. Ông Lê Hồng Sơn - Kế toán trưởng

Ông Lê Hồng Sơn sinh năm 1971, gắn bó với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát từ tháng 4/2020 với chức danh là Kế toán trưởng.

Trình độ:

- Cử nhân Tài chính Kế toán

Kinh nghiệm:

- Từ khi ra trường đến tháng 4/2020, ông Lê Hồng Sơn trải qua các vị trí là chuyên viên, Phó Kế toán trưởng, Kế toán trưởng tại các công ty thành viên của Tổng công ty Sông Đà. Tháng 4/2020, ông Lê Hồng Sơn gia nhập Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Ngoài ra, ông còn nắm giữ các chức vụ tại các công ty bao gồm:

- ✓ Ủy viên HĐQT Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Vân Phong;
- ✓ Trưởng ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bắc Hà.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0 cổ phần chiếm 0% Vốn Điều lệ Công ty.

Trong 8 tháng đầu năm 2023, sau khi Hội đồng quản trị miễn nhiệm các chức danh Phó Tổng Giám đốc đối với Ông Phạm Huy Thông, Ông Đinh Thế Quỳnh, Ông Nguyễn Trọng Thiết và Ông Ngô Quốc Huân theo đơn từ nhiệm. Để đáp ứng đủ nhân sự kịp thời chỉ đạo, điều hành các công việc, nhiệm vụ được thông suốt và liên tục, Hội đồng quản trị đã bổ nhiệm:

- Ông Lê Thanh Hải, sinh năm 1978 giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty kể từ ngày 09/3/2023.
- Ông Nguyễn Ngọc Thám, sinh năm 1983 giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty kể từ ngày 01/8/2023.

2.2. Những thay đổi trong ban điều hành: Trong năm 2022 nhân sự Ban điều hành không có thay đổi.

2.3. Số lượng cán bộ, nhân viên.

Trong năm 2022 Công ty có 149 người, nhân viên làm việc tại Trụ sở Công ty và các dự án Công ty đang triển khai. Mức thu nhập bình quân hàng tháng của người lao động làm việc tại Công ty năm 2022 đạt bình quân trên 25 triệu đồng/người/tháng. Tiền lương, BHXH và phụ cấp của người lao động luôn được Công ty chăm lo đầy đủ. Cụ thể:

- a) Chính sách tiền lương: Trong năm 2022 Công ty đã thực hiện, đẩy mạnh công tác giao, đánh giá hoàn thành kế hoạch. Xây dựng, hoàn thiện và áp dụng Hệ thống KPI được áp dụng cho toàn Công ty và các Công ty con.
 - b) Tiền thưởng:
Người lao động làm việc công ty được nhận các khoản tiền thưởng theo Quy chế thi đua khen thưởng của Công ty như thưởng tết, thưởng vào các ngày Lễ lớn như Giải phòng miền nam (30/4), Quốc tế lao động 1/5, Ngày Quốc khánh (2/9)...
 - c) Thời giờ làm việc và nghỉ ngơi:
Người lao động được hưởng chính sách làm việc, nghỉ ngơi theo quy định của pháp luật và Nội quy lao động của Công ty.
 - d) Chế độ phúc lợi khác của người lao động:
Được Công ty tổ chức khám sức khỏe, chi trả chi phí đi thăm quan du lịch; Được tạo điều kiện tham gia sinh hoạt trong các tổ chức đoàn thể. Thực hiện tốt các chế độ phúc lợi khác theo quy định của pháp luật về lao động.
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án
- 3.1. Các khoản đầu tư lớn:
- a. Các khoản đầu tư tài chính: Công ty tiến hành đầu tư góp vốn và góp thêm vốn vào các Công ty sau:
 - Công ty TNHH Mai Pha Peninsula để triển khai thực hiện Dự án Khu đô thị mới Mai Pha có quy mô 91,7ha với số tiền góp vốn trong năm 2022 là 198.000.000.000 đồng.
 - Tăng quy mô vốn Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire với số tiền 150.000.000.000 đồng.
 - b. Các khoản đầu tư vào các Dự án: Trong năm 2022, Công ty đã đầu tư vốn vào một số Dự án như:
 - Hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất trúng đấu giá Dự án Lào Cai với số tiền là 535.000.000.000 đồng với diện tích 55.459,3 m² đất thương phẩm (gồm 301 lô đất thấp tầng).
 - Ký kết Hợp đồng nguyên tắc số 1045/2021/HĐNTCN ngày 06/12/2021 và Hợp đồng nguyên tắc số 1150/2021/HĐNTCN ngày 31/12/2021 giữa Tổng Công ty cổ phần xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam - VINACONEX và Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền phát triển Dự án Khu dân cư đô thị tại Km3, Km4 phường Hải Yên, thành phố Móng Cái (giai đoạn 1), tỉnh Quảng Ninh với tổng số tiền là 731.168.200.000 đồng, để nhận chuyển nhượng diện tích 117.846,69m² đất thương phẩm gồm 9 lô đất TMDV, 135 căn Shophouse phải xây thô và 573 lô đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất).
 - Thực hiện công tác GPMB Dự án khu đô thị mới Mai Pha, thành phố Lạng Sơn.
 - c. Tình hình thực hiện các Dự án này:

- Dự án Lào Cai: Đến tháng 12/2022 đã đủ điều kiện chuyển nhượng. Dự kiến Công ty thực hiện việc chuyển nhượng từ quý 4/2023.
- Dự án Khu dân cư đô thị tại Km3, Km4 phường Hải Yên, thành phố Móng Cái: Đến nay đã hoàn thành và được nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật, đủ điều kiện chuyển nhượng. Dự kiến Công ty thực hiện việc chuyển nhượng từ quý 4/2023.
- Dự án Khu ĐTM Mai Pha, thành phố Lạng Sơn: Tiếp tục thực hiện công tác GPMB.

3.2. Các công ty con, công ty liên kết:

3.2.1. Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang - Doanh nghiệp dự án

- Vốn điều lệ: 226.000.000.000 đồng, trong đó Công ty tham gia góp 176.280.000.000 đồng, tương đương 78% vốn điều lệ.
- Lĩnh vực hoạt động chính: Phát triển dự án Bất động sản
- Tổng doanh thu năm 2022: 0 đồng.
- Lợi nhuận sau thuế năm 2022: -14.355.977 đồng.

3.2.2. Công ty CP Hải Phát Retail (Công ty sở hữu gián tiếp).

- Vốn điều lệ: 1.100.000.000.000 đồng, trong đó Công ty tham gia góp 897.500.000.000 đồng, tương đương 81,59% vốn điều lệ.
- Lĩnh vực hoạt động chính: Kinh doanh Bất động sản
- Tổng doanh thu năm 2022: 319.564.149.747 đồng.
- Lợi nhuận sau thuế năm 2022: 6.851.013.318 đồng.

3.2.3. Công ty TNHH MTV Hải Phát Bình Thuận - Doanh nghiệp dự án

- Vốn điều lệ: 750.000.000.000 đồng, trong đó Công ty tham gia góp 750.000.000.000 đồng, tương đương 100% vốn điều lệ.
- Lĩnh vực hoạt động chính: Kinh doanh, phát triển các dự án Bất động sản.
- Tổng doanh thu HĐTC năm 2022: 3.541.459.043 đồng.
- Lợi nhuận sau thuế năm 2022: 1.777.945.323 đồng.

3.2.4. Công ty TNHH MTV Đầu tư và phát triển Địa Ốc Ruby

- Vốn điều lệ: 1.000.500.000.000 đồng, trong đó Công ty tham gia góp 1.000.500.000.000 đồng, tương đương 100% vốn điều lệ.
- Lĩnh vực hoạt động chính: Kinh doanh, phát triển các dự án Bất động sản
- Tổng doanh thu HĐTC năm 2022: 328.287.701 đồng.
- Lợi nhuận sau thuế năm 2022: 126.286.323 đồng.

3.2.5. Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire

- Vốn điều lệ: 795.000.000.000 đồng, trong đó Công ty tham gia góp 795.000.000.000 đồng, tương đương 100% vốn điều lệ.
- Lĩnh vực hoạt động chính: Hoạt động tư vấn đầu tư
- Tổng doanh thu HĐTC năm 2022: 155.240.236 đồng.
- Lợi nhuận sau thuế năm 2022: -390.704.723 đồng.

- 3.2.6. Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam
- Vốn điều lệ: 5.000.000.000 đồng, trong đó Công ty tham gia góp 5.000.000.000 đồng, tương đương 100% vốn điều lệ.
 - Lĩnh vực hoạt động chính: Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
 - Tổng doanh thu năm 2022: 19.831.619.866 đồng.
 - Lợi nhuận sau thuế năm 2022: 1.209.291.647 đồng.
- 3.2.7. Công ty TNHH MTV Diamond IC
- Vốn điều lệ: 5.000.000.000 đồng, trong đó Công ty tham gia góp 5.000.000.000 đồng, tương đương 100% vốn điều lệ.
 - Lĩnh vực hoạt động chính: Hoạt động tư vấn đầu tư
 - Tổng doanh thu năm 2022: 10.691.865.966 đồng.
 - Lợi nhuận sau thuế năm 2022: 549.659.516 đồng.
- 3.2.8. Công ty TNHH Mai Pha Peninsula - Doanh nghiệp dự án
- Vốn điều lệ: 510.000.000.000 đồng, trong đó Công ty tham gia góp 357.000.000.000 đồng, tương đương 70% vốn điều lệ. Đã góp 198.000.000.000 đồng
 - Lĩnh vực hoạt động chính: Phát triển dự án Khu đô thị mới Mai Pha, Lạng Sơn có quy mô 91,7ha.
 - Tổng doanh thu năm 2022: 0 đồng.
 - Lợi nhuận sau thuế năm 2022: -2.894.287 đồng.
- 3.2.9. Công ty TNHH BT Hà Đông
- Vốn điều lệ: 350.000.000.000 đồng, trong đó Công ty đăng ký tham gia góp 175.000.000.000 đồng, tương đương 50% vốn điều lệ. Công ty đã thực góp 55.946.786.097 đồng.
 - Lĩnh vực hoạt động chính: Phát triển dự án BT Hà Đông.
4. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Số liệu Báo cáo tài chính riêng:

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2021	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,04	1,30	
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn			
+ Hệ số thanh toán nhanh	0,34	0,53	
<u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u>			
<u>Nợ ngắn hạn</u>			
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,66	0,67	

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2021	Ghi chú
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,94	2,02	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho	0,18	0,22	
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân			
+ Vòng quay tổng tài sản	0,07	0,05	
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân			
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,53%	33,46%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,12%	4,74%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,04%	1,57%	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	4,55%	40,55%	

Số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất:

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2021	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	1.65	1.91	
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn			
+ Hệ số thanh toán nhanh	1.67	1.77	
<u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u>			
<u>Nợ ngắn hạn</u>			
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0.63	0.63	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1.74	1.72	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho	0.25	0.35	
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân			
+ Vòng quay tổng tài sản	0.13	0.17	
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân			
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2021	Ghi chú
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	-4.64%	20.17%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	-1.62%	8.10%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	-0.59%	2.98%	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	20.91%	24.41%	

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2021	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	1,04	1,30	
+ Hệ số thanh toán nhanh <u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	0,34	0,53	
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,66	0,67	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,94	2,02	
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,18	0,22	
+ Vòng quay tổng tài sản Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,07	0,05	
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,53%	33,46%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,12%	4,74%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,04%	1,57%	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	4,55%	40,55%	

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.

5.1. Cổ phần:

- Tổng số cổ phần: 304.168.581 cổ phần.
- Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông.
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 304.168.581 cổ phần.
- Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phần.

5.2. Cơ cấu cổ đông Công ty tại ngày 31/12/2022 như sau:

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông
1	Cổ đông sáng lập			
1.1	Trong nước	53.988.412	17.75	1
1.2	Nước ngoài	0	0	0
2	Cổ đông lớn (Sở hữu 5% số cổ phần có quyền biểu quyết)			
2.1	Trong nước	53.988.412	17.75	1
2.2	Nước ngoài	0	0	0
3	Cổ đông khác			
3.1	Trong nước	246.385.719	81.00	21.427
3.2	Nước ngoài	3.794.450	1.25	34
4	Cổ phiếu quỹ	0	0	0
5	Cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng	0	0	0
6	Tổng cộng (2) + (3)	304.168.581		21.462
	Trong nước	300.374.131	98.75	21.428
	Nước ngoài	3.794.450	1.25	34

- Thông tin cổ đông lớn sở hữu từ 5% trở lên

STT	Cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Đỗ Quý Hải	53.988.412	17.75
	Tổng cộng	53.988.412	17.75

5.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.

STT	Nội dung	Vốn điều lệ tăng thêm (nghìn đồng)	Vốn Điều lệ sau khi tăng (nghìn đồng)	Hình thức tăng vốn	Căn cứ
1.	Thành lập Công ty năm 2003	8.000.000	8.000.000		- Giấy chứng nhận ĐKDN số 0500447004 cấp lần đầu ngày 15/12/2003
2.	Tăng vốn lần 1: Ngày 25/02/2007	7.000.000	15.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	- Quyết định số 11/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 25/02/2007 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng Du lịch Hải Phát - Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 3 ngày 07/03/2007
3.	Tăng vốn lần 2: Ngày 15/02/2008	285.000.000	300.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	- Quyết định số 05/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 15/02/2008 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng Du lịch Hải Phát. - Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 4 ngày 25/02/2008
4.	Tăng vốn lần 3: Ngày 16/04/2011	450.000.000	750.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	- Quyết định số 04/QĐ-TĐ.ĐKKD/HP ngày 16/04/2011 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát . - Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay

STT	Nội dung	Vốn điều lệ tăng thêm (nghìn đồng)	Vốn Điều lệ sau khi tăng (nghìn đồng)	Hình thức tăng vốn	Căn cứ
					đổi lần thứ 6 ngày 29/04/2011
5.	Tăng vốn lần 4: Ngày 24/11/2017	450.000.000	1.200.000.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu	- Nghị quyết số 04/NQ-ĐHĐCĐ.2017 ngày 24/11/2017 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát - Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 11 ngày 29/11/2017.
6.	Tăng vốn lần 5: Ngày 01/12/2017	300.000.000	1.500.000.000	Chào bán cổ phần riêng lẻ	- Nghị quyết số 42A/NQ-HĐQT ngày 01/12/2017 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông - Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 12 ngày 11/01/2018
7.	Tăng vốn Điều lệ lần 6 Ngày 22/11/2018	224.999.850	1.724.999.850	Trả cổ tức bằng cổ phiếu	- Quyết định số 73/QĐ ngày 22/11/2018 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông - Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay

STT	Nội dung	Vốn điều lệ tăng thêm (nghìn đồng)	Vốn Điều lệ sau khi tăng (nghìn đồng)	Hình thức tăng vốn	Căn cứ
					đổi lần thứ 13 ngày 23/11/2018
8.	Tăng vốn Điều lệ lần 7: Ngày 08/01/2019	274.963.200	1.999.963.050	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	- Quyết định số 01/QĐ-HĐQT ngày 08/01/2019 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông - Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 14 ngày 11/01/2019
9.	Tăng vốn Điều lệ lần 8: 16/4/2020	299.992.010	2.299.955.060	Trả cổ tức bằng cổ phiếu	- Quyết định số 12/QĐ-HĐQT ngày 16/4/2020 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông - Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 15 ngày 20/04/2020
10.	Tăng vốn Điều lệ lần 9: Ngày 15/10/2020	344.990.760	2.644.945.820	Trả cổ tức bằng cổ phiếu	- Quyết định số 47/QĐ-HĐQT ngày 15/10/2020 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông - Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 16

STT	Nội dung	Vốn điều lệ tăng thêm (nghìn đồng)	Vốn Điều lệ sau khi tăng (nghìn đồng)	Hình thức tăng vốn	Căn cứ
					ngày 20/10/2020.
11.	Tăng vốn Điều lệ lần 10: Ngày 20/9/2021	396.739.990	3.041.685.810	Trả cổ tức bằng cổ phiếu	- Quyết định số 34/QĐ-HĐQT ngày 20/09/2021 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông - Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 17 ngày 23/09/2021

5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có

5.5. Các chứng khoán khác: Không có

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty.

6.1. Tác động lên môi trường:

- Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là xây dựng và đầu tư kinh doanh bất sản. Do vậy trong quá trình sản xuất kinh doanh có một số hoạt động của công ty gây ảnh hưởng gián tiếp đến môi trường như hoạt động vận hành máy phát điện tại các tòa nhà thuộc các Dự án do Công ty làm chủ đầu tư, trong quá trình thi công công ty hoặc các nhà thầu thi công vận hành các máy móc thiết bị xây dựng trên công trường xả thải ra các nguồn khí gây tác động đến môi trường như máy xúc, máy ủi, máy trộn bê tông...Ngoài ra trong quá trình thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư đầu tư Dự án, có một số Dự án phải chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất trồng lúa sang đất ở và thương mại dịch vụ. Việc thay đổi mục đích sử dụng đất trong quá trình thực hiện các Dự án đầu tư cũng gây ra tác động đến môi trường xung quanh. Mặt khác trong quá trình Công ty hoạt động tại tòa nhà làm việc, một lượng rác thải ra hàng ngày tại văn phòng làm việc đây cũng là một nguồn nguy cơ gây tác động xấu đến môi trường xung quanh.
- Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính: Bảo vệ môi trường, xây dựng tương lai.
- i. Chính sách văn phòng xanh toàn diện:
Nhận thức được lợi ích của việc tạo ra một môi trường làm việc xanh đối với cán bộ nhân viên, Hải Phát đã thúc đẩy một chính sách làm việc hướng tới việc tạo ra không

gian xanh gắn gũi với thiên nhiên kết hợp với tối ưu hóa các nguồn lực và ứng dụng mạnh mẽ công nghệ vào trong quá trình làm việc. Không gian làm việc của Công ty được thiết kế một cách hợp lý kết hợp nhiều khoảng không gian xanh với nhiều sân vườn. Cây xanh được bố trí hầu như mọi nơi trong văn phòng tạo ra cảm giác thân thiện, gắn gũi với thiên nhiên, tăng thêm sự thoải mái, cân bằng về tinh thần cho các cán bộ nhân viên. Trong các hoạt động văn hóa, Công ty luôn chú trọng đến chính sách quà tặng và khen thưởng bằng cây xanh với tâm niệm ý thức bảo vệ môi trường và làm việc xanh cần phải lan tỏa đến từng người như một thói quen làm việc.

ii. Chính sách giúp giảm thiểu ô nhiễm do bụi, khí thải:

- + Tất cả các phương tiện vận chuyển nguyên liệu (đất, cát, xi măng, đá,...) được phủ kín thùng xe, nghiêm cấm chờ đầy, quá tải ngăn ngừa bụi phát tán ra môi trường.
- + Xây dựng các rào chắn tạm thời bằng tôn (cao 3-4m) để ngăn không cho phát tán bụi từ công trường xây dựng ra bên ngoài và đặt các biển cảnh cáo nguy hiểm cạnh công trình.
- + Tưới ẩm lên bề mặt các khu vực tập trung nguyên vật liệu trên các tuyến đường xe, phương tiện lưu thông đến công trường với tần suất 2 lần/ ngày để giảm thiểu bụi phát sinh trong quá trình xây dựng đến mức thấp nhất.
- + Các phương tiện vận tải, các máy móc, thiết bị sử dụng sẽ được kiểm tra sự phát thải khí theo Tiêu chuẩn Việt Nam đối với CO, hydrocarbon và khói bụi (TCVN 6438-2001). Tất cả các thiết bị sử dụng cho xây dựng được Đăng kiểm Việt Nam cho phép về sự phát thải.
- + Đường giao thông mặt bằng sân bãi của dự án đều được lát gạch để giảm thiểu bụi bị cuốn bay vào không khí, thiết kế bố trí trồng cây xanh trong khu vực dự án.

iii. Chính sách giảm thiểu ô nhiễm do các nguồn nước thải:

- + Các loại chất thải được thu gom, phân loại và chuyển đến vị trí đổ thải theo quy định, không đổ chất thải rắn, chất thải dầu cặn của thiết bị xuống dòng chảy.
- + Thuê lắp đặt nhà vệ sinh di động đặt ở góc của khu vực dự án, cách xa khu ở công trường và khu dân cư, xa nguồn nước sử dụng. Toàn bộ nước thải sinh hoạt của các nhà vệ sinh sẽ được vận chuyển xử lý với tần suất 3 ngày/lần. Sau khi kết thúc giai đoạn thi công xây dựng, nhà vệ sinh sẽ được tháo dỡ, hút bùn và lấp trả mặt bằng.
- + Xây dựng hệ thống thoát nước mưa xung quanh dự án, trên đó bố trí các hố ga lắng đọng, bùn, cặn thường xuyên nạo vét với tần suất 2 lần/tuần. Nước mưa khu vực dự án sau khi lắng đọng thoát vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

iv. Chính sách giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn:

- + Trong giai đoạn thi công xây dựng, toàn bộ chất thải rắn xây dựng được ký hợp đồng thu gom vận chuyển và xử lý với đơn vị có chức năng vận chuyển đến nơi đổ thải quy định của thành phố. Rác thải sẽ được thu gom và vận chuyển ra khỏi công trường hàng ngày. Chủ đầu tư cũng bố trí một đội công nhân phụ trách thu gom rác thải sinh hoạt phát sinh trong giai đoạn xây dựng và đổ vào thùng rác tập trung.

- + Trong quá trình vận hành dự án, chủ đầu tư thực hiện quản lý chất thải rắn tiên tiến: phân loại CTR tại nguồn, đồng thời tại các khu vực nhà cao tầng, hệ thống thu gom rác thải được thiết kế hiện đại, đảm bảo an toàn PCCC. Chủ đầu tư ký hợp đồng với công ty môi trường thu gom và xử lý rác thải phát sinh từ dự án.
- v. Giảm thiểu ô nhiễm tiếng ồn:
 - + Quy định tốc độ xe, máy móc khi hoạt động trong khu vực dự án, trên các đoạn đường chạy qua các khu dân cư tập trung không quá 10km/h.
 - + Những máy móc gây ra tiếng ồn và rung lớn trong thi công chỉ được phép làm việc vào ban ngày, hạn chế các tiếng động lớn: khoan cắt bê tông, trộn và đổ bê tông, đào xúc vào ban đêm.
 - + Không sử dụng các máy móc thi công đã cũ, hệ thống giảm âm bị hỏng, thường xuyên bảo dưỡng bộ phận giảm âm ở các thiết bị máy móc thi công.
 - + Bố trí các vách ngăn là hệ thống cây xanh tại các khu vực phát sinh tiếng ồn như các khu vực máy phát điện dự phòng tại các khu vực đặt cục nóng điều hòa.

6.2. Tiêu thụ năng lượng, tiêu thụ nước.

Công ty cũng tối ưu hóa việc tiêu thụ năng lượng và các nguồn tài nguyên khác. Năm 2022, tiêu thụ điện của Công ty tại văn phòng làm việc với sản lượng điện 283.360 kWh, trung bình 23.613 kWh/tháng, lượng nước tiêu thụ tại văn phòng làm việc của công ty là 1723m³, trung bình 144m³/tháng.

Năm 2022, Công ty đã thúc đẩy các sáng kiến tiết kiệm năng lượng trong cán bộ nhân viên, trong đó:

- Các thiết bị điều hòa sử dụng loại có biến tần, loại hiệu suất cao, thường xuyên được bảo dưỡng định kỳ.
- Các thiết bị chiếu sáng sử dụng đèn LED có cảm biến, tự động tắt/bật khi người ra/vào.
- Sử dụng cửa kính để tận dụng ánh sáng tự nhiên.
- Nước sinh hoạt sau khi sử dụng được xử lý tại trạm xử lý nước thải, một phần nước được tái sử dụng để tưới cây xanh và rửa sàn nhà xe, đường giao thông quanh Tòa nhà Khối văn phòng. Một trong những yếu tố quan trọng trong chính sách Văn phòng xanh là việc ứng dụng công nghệ trong quá trình làm việc.

Thiết kế, thi công và sử dụng nguyên vật liệu trong quá trình triển khai dự án một cách tối ưu, thân thiện với môi trường.

Thân thiện với môi trường là một trong những tiêu chí hàng đầu trong quá trình triển khai các Dự án mang thương hiệu Hải Phát. Ngay từ khâu thiết kế quy hoạch, Công ty đã chú trọng nghiên cứu xây dựng giải pháp thiết kế trên cơ sở điều kiện hiện trạng của khu đất, lựa chọn giải pháp tối ưu để hạn chế các tác động xấu của hướng nắng, hướng gió để cải thiện điều kiện vi khí hậu trong công trình. Thiết kế dự án có mật độ xây dựng thấp, phần lớn là cảnh quan sân vườn, cây xanh và tiện ích công cộng, tuân thủ các yêu cầu của pháp luật về môi trường, quy chuẩn Việt Nam về công trình

- xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả, sử dụng các thiết bị, vật liệu an toàn, thân thiện với môi trường, tiết kiệm nhiên liệu, hiệu suất cao... như:
- Các công trình cao tầng sử dụng tối thiểu 60% gạch không nung nên tiết kiệm được năng lượng, thân thiện với môi trường;
 - Sử dụng cọc ly tâm và các cấu kiện xây dựng đúc sẵn tại nhà máy nên giảm thiểu khói bụi, tiếng ồn đến xung quanh dự án;
 - Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường: Một số công trình tạm sử dụng khung thép, có thể tái chế sử dụng;
 - Các thiết bị tiêu thụ điện sử dụng thiết bị có biến tần, hiệu suất cao;
 - Các thiết bị chiếu sáng sử dụng loại đèn LED tiết kiệm điện. Trong công tác thi công, Công ty tiên phong áp dụng khoa học công nghệ tiên tiến trong quá trình thi công, tuân thủ hướng dẫn của nhà sản xuất trong quá trình thi công xây dựng, lắp đặt vật tư, thiết bị. Thiết bị máy móc thi công mới, thường xuyên được bảo dưỡng định kỳ nên giảm năng lượng tiêu hao.

Ngoài ra, Công ty còn chú trọng việc áp dụng các sáng kiến, công nghệ cho thiết kế, triển khai thi công. Hải Phát đã bước đầu sử dụng ứng dụng quản lý thông tin công trình (BIM) cho một số bước triển khai dự án, thiết kế công trình tối ưu sử dụng diện tích, tận dụng được chiếu sáng tự nhiên.

Hiểu được rằng giá trị cốt lõi của một dự án là đem lại những lợi ích kinh tế xã hội đồng thời bảo vệ môi trường xung quanh, Hải Phát cam kết tuân thủ các Tiêu chuẩn/ Quy chuẩn về môi trường hiện hành với tất cả các dự án như Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh (QCVN 05:2003/BTNMT), tiếng ồn (QCVN 26:2010/BTNMT), nước thải sinh hoạt (QCVN 14:2008/BTNMT)

Hải Phát đã đầu tư, nghiên cứu thiết kế hệ thống xử lý nước thải có công nghệ cao, đảm bảo những quy định hiện hành về bảo vệ môi trường và đưa ra các yêu cầu về bảo vệ môi trường vào văn bản mời thầu. Trong quá trình thực hiện dự án, Hải Phát xây dựng các chương trình quản lý và giám sát môi trường, cam kết thực hiện đúng yêu cầu quan trắc định kỳ và gửi báo cáo quan trắc tới cơ quan nhà nước về bảo vệ môi trường, đồng thời xây dựng và duy trì hoạt động liên tục hệ thống xử lý nước thải, đảm bảo chất lượng nước thải ra hệ thống thoát nước chung khu vực theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt, thực hiện các biện pháp đảm bảo an toàn về cháy nổ, từ đó khẳng định rằng Hải Phát luôn đặt lợi ích khách hàng lên hàng đầu, phát triển gắn liền và đi đôi với bảo vệ, từ đó giúp kiến tạo nên những đô thị xanh thông minh, những công trình đẳng cấp, mang lại giá trị sống đích thực.

6.3. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Trong năm 2022, Hải Phát nghiêm túc thực hiện pháp luật về bảo vệ môi trường trong công tác triển khai Dự án trên toàn hệ thống, Công ty mẹ và các Công ty thành viên đều không bị xử phạt về việc không tuân thủ pháp luật và các quy định về môi trường.

6.4. Chính sách liên quan đến người lao động

- a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động.
 Trong năm 2022 Công ty có 149 người, nhân viên làm việc tại Trụ sở Công ty và các dự án Công ty đang triển khai. Mức thu nhập bình quân hàng tháng của người lao động làm việc tại Công ty năm 2022 đạt bình quân trên 25 triệu đồng/người/tháng. Tiền lương, BHXH và phụ cấp của người lao động luôn được Công ty chăm lo đầy đủ.
- b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động.
 Công ty đã tổ chức cho CBNV khám sức khỏe tổng thể và thực hiện chi phúc lợi cho CBNV nhân các dịp lễ tết như 30/04, 02/09, chi nghỉ mát...) cho người lao động với tổng chi phí lên tới gần 3.4 tỷ đồng
- c) Hoạt động đào tạo người lao động:
 Công ty đã tổ chức tổng 57 buổi đào tạo tương đương 149 giờ đào tạo cho 650 lượt nhân sự tham gia. Công ty đã tổ chức huấn luyện an toàn vệ sinh lao động cho CBNV nhằm cung cấp kiến thức, rèn luyện các kỹ năng, giúp người sử dụng lao động chủ động xây dựng, triển khai kế hoạch, biện pháp ATVSLĐ và người lao động biết cách thực hành ATVSLĐ, xử lý những tình huống trong quá trình sản xuất.
 Ngoài ra trong năm công ty đã cử cán bộ nhân viên tham gia các chương trình tập huấn bên ngoài như pháp luật, bảo hiểm xã hội, thuế... cùng với đó Công ty cũng chủ động tổ chức nhiều chương trình đào tạo chuyên môn nghiệp vụ để CBNV nâng cao kỹ năng làm việc, nâng cao năng suất lao động và thích nghi với sự thay đổi.
- 6.5. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương.
 Các hoạt động tiêu biểu trong năm 2022 như sau:
- Hoạt động đền ơn đáp nghĩa:
 Với đạo lý “Uống nước nhớ nguồn” và “Đền ơn đáp nghĩa”, vào mỗi dịp tháng 7 hàng năm, vào ngày 15/7/2022 Ban lãnh đạo Tập đoàn Hải Phát đã đến thăm viếng các anh hùng liệt sĩ tại Nghĩa trang Trường Sơn, Ngã Ba Đồng Lộc và Thành cổ Quảng Trị , Tượng đài Mai Quốc Ca, để tỏ lòng tri ân các Anh hùng, Liệt sỹ đã hy sinh cho nền độc lập tự do của Tổ quốc, vì hạnh phúc của nhân dân.
 - Hoạt động hiến máu nhân đạo được Công ty tổ chức phối hợp với Viện Huyết học Truyền máu Trung ương:
 Nhằm lan tỏa tinh thần nhân ái, sẻ chia với cộng đồng, ngày 01/12/2022, Công ty Hải Phát phối hợp với Viện Huyết học Truyền máu Trung ương tổ chức chương trình hiến máu tình nguyện cho CBNV tại trụ sở Hải Phát với thông điệp “Một giọt máu cho đi - Một cuộc đời ở lại”.
 Chương trình đã nhận được sự tham gia nhiệt tình của Ban Lãnh đạo Công ty và CBNV trong toàn hệ thống. Đây là hoạt động thiết thực và ý nghĩa của Công ty Hải Phát nhằm hướng đến chào mừng kỷ niệm 19 năm thành lập Công ty.

Chương trình góp phần bổ sung lượng máu đang thiếu hụt cho các bệnh viện và bổ sung nguồn máu dự trữ cho các ngân hàng máu, góp phần cứu chữa nhiều người bệnh. Hoạt động mang nhiều ý nghĩa, là nét đẹp văn hóa, lan tỏa tinh thần đoàn kết, tấm lòng “tương thân tương ái” của toàn thể CBNV Hải Phát.

- Hoạt động đối với cộng đồng cư dân.
Với mong muốn mang đến cho cư dân những giá trị thực tế và tích cực khi sinh sống tại các dự án do Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát đầu tư và xây dựng, Chủ đầu tư đã không ngừng nỗ lực thực hiện các việc sau:
- + Quản lý vận hành, đảm bảo và ổn định đời sống của cư dân trước khi bàn giao cho Ban quản trị.
- + Lựa chọn đơn vị quản lý vận hành uy tín, chuyên nghiệp và có tiếng trong lĩnh vực quản lý vận hành để thực hiện công tác quản lý vận hành tại các dự án để cư dân được hưởng các dịch vụ quản lý vận hành tốt nhất.
- + Nhanh chóng giải quyết các thắc mắc của cư dân, hỗ trợ trong quá trình sinh sống như kiểm tra các vấn đề kỹ thuật, hỗ trợ máy móc, các trường hợp phát sinh sự cố cháy nổ...
- + Thực hiện trang trí tòa nhà trong các dịp lễ như Noel, tết và tổ chức các hoạt động nhằm tăng sự đoàn kết, giao lưu giữa các cư dân như tết trung thu, tết thiếu nhi, chợ tết, chúc tết người cao tuổi...
- + Đảm bảo dự án có nhiều cây xanh, cảnh quan được vệ sinh và chăm sóc thường xuyên nhằm mang đến môi trường xanh cho cư dân, ngay cả khi khu vực đã được bàn giao cho các cơ quan quản lý nhà nước.
- + Phối hợp, hỗ trợ Ban quản trị sau khi thực hiện bàn giao công tác quản lý vận hành. Thực hiện trách nhiệm của Chủ đầu tư, Công ty Hải Phát đã tổ chức Hội nghị nhà chung cư thành lập Ban quản trị tại các dự án và thực hiện bàn giao công tác quản lý vận hành theo đúng quy định.

Hoạt động điển hình trong năm là ngày 26/6/2022, gần 500 cư dân tại tòa nhà Roman Plaza đã tham gia bầu cử Ban Quản trị lần thứ nhất theo thông tư 02/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng về quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư.

Sau khi Ban quản trị nhận bàn giao công tác quản lý vận hành, Chủ đầu tư chủ động giới thiệu các nhà thầu, các nhà cung cấp đã và đang thực hiện tại dự án để Ban quản trị nắm được thông tin. Đồng thời, Chủ đầu tư luôn phối hợp và hỗ trợ trong quá trình Ban quản trị vận hành nhằm đảm bảo ổn định đời sống cư dân.

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc.

1. Báo cáo kết quả hoạt động:

1.1. Số liệu tổng quát:

- Doanh thu: 723 tỷ đồng/Kế hoạch 2.700 tỷ đồng đạt 27%.
- Lợi nhuận trước thuế: 45,2 tỷ đồng/Kế hoạch 620 tỷ đồng đạt 7,29%.

- Lợi nhuận sau thuế: 3,8 tỷ đồng/Kế hoạch HĐQT giao 450 tỷ đồng đạt 0,84%.
- Chi phí QLDN: 60 tỷ đồng/Kế hoạch 75,5 tỷ đồng đạt 79,47%.
- Chi phí tài chính: 346 tỷ đồng/ Kế hoạch 294 tỷ đồng đạt 117,69%.
- Dòng tiền thu từ HĐKD 1.308 tỷ đồng/3.600 tỷ đồng đạt 36%.
- Trả nợ/gia hạn vay và trái phiếu: 2.845 tỷ đồng gốc/KH 2.526 tỷ đồng gốc.
- Vốn CSH cuối năm: 3.275,78 tỷ đồng; Trong đó vốn điều lệ: 3.041,68 tỷ đồng.
- Dư nợ trái phiếu và tín dụng đến ngày 31/12/2022: 3.090,8 tỷ đồng (trong đó dư nợ trái phiếu 2.554,5 tỷ đồng. Vay tín dụng 536,3 tỷ đồng).
- Dư nợ trái phiếu và tín dụng đến ngày 31/8/2023: 2.448,9 tỷ đồng (trong đó dư nợ trái phiếu 2,295 tỷ đồng. Vay tín dụng 153,9 tỷ đồng).

1.2. Kiểm điểm một số mục tiêu năm 2022:

Sau khi Hội đồng quản trị ban hành Quyết định số 02/QĐ-HĐQT ngày 17/1/2022 về việc thông qua kế hoạch sản xuất đầu tư kinh doanh năm 2022; Tổng giám đốc đã có định số 11/QĐ-TGD ngày 16/2/2022 của Tổng giám đốc về việc triển khai chi tiết kế hoạch SXKD năm 2022 bao gồm một số chỉ tiêu kinh tế, tài chính và mục tiêu tiến độ một số dự án.

Kiểm điểm tình hình thực hiện như sau:

1.2.1. Về việc thực hiện các chỉ tiêu chủ yếu: Đã báo cáo và nêu tại phần trên.

1.2.2. Về mục tiêu tiến độ các dự án bao gồm:

- Dự án Cao Bằng: Hoàn thành toàn bộ công tác thi công phân khu 1,4ha, đủ điều kiện bàn giao nhà cho khách hàng trước tháng 11/2022, đủ điều kiện ghi nhận doanh thu ít nhất 25 căn.

Thực hiện:

Hoàn thành 90% HTKT và cảnh quan khu 1,4ha; Bắt đầu bàn giao nghiệm thu thấp tầng khu 1,4ha.

Công trình cao tầng: Chưa triển khai.

- Dự án Bắc Giang: Hoàn thành thi công toàn bộ phần thấp tầng dự án, đảm bảo bàn giao nhà cho khách hàng trước tháng 11/2022, đủ điều kiện ghi nhận doanh thu ít nhất 70 căn.

Thực hiện:

Công trình nhà liền kề và HTKT: Hoàn thành BTCT 56/117 căn nhà liền kề và đạt khoảng 35% sản lượng công trình. Chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu.

Công trình cao tầng: Chưa triển khai thi công.

- Dự án Mai Pha - Lạng Sơn: Hoàn thành công tác GPMB giai đoạn 1 29ha và 50% giai đoạn 2 (15ha/30ha) trong năm 2022; Khởi công xây dựng phần hạ tầng quý 4/2022.

Thực hiện:

GPMB giai đoạn 1: Tiếp tục thực hiện GPMB, chưa khởi công xây dựng hạ tầng

- Dự án Lào Cai: Đủ điều kiện khởi công xây dựng vào quý 3/2022, đảm bảo tiến độ huy động vốn và bán hàng của Ban Kinh doanh vào tháng 5/2022 và tháng 7/2022;

Thực hiện:

Đã thẩm định TKCS; Phê duyệt dự án đầu tư (QĐ số 26/QĐ - HDQT ngày 26/9/2022); chưa triển khai kinh doanh.

- Dự án Vinaconex Hải Yên 1,2: Hoàn thành nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật, thẩm duyệt thiết kế cơ sở các công trình trên đất các công trình TMDV quý 3/2022.

Thực hiện:

Đã hoàn thành nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật, đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.3. Về mục tiêu quản trị nội bộ:

- Thực hiện, đẩy mạnh công tác giao, đánh giá hoàn thành kế hoạch: Đã thực hiện
- Xây dựng, hoàn thiện và áp dụng Hệ thống KPI hoàn toàn cho các bộ phận trong năm 2022: Đã thực hiện.
- Tái cấu trúc hệ thống quản lý đại lý và bán hàng tại HPX:
- Công ty CP Kinh doanh Địa ốc Hải Phát (HaiPhat Homes) phân phối các sản phẩm nhà thấp tầng, shophouse, căn hộ chung cư, diện tích thương mại và các bất động sản khác thuộc các dự án HPX đang và sẽ triển khai thực hiện.
- Thực hiện xếp hạng tín nhiệm doanh nghiệp trong năm 2022: Không thực hiện.
- Tham mưu cho HĐQT về phương án quản lý người đại diện quản lý vốn và các chế độ thưởng phạt đi kèm;
- Cơ cấu nhân sự tại các công ty con, xây dựng phương án quản lý nhân sự tập trung.
- Đào tạo về quản lý doanh nghiệp và quản lý tài chính cho nhân sự chủ chốt: Đã tổ chức lớp đào tạo.
- Tăng cường ứng dụng CNTT trong quản trị điều hành doanh nghiệp, xây dựng cơ sở dữ liệu tập trung và hệ thống báo cáo quản trị: Có triển khai một phần.
- Hoàn chỉnh bổ sung Quy chế, quy định, quy trình: Đã thực hiện được 1 số văn bản
- Tóm lại: Năm 2022 với khó khăn chung từ chính sách kinh tế vĩ mô, từ thị trường kinh doanh bất động sản và nội tại doanh nghiệp nên hầu hết các mục tiêu, chỉ tiêu đưa ra đều không hoàn thành; tuy nhiên Công ty đã cơ bản trả nợ/ giảm nợ được các khoản vay, trái phiếu đến hạn là cố gắng lớn của Hội đồng quản trị, của Ban Tổng giám đốc Công ty và các Ban/ Văn phòng.

2. Tình hình tài chính

Một số chỉ tiêu cụ thể như sau:

- Số liệu Báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán năm 2022:

STT	Các chỉ tiêu tài chính	Năm 2022	Năm 2021	Tăng/giảm (2022/2021)
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
	Hệ số thanh toán tiền mặt	0,03	0,17	19%
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,04	1,30	80%
	Hệ số thanh toán nhanh	0,34	0,53	64%
2	Cơ cấu tài sản			
	Hệ số TSNH/tổng tài sản	0,45	0,48	94%
	Hệ số TSDH/tổng tài sản	0,55	0,52	106%
3	Cơ cấu vốn			
	Hệ số nợ/Tổng tài sản	0,66	0,67	99%
	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	1,94	2,02	96%
	Hệ số vay/Tổng tài sản	0,33	0,46	72%
	Hệ số vay/Vốn chủ sở hữu	0,96	1,39	70%
4	Chỉ số hoạt động			
	Vòng quay hàng tồn kho	0,18	0,22	82%
	Vòng quay phải thu khách hàng	3,62	1,26	287%
	Vòng quay các khoản phải thu	0,66	0,49	134%
	Vòng quay tổng tài sản	0,07	0,05	136%
5	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
	Tỷ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	0,04%	1,57%	3%
	Tỷ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	0,12%	4,74%	3%
	Tỷ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,53%	33,46%	2%
	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	4,55%	40,55%	11%
	Tỷ suất lợi nhuận gộp	29,44%	14,44%	204%

- Số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2022:

Các chỉ tiêu tài chính	Năm 2022	Năm 2021	Tăng/giảm (2022/2021)
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán tiền mặt	0.04	0.18	21%
Hệ số thanh toán ngắn hạn	1.65	1.91	86%
Hệ số thanh toán nhanh	0.02	0.10	23%
Cơ cấu tài sản			
Hệ số TSNH/tổng tài sản	0.67	0.70	95%
Hệ số TSDH/tổng tài sản	0.33	0.30	112%
Cơ cấu vốn			
Hệ số nợ/Tổng tài sản	0.63	0.63	100%
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	1.74	1.72	101%
Hệ số vay/Tổng tài sản	0.35	0.49	72%
Hệ số vay/Vốn chủ sở hữu	0.96	1.33	72%
Chỉ số hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	0.25	0.35	72%
Vòng quay phải thu khách hàng	5.21	5.24	100%
Vòng quay các khoản phải thu	0.58	0.74	79%
Vòng quay tổng tài sản	0.13	0.17	76%
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Tỷ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	-0.59%	3.37%	-17%
Tỷ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	-1.61%	8.00%	-20%
Tỷ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	-4.64%	20.17%	-23%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	20.91%	24.41%	86%
Tỷ suất lợi nhuận gộp	-0.86%	28.58%	-3%

Trong năm 2022 Công ty CP Đầu tư Hải Phát không bị ảnh hưởng chênh lệch của tỉ giá hối đoái đến kết quả kinh doanh của công ty.

a) Tình hình tài sản.

Tài sản ngắn hạn của năm 2022 chiếm 45%/tổng tài sản, giảm 3% so với năm 2021, với cơ cấu tài sản này thì sẽ ảnh hưởng đến việc thanh toán trong ngắn hạn.

Trong năm doanh thu tăng so với cùng kỳ năm trước và Công ty thúc đẩy quyết liệt trong công tác thu hồi công nợ nên các khoản phải thu đã giảm so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận gộp tăng 317,25%, lợi nhuận sau thuế chỉ đạt 0,53% so với doanh thu

b) Tình hình nợ phải trả:

Trong năm 2022 Công ty đã đẩy nhanh công tác kinh doanh và thu hồi công nợ nên hệ số nợ/tổng tài sản năm 2022 là: 0,66 lần; hệ số nợ/vốn chủ sở hữu năm 2022 là 1,94 lần giảm hơn so với cùng kỳ năm trước.

Năm 2022 Công ty đã tập trung trả nợ các gói vay phát hành trái phiếu dẫn tới cuối kỳ nợ vay đã giảm 43,2%.

Trong năm 2022 Công ty đã thanh toán gốc và lãi cho các gói trái phiếu, trả gốc và lãi đúng hạn cho ngân hàng nên không phát sinh lãi quá hạn và Công ty không có giao dịch nào liên quan đến ngoại tệ nên không bị ảnh hưởng chênh lệch của tỉ lệ giá hối đoái.

3. Kế hoạch phát triển trong năm 2023

3.1. Các chỉ tiêu kế hoạch chính năm 2023

Trên cơ sở tiến độ triển khai các dự án trong năm 2022 và kỳ vọng thị trường, đồng thời Công ty mới hoàn thành báo cáo tài chính riêng Công ty mẹ năm 2022. Hiện Công ty đang rà soát tiến độ các dự án, dự báo thị trường để xây dựng và hoàn thiện kế hoạch kinh doanh năm 2023. Hội đồng quản trị sẽ báo cáo và trình Đại hội cổ đông năm 2023 thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2023.

3.2. Một số nhiệm vụ trọng tâm năm 2023

Để thực hiện các mục tiêu kế hoạch, Ban điều hành xác định các nhiệm vụ trọng tâm năm 2023 như sau:

3.2.1. Công tác tài chính kế toán:

- Trình HĐQT Công ty xem xét và thông qua các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2023, phương án tái cấu trúc doanh nghiệp và cơ cấu lại tỷ lệ sở hữu tại các Công ty con, Công ty liên kết.
- Cân đối, thu xếp tài chính đảm bảo đủ vốn cho các dự án Công ty đang triển khai.
- Cân đối nguồn trả nợ các khoản tín dụng, trái phiếu đến hạn trong năm 2023.

3.2.2. Công tác kinh doanh

- Nhiệm vụ kinh doanh: Tiếp tục triển khai công tác bán hàng tại các dự án đủ điều kiện bán hàng như Lào Cai, Bắc Giang, Hải Yên...
- Tổ chức lại công tác bán hàng và công tác quản lý đại lý phân phối nhằm đạt các mục tiêu kinh doanh đề ra.

3.2.3. Nâng cao năng lực quản trị.

Để phù hợp với diễn biến tình hình thị trường bất động sản, bộ máy nhân sự cấp cao của Công ty con và các công ty thành viên sẽ tiếp tục được củng cố kiện toàn từ hệ thống tổ chức nhân sự cho tới mô hình quản trị để phù hợp với nhu cầu sản xuất kinh doanh thực tế của Công ty trong giai đoạn thị trường bất động sản trầm lắng... Đồng thời Công ty sẽ thực hiện điều chỉnh, sửa đổi các chính sách đối với người lao động cho phù hợp với yêu cầu công việc và khả năng tài chính của Doanh nghiệp.

3.2.4. Công tác triển khai:

- Công ty tập trung nguồn lực phục vụ công tác triển khai đầu tư và kinh doanh các dự án gồm: Dự án phố đi bộ Thành phố Bắc Giang, Dự án Lào Cai, Dự án Cao Bằng, Dự án Hải Yên...
- Tiếp tục đẩy nhanh hoàn thiện pháp lý các Dự án như: Dự án TM1 Nha Trang, Dự án BT Điện Biên, Dự án 1,4ha Phú Yên...

3.2.5. Công tác quản lý vận hành.

- Xử lý dứt điểm các vướng mắc giữa Chủ đầu tư và cư dân tại các dự án.
- Thực hiện công tác vận hành sau bàn giao nhà tại các Dự án đã bàn giao nhà cho cư dân như dự án Cao Bằng, Dự án Bắc Giang

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty.

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty.

Trong năm 2022, Hội đồng quản trị đã tuân thủ đúng quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị. Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban Điều hành cùng toàn thể CBNV Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát đã kiên trì, nỗ lực vượt qua khó khăn, thách thức, tận dụng tốt cơ hội để duy trì hoạt động SXKD để thích nghi với tình hình khó khăn chung của nền kinh tế trên thế giới và trong nước. Tuy kết quả sản xuất kinh doanh không đạt được theo kế hoạch nhưng đây là sự cố gắng của tập thể Hội đồng quản trị Công ty.

Xuất phát từ ảnh hưởng của nền kinh tế trong nước và thế giới, đặc biệt là tình hình kinh doanh bất động sản rơi vào khủng hoảng, trầm lắng, để Công ty tập trung nguồn lực triển khai thực hiện một số dự án trọng điểm và có nguồn vốn để trả nợ các khoản trái phiếu trong năm 2023 nên Công ty chưa chia cổ tức năm 2021 bằng tiền với tỷ lệ 5% cho cổ đông công ty theo phê duyệt tại Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/4/2022 của Đại hội đồng cổ đông cổ đông thường niên năm 2022. Theo đó Hội đồng quản trị sẽ báo cáo và xin ý kiến cổ công về việc chưa chia cổ tức năm 2021 tại phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty

a) Nguyên tắc giám sát và đánh giá của HĐQT

Nguyên tắc giám sát và đánh giá của Hội đồng quản trị thực hiện việc giám sát hoạt động của Tổng Giám đốc và Ban điều hành công ty theo các quy định tại Điều lệ, Quy chế quản trị, các quy định, quy chế quản trị nội bộ của Công ty và quy định của pháp luật hiện hành.

Hàng tháng, quý Hội đồng quản trị và Ban điều hành có cuộc họp để kiểm tra việc thực hiện các Nghị quyết, Quyết định và Chỉ thị của Hội đồng quản trị của Ban điều hành và thảo luận về kết quả thực hiện cũng như những đề xuất của Ban điều hành về biện pháp và giải pháp thực hiện. Việc đánh giá hoạt động của Ban điều hành được Hội đồng quản trị dựa trên các nguyên tắc sau: Thực hiện mục tiêu kinh doanh của công

ty, Trách nhiệm của Ban điều hành Năng lực và chuyên môn của các thành viên Ban điều hành đối với lĩnh vực được phân công.

b) Kết quả giám sát đối với Ban điều hành

Trong năm 2022, trước những khó khăn, thử thách, Ban Tổng giám đốc đã nỗ lực, chủ động trong việc điều hành để thực hiện các nhiệm vụ kinh doanh của Công ty. Những kết quả đạt được như sau:

- Bám sát diễn biến tình hình kinh tế - xã hội để xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2022 trình HĐQT xem xét phê duyệt và trình ĐHĐCĐ thường niên thông qua.
 - Quyết liệt chỉ đạo triển khai thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh, kịp thời đưa ra các giải pháp khắc phục khó khăn, thách thức để đảm bảo hoạt động ổn định.
 - Chỉ đạo đẩy mạnh công tác hoàn thiện thủ tục pháp lý về đầu tư, đất đai, quy hoạch, xây dựng tại các dự án mà Công ty và các đơn vị thành viên đang triển khai.
 - Chỉ đạo thực hiện tốt công tác tài chính, kế toán của doanh nghiệp, đảm bảo khả năng thanh toán với khách hàng, đảm bảo không để xảy ra tình trạng nợ quá hạn, nợ xấu; Hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, bảo hiểm và các nghĩa vụ tài chính khác của Tập đoàn với Nhà nước.
 - Chỉ đạo thực hiện, đẩy mạnh công tác giao, đánh giá hoàn thành kế hoạch cho nhân sự. Hoàn thành xây dựng, hoàn thiện và áp dụng Hệ thống KPI hoàn toàn cho các bộ phận trong năm 2022.
 - Chỉ đạo tái cấu trúc hệ thống quản lý đại lý và bán hàng trong hệ thống công ty.
 - Tham mưu cho HĐQT về phương án quản lý người đại diện quản lý vốn và các chế độ thưởng phạt đi kèm;
 - Thực hiện cơ cấu nhân sự tại các công ty con, xây dựng phương án quản lý nhân sự tập trung;
 - Thực hiện đào tạo về quản lý doanh nghiệp và quản lý tài chính cho nhân sự chủ chốt của Công ty.
 - Thực hiện tăng cường ứng dụng CNTT trong quản trị điều hành doanh nghiệp, xây dựng cơ sở dữ liệu tập trung và hệ thống báo cáo quản trị.
 - Thực hiện hoàn chỉnh bổ sung Quy chế, quy định, quy trình của Công ty.
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị.
- Chỉ đạo triển khai thực hiện và hoàn thành các chỉ tiêu tài chính, kinh doanh năm 2023 của công ty sau khi được ĐHĐCĐ phê duyệt.
 - Tiếp tục thực hiện sắp xếp, cơ cấu nhân sự và thay đổi mô hình tổ chức trên tinh thần gọn nhẹ, giảm đầu mối để tăng hiệu quả và tiết kiệm chi phí.
 - Tập trung bán buôn các sản phẩm tại Dự án như: Dự án Lào Cai, 4 Tòa cao tầng DA Bắc Giang và Dự án Khu dân cư đô thị tại Km3, Km4 phường Hải Yên, thành phố

Móng Cái (giai đoạn 1), tỉnh Quảng Ninh... để có nguồn tiền duy trì sản xuất kinh doanh.

- Tiếp tục tập trung các giải pháp tái cấu trúc Doanh nghiệp từ Công ty mẹ đến các Công ty con. Đồng thời cơ cấu các khoản nợ đến hạn và cơ cấu tỷ lệ sở hữu tại các Công ty con, Công ty liên kết.
- Tập trung chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc và các phòng, ban, đơn vị, công ty thành viên triển khai thực hiện và hoàn thành các nhóm nhiệm vụ và giải pháp trọng tâm năm 2023 của công ty, gồm:
 - (i) Chỉ đạo đẩy mạnh hoàn thành các thủ tục pháp lý và triển khai đầu tư các dự án bất động sản trọng điểm.
 - (ii) Cân đối dòng tiền, thu xếp vốn để thực hiện các nghĩa vụ thanh toán và triển khai các dự án trong năm 2023; Thực hiện thủ tục cần thiết để cơ cấu lại một số khoản vay phù hợp với tình hình tài chính của Công ty, cân đối nguồn để trả nợ gốc, lãi trái phiếu, đàm phán với các trái chủ các gói trái phiếu liên quan theo chủ trương của chính phủ tại Nghị định 08/2023/NĐ-CP.
 - (iii) Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính phù hợp và phát hành, công bố các báo cáo tài chính đúng quy định hiện hành.
 - (iv) Thực hiện công tác quản trị tập trung.

V. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị

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

Số lượng thành viên Hội đồng quản trị: 06 người, gồm:

1.1.1. Ông Đỗ Quý Hải - Chủ tịch HĐQT

Ông sinh năm 1969. Ông là cổ đông sáng lập của Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát từ ngày thành lập. Ông giữ chức Chủ tịch Hội đồng quản trị từ ngày 15/12/2003 cho đến nay.

Trình độ chuyên môn:

Kỹ sư Xây dựng dân dụng - công nghiệp

Thạc sỹ quản trị kinh doanh

Kinh nghiệm:

- Từ năm 1989 cho đến năm 2003, ông công tác tại các công ty xây dựng của tỉnh Hà Tây và Bộ Quốc Phòng và Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà Quảng Ninh - đây là nền móng cho việc thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát năm 2003.
- Từ năm 2003 cho đến nay ông gắn bó với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Thời gian đầu công ty thành lập, ông nắm giữ cả hai vị trí Tổng giám đốc và Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty, từ năm 2007 đến nay, ông giữ chức Chủ tịch Hội đồng quản trị công

ty. Bên cạnh đó, ông nắm giữ các chức vụ là Chủ tịch Hội đồng quản trị và Chủ tịch Hội đồng thành viên tại các công ty có vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.

- Các vị trí đảm nhiệm tại các đơn vị thành viên của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát:
- ✓ Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đức;
- ✓ Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Mai Pha Peninsula.

Các chức vụ ở các tổ chức khác:

- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Thương mại Địa ốc Bình Minh;
 - Phó chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Hải Phát Kinh Bắc;
 - Thành viên Hội đồng quản trị Tổng Công ty xây dựng Công trình giao thông 5 – CTCP.
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 57.876.612 cổ phần chiếm 19,02% vốn Điều lệ Công ty.**

1.1.2. Ông Nguyễn Văn Phương - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Văn Phương sinh năm 1979. Ông gắn bó với Công ty từ năm 2016 với chức vụ là Phó Tổng giám đốc công ty và sau đó ông giữ chức Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị công ty từ năm 2017 cho đến nay.

Trình độ chuyên môn:

- Kỹ sư Xây dựng

Kinh nghiệm:

- Ông Nguyễn Văn Phương công tác tại nhiều đơn vị, tổ chức với các chức vụ khác nhau trong lĩnh vực phát triển và kinh doanh bất động sản, đặc biệt là bất động sản khu công nghiệp.
- Từ khi gắn bó với Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát, ông nắm các vị trí chủ chốt quan trọng như Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát và bây giờ là Phó chủ tịch Hội đồng quản trị, đồng thời nắm giữ các vị trí Tổng giám đốc, thành viên Hội đồng quản trị và Chủ tịch Hội đồng quản trị của các đơn vị thành viên.
- Các chức vụ đảm nhiệm tại các đơn vị thành viên của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát:
- ✓ Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đức;
- ✓ Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang.

Các chức vụ tại các tổ chức khác:

- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Hải Phát Kinh Bắc;
- Chủ tịch Hội đồng quản trị Tổng Công ty xây dựng Công trình giao thông 5 - CTCP kiêm Giám đốc Chi nhánh Cienco 5 Hà Nội;
- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP Tư vấn kiến trúc và Quy hoạch OPAL Việt Nam;

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 608.337 cổ phần chiếm 0,20% Vốn Điều lệ Công ty.

1.1.3. Ông Phạm Minh Tuấn - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Chủ tịch Ủy Ban Chiến lược, thành viên Ủy ban Kiểm toán

Ông Phạm Minh Tuấn, sinh năm 1973, gắn bó với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát từ năm 2009 với các chức danh từ chuyên viên bộ phận Đầu tư, Phó trưởng phòng và Trưởng phòng Đầu tư, Trợ lý Chủ tịch Hội đồng quản trị, Phó Tổng giám đốc, thành viên Hội đồng quản trị và từ tháng 6/2020 đến nay ông là Phó chủ tịch Hội đồng quản trị.

Trình độ chuyên môn:

- Cử nhân kinh tế
- Thạc sĩ quản trị kinh doanh

Kinh nghiệm:

- Từ khi ra trường ông công tác tại Công ty tư vấn xây dựng giao thông 8 thuộc Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 8.
- Từ năm 2003 – năm 2007: ông giữ chức Phó tổng giám đốc Công ty cổ phần tập đoàn Thái Bình Dương.
- Từ năm 2007 – năm 2009: ông giữ chức Tổng giám đốc Công ty cổ phần Trần Hưng Đạo.
- Từ khi gắn bó với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, ngoài các vị trí nắm giữ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, ông còn nắm giữ các vị trí khác như Giám đốc, Tổng giám đốc, Chủ tịch Hội đồng quản trị công ty, Chủ tịch Hội đồng thành viên tại các đơn vị thành viên theo phân công của Ban lãnh đạo công ty, phù hợp với mục tiêu và chiến lược của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát tại từng giai đoạn.
- Ngày 28/7/2023 Ông Phạm Minh Tuấn đã có đơn từ nhiệm chức vụ Thành viên Hội đồng quản trị gửi tới Công ty, theo quy định Công ty sẽ trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 phê duyệt miễn nhiệm tư cách thành viên HĐQT đối với Ông Phạm Minh Tuấn.

Trong thời gian chờ Đại hội đồng cổ đông phê duyệt đơn từ nhiệm chức vụ thành viên Hội đồng quản trị, Ông Phạm Minh Tuấn đã có văn bản ủy quyền cho Ông Đỗ Quý Hải - Chủ tịch HĐQT thực hiện thay các nhiệm vụ và quyền hạn với tư cách là thành viên Hội đồng quản trị tại Công ty cho đến khi được Đại hội đồng cổ đông miễn nhiệm.

Các chức vụ tại các tổ chức khác:

- Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Tổng Giám đốc Công ty TNHH Phát triển Địa ốc Hải Phong.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 19.463 cổ phần chiếm 0,0064% vốn Điều lệ Công ty.

1.1.4. Ông Lê Việt Dũng - Thành viên Hội đồng quản trị

Ông Lê Việt Dũng sinh năm 1975, gắn bó với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát từ năm 2017 với các chức danh là Phó Tổng giám đốc và hiện nay là thành viên Hội đồng quản trị.

Trình độ chuyên môn:

- Kỹ sư xây dựng

- Thạc sỹ quản trị kinh doanh

Kinh nghiệm:

- Từ khi ra trường, từ năm 1995 đến năm 2010, ông Lê Việt Dũng công tác tại nhiều đơn vị trực thuộc của tỉnh Hà Tây, đặc biệt là Sở Xây dựng Hà Tây và Hà Nội với các chức danh chuyên viên, trưởng phòng.
- Từ năm 2010 - năm 2013: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nhân Hòa
- Từ năm 2013 - năm 2015: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng và phát triển đô thị.
- Trước khi gắn bó với Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát năm 2017, ông Lê Việt Dũng đã giữ vị trí thành viên Hội đồng quản trị, Phó tổng giám đốc tại một số công ty thành viên của Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát.

Các chức vụ tại các tổ chức khác:

- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư 283;
- Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á
- Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng và đô thị đường sắt.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 1.419.457 cổ phần chiếm 0,47% vốn Điều lệ Công ty.

1.1.5. Ông Trần Vũ Thái Hòa - Thành viên độc lập Hội đồng quản trị kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm Toán

Ông Trần Vũ Thái Hòa sinh năm 1985, được bổ nhiệm là thành viên độc lập Hội đồng quản trị từ tháng 6/2020 và kiêm nhiệm chức Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán.

Trình độ chuyên môn:

- Cử nhân Tài chính - Ngân hàng

Kinh nghiệm:

- Ông Trần Vũ Thái Hòa sau khi ra trường đến nay làm việc chủ yếu tại các định chế tài chính và Bộ Tài chính với các chức danh chuyên viên, trưởng bộ phận, giám đốc bộ phận, thành viên Hội đồng quản trị... Với kinh nghiệm nhiều năm hoạt động trong lĩnh vực tài chính, thị trường vốn, ông Trần Vũ Thái Hòa đưa ra những yêu cầu và phân biện khách quan từ góc nhìn của các nhà đầu tư, định chế tài chính cũng như có những kiến nghị, đề xuất để Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát hoàn thiện được thể chế, quy tắc quản trị để hướng tới là một doanh nghiệp niềm yết phát triển bền vững và minh bạch trên thị trường chứng khoán.

Các chức vụ tại các tổ chức khác:

- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Xây lắp Hòa Bình
- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư thương mại và phát triển Thái Bình.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0 cổ phần chiếm 0% Vốn Điều lệ Công ty.

1.1.6. Ông Đỗ Danh Trí - Thành viên độc lập Hội đồng quản trị

Ông Đỗ Danh Trí, sinh năm 1976, tham gia Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát với tư cách là thành viên độc lập từ tháng 10/2020.

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân Luật

Thạc sỹ Quản lý tài chính

Thạc sỹ Luật học

Kinh nghiệm:

- Từ khi ra trường cho đến năm 2010, ông Đỗ Danh Trí làm việc tại UBND tỉnh Bình Phước với các chức danh chuyên viên, phó chánh văn phòng huyện ủy, trưởng phòng Tư pháp huyện.
- Từ năm 2010 đến năm 2017, ông Đỗ Danh Trí làm việc Đại học Quốc gia Hà Nội với các chức danh phụ trách phòng, trưởng phòng thuộc lĩnh vực đào tạo.
- Từ năm 2016 đến nay ông Đỗ Danh Trí là thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Địa ốc Vượng Phát.

Các chức vụ tại các tổ chức khác:

- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Vượng Phát.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0

1.2. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:

Công ty có 02 tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị gồm:

- Ủy ban Chiến lược: có cơ cấu như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ nắm giữ trong Ủy ban Chiến lược	Số lượng cổ phiếu nắm giữ
1	Ông Phạm Minh Tuấn	Chủ tịch Ủy ban Chiến lược	19.463 cổ phiếu, tỷ lệ sở hữu: 0,0064% vốn Điều lệ

- Ủy ban Kiểm toán: Có cơ cấu như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ nắm giữ trong Ủy ban Kiểm toán	Số lượng cổ phiếu nắm giữ
1	Ông Trần Vũ Thái Hòa	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	0

2	Ông Phạm Minh Tuấn	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	19.463 cổ phiếu, tỷ lệ sở hữu: 0,0064% vốn Điều lệ
---	--------------------	-----------------------------	--

1.3. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2022, Hội đồng quản trị đã thực hiện đúng chức năng của mình theo quy định tại Điều lệ, Quy chế quản trị, các quy định, quy chế quản trị nội bộ của Công ty và quy định của pháp luật hiện hành, cụ thể:

- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 vào ngày 8/4/2022 và ngày 09/04/2022.
 - Đôn đốc và theo dõi tiến độ thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022.
 - Giám sát việc triển khai thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT và Đại hội đồng cổ đông đã ban hành, kiểm tra hoạt động điều hành của Ban Tổng giám đốc trong hoạt động kinh doanh.
 - Tổ chức chỉ đạo thực hiện nghiêm túc chế độ Báo cáo tài chính năm 2021, Báo cáo tài chính quý, Báo cáo tài chính bán niên, Báo cáo thường niên.
 - Giám sát chỉ đạo việc công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo quy định.
 - Giám sát việc thực hiện các Quy chế, Quy định quản lý nội bộ của Công ty.
 - Giám sát hoạt động quản lý điều hành của Ban Tổng giám đốc nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đề ra.
 - Giám sát việc thực hiện các Dự án do Công ty làm chủ đầu tư.
 - Giám sát việc thực hiện góp vốn, đầu tư thành lập các công ty.
 - Giám sát tình hình hoạt động của Công ty tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành.
2. Trong năm 2022, HĐQT đã tổ chức 06 phiên họp và 36 lần lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản.

Các cuộc họp HĐQT cũng như lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản đều tuân thủ đúng quy định Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật.

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự/lấy ý kiến	Tỷ lệ tham dự họp/lấy ý kiến	Lý do không tham dự họp
1	Ông Đỗ Quý Hải	42/42	100%	

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự/lấy ý kiến	Tỷ lệ tham dự họp/lấy ý kiến	Lý do không tham dự họp
2	Ông Nguyễn Văn Phương	42/42	100%	
3	Ông Phạm Minh Tuấn	42/42	100%	
4	Ông Lê Việt Dũng	42/42	100%	
5	Ông Trần Vũ Thái Hòa	42/42	100%	
6	Ông Đỗ Danh Trí	42/42	100%	

2. Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị trong năm 2022 như sau:

ST T	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1.	01/QĐ-HĐQT	10/1/2022	Công ty vay vốn tại Ngân hàng	100%
2.	01/NQ-HĐQT	11/1/2022	Phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2022.	100%
3.	01A/NQ-HĐQT	12/1/2022	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu giai đoạn 1 Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại số 1 Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang.	100%
4.	02/QĐ-HĐQT	17/1/2022	Thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022 của Công ty.	100%
5.	03/QĐ-HĐQT	26/1/2022	Ban hành Quy chế quản lý công tác kế hoạch và chế độ báo cáo thực hiện.	100%
6.	02/NQ-HĐQT	17/2/2022	Thông qua kế hoạch tổ chức họp ĐHCĐ thường niên năm 2022.	100%

ST T	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
7.	03/NQ-HĐQT	28/2/2022	Thuê nhà phân phối toàn bộ các sản phẩm cho các Dự án của Công ty.	100%
8.	03A/NQ-HĐQT	07/03/2022	Công ty tham gia đấu thầu để thực hiện Dự án tại tỉnh Bắc Giang.	100%
9.	04/NQ-HĐQT	11/03/2022	Vay vốn tại Ngân hàng	100%
10.	05/NQ-HĐQT	15/03/2022	Thông qua Dự thảo Hợp đồng giữa Công ty với Công ty CP Bê tông xây dựng và thương mại Phúc Thành	100%
11.	06/NQ-HĐQT	16/03/2022	Phiên họp ngày 16/3/2022 để thông qua các nội dung sau: - Thông qua các nội dung trình ĐHCĐ thường niên 2022.	100%
12.	04/QĐ-HĐQT	16/03/2022	Phê duyệt sửa đổi Quy chế bỏ phiếu điện tử	100%
13.	04A/QĐ-HĐQT	30/03/2022	Thông qua Báo cáo tài chính Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt	100%
14.	04B/QĐ-HĐQT	30/03/2022	Thông qua Báo cáo tài chính Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Địa ốc Ruby	100%
15.	04C/QĐ-HĐQT	30/03/2022	Thông qua Báo cáo tài chính của Công ty TNHH Một thành viên Diamond IC	100%

ST T	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
16.	04D/QĐ- HĐQT	30/03/2022	Thông qua Báo cáo tài của Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Heritage Việt Nam	100%
17.	04E/QĐ-HĐQT	30/03/2022	Thông qua Báo cáo tài của Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát - Bình Thuận	100%
18.	04F/QĐ-HĐQT	30/03/2022	Thông qua Báo cáo tài chính của Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Sapphire	100%
19.	05/QĐ-HĐQT	31/03/2022	Thông qua kế hoạch đầu tư kinh doanh năm 2022 của Công ty cổ phần Địa ốc Châu Sơn	100%
20.	06/QĐ-HĐQT	31/03/2022	Thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2022 của Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam	100%
21.	07/QĐ-HĐQT	31/03/2022	Thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2022 của Công ty TNHH Một thành viên Diamond IC	100%
22.	08/QĐ-HĐQT	31/03/2022	Thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2022 của Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát - Bình Thuận	100%
23.	09/QĐ-HĐQT	31/03/2022	Phê duyệt điều chỉnh một số nội dung của Hợp đồng mua bán vật tư giữa Công ty với Công ty cổ phần Bê tông xây dựng và Thương mại Phúc Thành	100%

ST T	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
24.	10/QĐ-HĐQT	25/04/2022	Thông qua việc góp vốn thành lập Công ty TNHH Mai Pha Peninsula và cử người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp tại doanh nghiệp	100%
25.	07/NQ-HĐQT	25/04/2022	Thế chấp tài sản đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu.	100%
26.	11/QĐ-HĐQT	26/04/2022	Thông qua chủ trương đề Công ty tài trợ kinh phí lập quy hoạch phân khu cho Dự án tại tỉnh Lạng Sơn.	100%
27.	08/NQ-HĐQT	10/05/2022	Sửa đổi ngành, nghề kinh doanh của Công ty.	100%
28.	12/QĐ-HĐQT	16/5/2022	Thông qua phương án phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ năm 2021 của Công ty TNHH MTV Diamond IC	100%
29.	13/QĐ-HĐQT	16/5/2022	Thông qua phương án phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ năm 2021 của Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam	100%
30.	14/QĐ-HĐQT	16/5/2022	Thông qua phương án phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ năm 2021 của Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận	100%
31.	09/NQ-HĐQT	31/5/2022	Phiên họp ngày 31/5/2022 thông qua các nội dung sau:	100%

ST T	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			<ul style="list-style-type: none"> - Báo cáo ước thực hiện mục tiêu, tiến độ các Dự án và thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh 06 tháng đầu năm 2022 của Công ty. - Thông qua mục tiêu, tiến độ các Dự án và kế hoạch kinh doanh 06 tháng cuối năm 2022 của Công ty. 	
32.	15/QĐ-HĐQT	2/6/2022	Tăng vốn điều lệ của Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Sapphire	100%
33.	10/NQ-HĐQT	9/6/2022	Phê duyệt chủ trương Công ty hợp tác đầu tư để thực hiện Dự án đầu tư.	100%
34.	16/QĐ-HĐQT	10/6/2022	Góp vốn thành lập Công ty cổ phần Đầu tư Greenland Bắc Giang và cử người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp tại doanh	100%
35.	17/QĐ-HĐQT	20/6/2022	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty.	100%
36.	17A/QĐ-HĐQT	21/6/2022	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty.	100%
37.	18/QĐ-HĐQT	27/6/2022	Ban hành Quy chế công bố thông tin sửa đổi của Công	100%
38.	19/QĐ-HĐQT	11/7/2022	Thông qua hợp đồng/giao dịch giữa Công ty với bên liên quan	100%
39.	20/QĐ-HĐQT	11/7/2022	Thông qua hợp đồng/giao dịch giữa Công ty với bên liên quan	100%

ST T	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
40.	21/QĐ-HĐQT	11/7/2022	Lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính công ty TNHH MTV Hải Phát – Bình Thuận	100%
41.	21A/QĐ-HĐQT	02/08/2022	Vay vốn, cấp bảo lãnh, sử dụng dịch vụ ngân hàng của Công ty con	100%
42.	22/QĐ-HĐQT	17/08/2022	Thông qua việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh của Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Sapphire	100%
43.	23/QĐ-HĐQT	27/08/2022	Miễn nhiệm/bổ nhiệm một số chức vụ quản lý, thay đổi Người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp, thay đổi Người đại diện theo pháp luật và sửa đổi Điều lệ của Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Địa ốc Ruby	100%
44.	23A/QĐ-HĐQT	06/09/2022	Thông qua chủ trương tài trợ điều chỉnh cục bộ quy hoạch dự án tại tỉnh Điện Biên	100%
45.	24/QĐ-HĐQT	14/09/2022	Thông qua hợp đồng/giao dịch giữa Công ty với bên có liên quan	100%
46.	25/QĐ-HĐQT	14/09/2022	Phê duyệt chủ trương về kinh phí giải phóng mặt bằng Dự án của Công ty TNHH MTV Địa ốc Heritage Việt Nam	100%
47.	26/QĐ-HĐQT	26/09/2022	Phê duyệt Dự án đầu tư của Công ty	100%

ST T	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
48.	10A/NQ- HDQT	30/09/2022	Phê duyệt việc ủy thác đầu tư	100%
49.	27/QĐ-HDQT	15/10/2022	Miễn nhiệm và bổ nhiệm chức vụ Chủ tịch công ty, thay đổi Người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn, thay đổi Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát - Bình Thuận	100%
50.	11/NQ-HDQT	14/10/2022	Thế chấp bổ sung tài sản đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu của Công ty.	100%
51.	28/QĐ-HDQT	30/10/2022	Thông qua chủ trương chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Hải Phát	100%
52.	29/QĐ-HDQT	01/11/2022	Thông qua chủ trương đồng ý cho Công ty TNHH MTV Địa ốc Heritage Việt Nam góp vốn thành lập Công ty cổ phần Đầu tư TLD Việt Nam và cử người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp tại doanh nghiệp	100%
53.	12/NQ-HDQT	12/11/2022	Thế chấp bổ sung tài sản đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu của Công ty.	100%
54.	14/NQ-HDQT	21/12/2022	Thế chấp bổ sung tài sản đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu và thông qua giao dịch với bên có liên quan	100%

ST T	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
55.	30/QĐ-HĐQT	22/12/2022	Thay đổi địa chỉ trụ sở và sửa đổi điều lệ của Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát - Bình Thuận	100%
56.	31/QĐ-HĐQT	29/12/2022	Miễn nhiệm và bổ nhiệm chức vụ Chủ tịch công ty, thay đổi Người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn, thay đổi Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát - Bình Thuận	100%

1.4. Hoạt động của các thành viên độc lập HĐQT

HĐQT Công ty hiện có 02 thành viên độc lập gồm Ông Trần Vũ Thái Hòa và Ông Đỗ Danh Trí. Các thành viên độc lập HĐQT tham gia đầy đủ các phiên họp HĐQT và lấy ý kiến bằng văn bản. Trong quá trình hoạt động các thành viên độc lập HĐQT đã đưa ra các ý kiến quan trọng đóng góp vào chiến lược phát triển và hoạt động của Công ty, các đề xuất, giải pháp phù hợp phát sinh trong quá trình sản xuất kinh doanh của Công ty. Các thành viên đã đóng góp vai trò quan trọng trong hoạt động quản trị của Công ty.

1.5. Hoạt động của các tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị.

1.5.1. Hoạt động của Ủy ban Kiểm toán

a. Cuộc họp của Ủy ban Kiểm toán

STT	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
1	Ông Trần Vũ Thái Hòa	02/02	100%	100%	
2	Ông Phạm Minh Tuấn	02/02	100%	100%	

b. Các hoạt động chủ yếu của Ủy ban Kiểm toán trong năm 2022 như sau:

Tiếp tục thực hiện duy trì quản lý nội bộ thông qua bộ máy giúp việc là Ban Kiểm toán nội bộ. Ủy ban Kiểm toán đã tham gia đầy đủ nhằm đảm bảo các hoạt động nghiệp vụ đều tuân thủ đúng quy định nội bộ được ban hành. Ủy ban Kiểm toán thực hiện giám sát thông qua:

- Trực tiếp theo dõi hoạt động của HĐQT thông qua các cuộc họp, trao đổi, cách thức đưa ra Nghị quyết của HĐQT.
 - Giám sát hoạt động của Ban điều hành thông qua việc chấp hành các Nghị quyết của HĐQT.
 - Làm việc trực tiếp với từng thành viên Ban điều hành để nắm được tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty.
 - Giám sát thông qua kênh báo cáo và tiếp xúc với Phó Tổng Giám đốc phụ trách Tài chính, Kế toán trưởng, Giám đốc Ban Kiểm toán nội bộ, Giám đốc Ban Pháp chế.
 - Giám sát thông qua kênh báo cáo và tiếp xúc với đơn vị Kiểm toán độc lập.
- c. Kết quả giám sát của Ủy ban Kiểm toán trong năm 2022:
- (i) Đánh giá hoạt động của Ban TGD:
- Ban TGD hoạt động đúng chức năng, nhiệm vụ, đúng quy chế phù hợp với Luật Doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty. Ban TGD đã chấp hành, triển khai kịp thời các Nghị quyết của HĐQT. Ban TGD đã luôn cố gắng, nỗ lực để hoàn thành các chỉ tiêu theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các mốc thời gian HĐQT giao.
- (ii) Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa UBKT với HĐQT và Ban Tổng Giám đốc:
- Trong năm 2022, UBKT đã có sự phối hợp chặt chẽ với HĐQT và Ban TGD trong việc kiểm tra, kiểm soát các mặt hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Ban điều hành luôn sẵn sàng đáp ứng kịp thời các yêu cầu về thông tin phục vụ việc giám sát của UBKT. UBKT thực hiện báo cáo định kỳ kết quả giám sát cho HĐQT Công ty.
- (iii) Kết quả giám sát Báo cáo tài chính, tình hình hoạt động, tình hình tài chính của Công ty.
- UBKT thực hiện công tác giám sát tình hình thực hiện hoạt động, tình hình tài chính của Công ty, BCTC của công ty như sau:
- Báo cáo HĐQT hàng tháng về tình hình hoạt động, tài chính của Tập đoàn: giám sát tình hình thực hiện giữa kế hoạch với thực tế, các chỉ tiêu chính doanh thu, lợi nhuận, các dự án đang phát triển, kế hoạch bàn giao các dự án, các vấn đề trọng yếu Ban TGD đã và đang giải quyết, các kế hoạch hành động của tháng tiếp theo.
- Góp ý, cho ý kiến trong giai đoạn soạn thảo các chính sách kế toán, quy định quản lý tài sản, quy định quản lý ngân sách, dự báo dòng tiền.
 - Giám sát các kiểm soát trong việc lập và trình bày BCTC bao gồm BCTC giữa niên độ, BCTC năm 2022.
 - Giám sát chương trình kiểm toán độc lập đối với kiểm toán BCTC năm 2022.
 - UBKT đã xem xét kết quả và ý kiến của kiểm toán độc lập trên BCTC như sau:
- Sự phù hợp và nhất quán của các chính sách và thông lệ kế toán như cơ sở của việc lập BCTC, cơ sở hợp nhất BCTC, đầu tư tài chính, hợp đồng hợp tác kinh doanh, vay

và nợ tài chính, các khoản dự phòng, ghi nhận doanh thu, giao dịch các bên liên quan, .v.v; Việc tuân thủ các chuẩn mực BCTC và các yêu cầu về quản trị của Công ty cũng như tính rõ ràng và đầy đủ của các thông tin thuyết minh.

(iv) Kết quả giám sát kiểm toán nội bộ

- Đề xuất việc bổ nhiệm, miễn nhiệm tuyển dụng các nhân sự KTNB.
- Hợp định kỳ với Người phụ trách KTNB, trao đổi, chia sẻ, lắng nghe các vấn đề chuyên môn kiểm toán, các vấn đề trong công tác làm việc với các phòng ban và hướng giải quyết, xử lý bảo đảm tính độc lập, khách quan, được tiếp cận vào các hồ sơ, tài liệu phục vụ cho công tác kiểm toán của KTNB.

1.5.2. Ủy ban Chiến lược

Mặc dù nhân sự Ủy ban còn thiếu, Chủ tịch Ủy ban Chiến lược do ông Phạm Minh Tuấn - Phó chủ tịch HĐQT kiêm nhiệm. Trong kỳ Ủy ban Chiến lược thực hiện một số hoạt động chủ yếu như sau:

- Cân đối tổng thể nguồn lực của Công ty để xác định cụ thể các mục tiêu đầu tư, phát triển và M&A các Dự án cho phù hợp với diễn biến tình hình của thị trường bất động sản.
- Công tác cơ cấu lại tỷ lệ sở hữu tại các Công ty con, Công ty liên kết.
- Giám sát việc lập, triển khai, thực thi chiến lược và kết quả hoạt động của Công ty.
- Các hoạt động định hướng khác.

1.6. Các khóa đào tạo mà các Hội đồng quản trị, thư ký công ty tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm: Trong năm Công ty đã tổ chức khóa đào tạo quản trị rủi ro tài chính và thuế cho các thành viên HĐQT, thư ký công ty và cán bộ chủ chốt của công ty tham gia.

2. Ủy ban Kiểm toán

Thành viên, cơ cấu của Ủy ban Kiểm toán và hoạt động của Ủy ban Kiểm toán: có nội dung như nêu tại Mục 1.1 và Mục 1.5 phần V nêu trên.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ủy ban Kiểm toán.

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích của các thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban Điều hành của Công ty như sau:

Do kết quả SXKD năm 2022 không đạt kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua nên các thành viên HĐQT không hưởng thù lao năm 2022. Tuy nhiên một số thành viên HĐQT tham gia đóng BHXH, BHYT, BHTN... thì Công ty đã chi trả khoản chi phí này, cụ thể:

STT	Họ và tên	Chức danh	Lương/năm (đồng)	Thù lao/năm (đồng)	Lợi ích khác
1.	Đỗ Quý Hải	Chủ tịch HĐQT	0	0	37.548.000 đồng
2.	Nguyễn Văn Phương	Phó chủ tịch HĐQT	0	0	0
3.	Phạm Minh Tuấn	Phó chủ tịch HĐQT, Chủ tịch Ủy ban Chiến lược, Thành viên Ủy ban kiểm toán	0	0	37.548.000 đồng
4.	Lê Việt Dũng	Thành viên HĐQT	0	0	0
5.	Trần Vũ Thái Hòa	Thành viên độc lập HĐQT, Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	0	0	0
6.	Đỗ Danh Trí	Thành viên HĐQT	0	0	0
7.	Đoàn Hòa Thuận	Tổng Giám đốc	234.168.000	0	0
8.	Đình Thế Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc	1.053.560.625	0	0
9.	Đỗ Quý Thành	Phó Tổng Giám đốc	798.316.438	0	0
10.	Phạm Huy Thông	Phó Tổng Giám đốc	1.183.800.000	0	0
11.	Ngô Quốc Huân	Phó Tổng Giám đốc	793.800.458	0	0

STT	Họ và tên	Chức danh	Lương/năm (đồng)	Thù lao/năm (đồng)	Lợi ích khác
12.	Nguyễn Trọng Thiết	Phó Tổng Giám đốc	761.063.138	0	0

b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và những người liên quan:

STT	Người thực hiện giao dịch	Chức vụ/Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1.	Ông Đỗ Quý Hải	Chủ tịch HĐQT	121.784.664	40,04%	53.988.412	17,75%	Giao dịch cổ phiếu, công bố bán, bị bán giải chấp
2.	Bà Chu Thị Lương	Vợ Ông Đỗ Quý Hải	11.417.435	3,75%	6.241.085	2,05%	Giao dịch cổ phiếu, bị bán giải chấp

STT	Người thực hiện giao dịch	Chức vụ/Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
3.	Ông Đỗ Quý Đường	Em ruột Ông Đỗ Quý Hải	3.041.694	1,0%	523.674	0,17%	Giao dịch cổ phiếu, công bố mua, bị bán giải chấp
4.	Bà Nguyễn Thị Lệ Dung	Mẹ đẻ ông Phạm Minh Tuấn	1.216.677	0,40%	77	0,00001%	Giao dịch cổ phiếu
5.	Ông Đỗ Quý Thành	Phó Tổng Giám đốc	8.918.576	2,93%	0	0%	Giao dịch cổ phiếu, công bố bán, bị bán giải chấp

c) Thông tin về hợp đồng, hoặc giao dịch đã được ký kết hoặc đã được thực hiện trong năm với công ty, các công ty con, các công ty mà công ty nắm quyền kiểm soát của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ủy ban kiểm toán, Tổng Giám đốc, các cán bộ quản lý và những người liên quan tới các đối tượng nói trên.

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
1.	Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Hải Phát	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	0109877430 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 05/01/2022	Tầng 2, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.	03/03/2022	Nghị quyết số 03/NQ-HĐQT ngày 28/2/2022	Hợp đồng môi giới bất động sản	
2.	Công ty cổ phần bê tông xây dựng và thương mại Phúc Thành	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	0107401692 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 19/04/2016	BT7, Ô 11, Khu Đô thị Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.	15/3/2022	Nghị quyết số 05/NQ-HĐQT ngày 15/3/2022	Hợp đồng mua bán vật tư, giá trị Hợp đồng 9.981.293.000 đồng	
3.	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và	Công ty con	0108969907 do phòng ĐKKD-Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà	Tầng 5, Tòa CT3, The Pride,	05/01/2022	Nghị quyết số 32/NQ-HĐQT ngày 15/10/2020	Hợp đồng hợp tác đầu tư, vốn góp đầu tư, giá trị Hợp đồng 1.45.000.000.000	

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
	Phát triển Địa ốc Ruby		Nội cấp lần đầu ngày 31/10/2019	Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	14/10/2022	Nghị quyết số 11/NQ-HĐQT ngày 14/10/2022	Hợp đồng cầm cố, tài sản cầm cố là 79.750.000 cổ phần	
4.	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam	Công ty con, Tổ chức có liên quan của người nội bộ	0109403984 do phòng ĐKKD-Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 05/11/2020	Tầng 5, tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	14/07/2022	Quyết định số 19/QĐ-HĐQT ngày 11/7/2022	Hợp đồng tư vấn quản lý Dự án, giá trị Hợp đồng 2.440.291.530 đồng	
					14/7/2022	Quyết định số 19/QĐ-HĐQT ngày 11/7/2022	Hợp đồng tư vấn giám sát thi công, giá trị Hợp đồng 1.837.466.985 đồng	

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
					14/07/2022	QĐ số 20/QĐ-HĐQT ngày 11/7/2022	Hợp đồng tư vấn quản lý Dự án, giá trị Hợp đồng 4.037.306.229 đồng	
	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam	Công ty con, Tổ chức có liên quan của người nội bộ	0109403984 do phòng ĐKKD-Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 05/11/2020	Tầng 5, tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	14/7/2022	Quyết định số 20/QĐ-HĐQT ngày 11/7/2022	Hợp đồng tư vấn giám sát thi công, giá trị Hợp đồng 3.154.725.861 đồng	
					15/9/2022	Quyết định số 24/QĐ-HĐQT ngày 14/9/2022	Hợp đồng tư vấn quản lý Dự án, giá trị Hợp đồng 6.887.783.187 đồng	

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
					15/9/2022	Quyết định số 24/QĐ-HĐQT ngày 14/9/2022	Hợp đồng tư vấn giám sát thi công, giá trị Hợp đồng 5.410.075.297 đồng	
5.	Ông Đỗ Quý Hải	Người nội bộ	001069026725 do cục cảnh sát quản lý Hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 29/4/2021	BT 12 - 08, Khu đô thị Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	21/12/2022	Nghị quyết số 14/NQ-HĐQT ngày 21/12/2022	Hợp đồng bảo đảm, tài sản bảo đảm là 17.500 cổ phần	
6.	Công ty cổ phần Thương mại địa ốc Bình Minh	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	4201213767 do Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp đăng ký lần đầu ngày 28/8/2010	24N Hoàng Hoa Thám, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	21/12/2022	Nghị quyết số 14/NQ-HĐQT ngày 21/12/2022	Hợp đồng bảo đảm, tài sản bảo đảm là 17.500 cổ phần	
						Nghị quyết số 14/NQ-HĐQT ngày 21/12/2022	Hợp đồng bảo đảm, tài sản bảo đảm là 125.000 cổ phần	

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
						Nghị quyết số 14/NQ-HĐQT ngày 21/12/2022	Hợp đồng bảo đảm, tài sản bảo đảm là 482.500 cổ phần	
7.	Công ty cổ phần Hải Phát Retail (Tên cũ là Công ty Cổ phần Địa Ốc Châu Sơn)	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	0107997443 do phòng ĐKKD-Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 20/09/2017	Tầng 5, tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	05/07/2022	Quyết định số 71/2019/QĐ-HĐQT ngày 25/12/2019	Biên bản thỏa thuận chuyển giao chi phí sử dụng phần mềm, giá trị thanh toán là 228.600.000 đồng	

d) Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: Công ty tuân thủ các quy định của Pháp về quản trị Công ty.

VI. Báo cáo tài chính Công ty được kiểm toán năm 2022:

1. Ý kiến kiểm toán:



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Trụ sở chính TP. Hà Nội:

Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building,

Số 235 Nguyễn Trãi, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội.

☎ +84 (24) 3 783 2121 ✉ info@cpavietnam.vn

☎ +84 (24) 3 783 2122 ☑ www.cpavietnam.vn



Số: 280/2023/BCKTHN-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, được lập ngày 04/9/2023, từ trang 06 đến trang 55, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2022, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban điều hành

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Vấn đề khác

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



Handwritten signature

Nguyễn Thị Mai Hoa
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1
Giấy ủy quyền số: 08/2023/UQ-CPA VIETNAM ngày 06/01/2023 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc
Thay mặt và đại diện
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT
Hà Nội, ngày 04 tháng 9 năm 2023

Vũ Xuân Hùng
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4015-2022-137-1

Handwritten vertical text: Vũ Xuân Hùng 4/9/23

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán:

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

Hà Nội - Tháng 9 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	2-3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4-5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	6-7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10-55

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

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

CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ủy ban Kiểm toán

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

Ban Tổng Giám đốc

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban điều hành Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban điều hành được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban điều hành,



Đỗ Quý Hải
Chủ tịch HĐQT
Hà Nội, ngày 04 tháng 9 năm 2023

CPAVIETNAM

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Trụ sở chính TP. Hà Nội:

Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building,

Số 235 Nguyễn Trãi, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội.

☎ +84 (24) 3 783 2121 ✉ info@cpavietnam.vn

☎ +84 (24) 3 783 2122 🌐 www.cpavietnam.vn



Số: 280/2023/BCKTHN-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, được lập ngày 04/9/2023, từ trang 06 đến trang 55, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2022, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban điều hành

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Vấn đề khác

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



Nguyễn Thị Mai Hoa
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1
Giấy ủy quyền số: 08/2023/UQ-CPA VIETNAM ngày 06/01/2023 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

Vũ Xuân Hùng
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4015-2022-137-1

Thay mặt và đại diện
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT
Hà Nội, ngày 04 tháng 9 năm 2023

Kính gửi: Ban Giám đốc Công ty

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

	MS	TM	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN				
A - (100+110+130+140+150)	100		6.311.369.110.154	6.731.620.122.004
I. Tiền và các khoản tương đương tiền				
1. Tiền	111		146.034.786.156	634.721.568.476
2. Các khoản tương đương tiền	112		15.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn				
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	20.613.032.005	330.149.184.546
III. Các khoản phải thu ngắn hạn				
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	195.035.627.747	269.337.426.964
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	203.290.320.447	180.354.225.036
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	10.000.000.000	10.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	1.916.463.037.939	1.453.425.435.717
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(39.562.950.995)	(39.853.665.509)
IV. Hàng tồn kho				
1. Hàng tồn kho	141	5.8	3.777.947.515.921	3.798.280.395.092
V. Tài sản ngắn hạn khác				
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	38.815.718.552	1.648.025.808
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		42.732.022.382	93.517.128.257
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.18	-	40.397.617
TÀI SẢN DÀI HẠN				
B - (200+210+220+240+250+260)	200		3.155.668.499.525	2.846.971.535.938
I. Các khoản phải thu dài hạn				
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	1.344.905.000.000	562.713.000.000
II. Tài sản cố định				
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	61.991.036.540	71.121.919.763
- Nguyên giá	222		88.812.773.298	94.762.550.365
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(26.821.736.758)	(23.640.630.602)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	556.547.114	188.965.303
- Nguyên giá	228		940.007.500	428.507.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(383.460.386)	(239.542.197)
III. Bất động sản đầu tư				
1. Nguyên giá	231		1.022.747.575.074	1.131.672.547.578
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(160.296.529.348)	(148.687.947.230)
IV. Tài sản dở dang dài hạn				
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.13	35.915.528.603	95.409.150.150
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn				
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		55.946.786.097	474.097.005.719
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		431.425.000.000	303.625.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác				
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	16.450.495.872	8.945.973.214
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		12.019.059.573	13.885.921.441
4. Tài sản dài hạn khác	268	5.15	334.000.000.000	334.000.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		9.467.029.609.679	9.578.591.657.942

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

	MS	TM	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		6.009.434.073.386	6.051.843.415.488
I. Nợ ngắn hạn	310		3.831.578.569.730	3.516.505.767.711
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16	203.654.527.951	201.232.319.515
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.17	1.097.249.851.236	27.826.390.778
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.18	85.370.013.090	456.439.832.374
4. Phải trả người lao động	314		10.253.064.610	9.484.070.171
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.19	60.792.093.128	140.328.471.405
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.20	15.897.375.081	14.958.957.984
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.21	970.002.714.162	269.259.039.446
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.22	1.329.510.678.734	2.345.422.805.131
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		58.848.251.738	51.553.880.907
II. Nợ dài hạn	330		2.177.855.503.656	2.535.337.647.777
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.20	3.474.127.320	3.908.393.232
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.21	180.952.734.244	180.296.348.737
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.22	1.988.378.477.211	2.346.976.244.071
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		5.050.164.881	4.156.661.737
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		3.457.595.536.293	3.526.748.242.454
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.23	3.457.595.536.293	3.526.748.242.454
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	411a		3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		60.986.800.000	60.986.800.000
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.086.479.930	1.086.479.930
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		154.288.514.166	225.101.331.269
- <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	421a		214.698.866.941	(18.728.511.146)
- <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	421b		(60.410.352.775)	243.829.842.415
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	5.24	199.547.932.197	197.887.821.255
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		9.467.029.609.679	9.578.591.657.942

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 04 tháng 9 năm 2023



Đỗ Quý Hải

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1.210.371.810.618	1.417.006.429.780
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		1.210.371.810.618	1.417.006.429.780
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	957.229.642.517	1.071.121.021.916
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		253.142.168.101	345.885.407.864
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	146.576.822.575	461.667.581.262
7. Chi phí tài chính	22	6.4	352.347.789.445	246.943.807.760
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		337.259.541.307	229.648.026.321
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24		11.623.011.017	-
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	9.329.616.403	26.824.404.164
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	77.766.578.923	136.892.377.512
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22)-(25+26))	30		(28.101.983.078)	396.892.399.690
12. Thu nhập khác	31	6.6	23.076.125.140	20.740.716.955
13. Chi phí khác	32	6.6	7.612.983.295	12.583.565.423
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	15.463.141.845	8.157.151.532
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		(12.638.841.233)	405.049.551.222
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	42.962.770.023	128.677.814.130
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.8	2.760.365.012	(9.376.515.558)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		(58.361.976.268)	285.748.252.650
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ	61		(60.410.352.775)	249.918.687.400
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		2.048.376.507	35.829.565.250
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	(199)	758

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 04 tháng 9 năm 2023
Kế toán trưởng HĐQT



Đỗ Quý Hải

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(12.638.841.233)	405.049.551.222
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		27.633.290.128	32.421.692.343
- Các khoản dự phòng	03		(290.714.514)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(146.576.822.575)	(516.634.702.123)
- Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		337.259.541.307	246.943.807.760
- Các khoản điều chỉnh khác	07		(1.537.119.073)	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		203.849.334.038	167.780.349.202
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.088.019.185.878)	(907.372.670.403)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		59.340.015.051	(2.612.209.413.223)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		1.543.474.338.548	784.411.533.205
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(40.741.574.746)	(3.058.219.292)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(379.179.062.850)	(298.603.472.458)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(49.773.168.527)	(101.876.659.973)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(5.123.454.300)	(10.065.703.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		243.827.241.336	(2.980.994.255.942)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(5.109.710.625)	(22.082.912.718)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	145.285.233.594
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(15.262.191.200)	(627.227.180.860)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		324.798.343.741	268.048.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.383.900.000)	(1.062.955.079.752)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		340.880.000.000	910.858.788.034
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		115.445.743.785	99.605.658.982
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		759.368.285.701	(288.467.492.720)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ cho vay	33		1.247.035.277.590	5.225.694.854.300
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(2.738.917.586.947)	(1.919.728.397.155)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(4.880.674.154)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(1.491.882.309.357)	3.301.085.782.991
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(488.686.782.320)	31.624.034.329
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	634.721.568.476	603.097.534.147
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	146.034.786.156	634.721.568.476

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 04 tháng 9 năm 2023
Chủ tịch HĐQT



Đỗ Quý Hải

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

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

Tổng số lao động tại ngày 31/12/2022 là 95 người (tại ngày 31/12/2021 là 96 người).

1.1 Ngành nghề hoạt động kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh: Xây dựng các loại nhà, Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ, Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, lắp đặt hệ thống điện, Thoát nước và xử lý nước thải, Phá dỡ, Chuẩn bị mặt bằng, Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác, Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí, Lắp đặt hệ thống xây dựng khác, Hoàn thiện công trình xây dựng, Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, Bán buôn tổng hợp, Bán lẻ hình thức khác chưa được phân vào đầu, Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đầu, 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 (M&CPC 8660), Sản xuất đồ gỗ xây dựng, Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rơm, rạ và vật liệu tết bện, Sản xuất mô tơ, máy phát, biến thế điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện; Sản xuất thiết bị dây dẫn điện các loại; Sản xuất thiết bị điện chiếu sáng, Sản xuất đồ điện dân dụng, Sản xuất đồ kim hoàn và chi tiết liên quan.

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

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

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

Stt	Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
I Công ty con						
1	Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang (*)	Khánh Hòa	Phát triển dự án Bất động sản	78%	78%	78%
2	Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận	Bình Thuận	Đầu tư kinh doanh bất động sản; Dịch vụ cho thuê	100%	100%	100%
3	Công ty TNHH MTV Địa ốc Heritage Việt Nam	Thừa Thiên Huế	Kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%
4	Công ty TNHH MTV Địa ốc Ruby	Hà Nội	Kinh doanh phát triển các dự án Bất động sản	100%	100%	100%
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire	Hà Nội	Hỗ trợ dịch vụ tài chính	100%	100%	100%
6	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam	Hà Nội	Hoạt động tư vấn kiến trúc, Tư vấn quản lý dự án	100%	100%	100%
7	Công ty TNHH MTV Diamond IC	Hà Nội	Hoạt động tư vấn đầu tư	100%	100%	100%
8	Công ty TNHH Maipha PENINSULA	Lạng Sơn	Đầu tư kinh doanh bất động sản	70%	70%	70%
9	Công ty Cổ phần Hải Phát-Retail (Công ty con gián tiếp)	Hà Nội	Đầu tư kinh doanh bất động sản	81,59%	81,59%	81,59%
10	Công ty Cổ phần Dịch vụ đô thị PSP (Công ty con gián tiếp)	Hà Nội	Quản lý sau đầu tư	93,87%	93,87%	93,87%
II Công ty Liên doanh, Liên kết						
1	Công ty TNHH BT Hà Đông	Hà Nội	Xây dựng, hoàn thiện công trình xây dựng	50%	50%	50%
2	Công ty Cổ phần Greenland Bắc Giang (**)	Bắc Ninh	Đầu tư kinh doanh bất động sản	20%	20%	20%
(*)	Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 19/QĐ-HDQT ngày 19/8/2023, Hội đồng Quản trị thông qua chủ trương bán/chuyển nhượng phần vốn góp mà Công ty đang sở hữu tại Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang là 76,28 tỷ VND, chiếm 78% vốn điều lệ.					
(**)	Theo Quyết định số 06/QĐ-HDQT ngày 13/3/2023 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát đồng ý giải thể Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Bắc Giang do thay đổi định hướng đầu tư. Tại thời điểm Báo cáo, Công ty đã giải thể theo Thông báo số 7533/23 ngày 26/4/2023 của Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang.					

CÔNG TY CỔ PHẦN DẦU TƯ HẢI PHÁT
Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

(**): Trong năm 2022, Công ty đã thanh lý toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghi dưỡng IWG (Công ty con gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Hải Phát Retail) theo hợp đồng chuyển nhượng số 01/2022/HDCN ngày 03/10/2022 với bà Hoàng Thị Thu Phương. Số cổ phần chuyển nhượng là 252.500 cổ phần, giá chuyển nhượng là 2.525.000.000 VND.

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

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

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

2.1 Kỳ kế toán năm

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

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Ban điều hành Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và Báo cáo tài chính hợp nhất của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính ngày 31/12/2022 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính ngày 31/12/2022 của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và các Công ty con.

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

Ước tính kế toán

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào Công ty liên kết được thể hiện trên báo cáo hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của Công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Công ty trong khoản lỗ của Công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không.

Các khoản đầu tư khác:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

Kiểm tra số 123

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

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

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

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

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Tại thời điểm ngày 31/12/2022, tài sản cố định vô hình của Công ty khấu hao theo đường thẳng trong thời gian 3 năm.

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

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2022 bao gồm phần diện tích sàn thương mại thuộc các dự án bất động sản của Công ty do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí môi giới bán bất động sản

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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

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

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong năm 2022 là 9,72%/năm (năm 2021 là 10,9%/năm). Năm 2022, có 150,38 tỷ VND (năm 2021 là 138,5 tỷ VND) chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào tài sản dở dang của Công ty.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

Cổ tức phải trả cho cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi Đại hội cổ đông quyết định và theo Thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bán 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 phần lỗ bán nền

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Các bên liên quan

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

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

Báo cáo bộ phận

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

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	781.267.365	1.715.858.901
Tiền gửi ngân hàng	130.253.518.791	633.005.709.575
Các khoản tương đương tiền	15.000.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	15.000.000.000	-
Tổng	146.034.786.156	634.721.568.476

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	20.613.032.005	20.613.032.005	330.149.184.546	330.149.184.546
Tiền gửi có kỳ hạn	20.613.032.005	20.613.032.005	330.149.184.546	330.149.184.546
Tổng	20.613.032.005	20.613.032.005	330.149.184.546	330.149.184.546

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
 Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
 phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

Mẫu số B09 - DN/HN
 Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
 Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.3 Phải thu khách hàng	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	195.035.627.747	269.337.426.964
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần	151.110.000.000	164.240.000.000
Ông Vũ Kim Tuấn	-	106.927.400.000
Ông Chu Thế Cường (*)	121.110.000.000	-
Doanh nghiệp tư nhân Xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên	30.000.000.000	30.000.000.000
Bà Vũ Thu Hiền	-	27.312.600.000
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	43.925.627.747	86.905.171.639
Phải thu từ hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	-	18.192.255.325
Tổng	195.035.627.747	269.337.426.964
<i>Trong đó phải thu các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>14.588.565.946</i>	<i>17.137.781.388</i>

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

5.4 Trả trước cho người bán	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	203.290.320.447	180.354.225.036
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và thương mại Thành Nhân	150.000.000.000	150.500.000.000
Công ty cổ phần ECLIPSE Việt Nam	22.999.962.200	-
Các khoản trả trước khác	30.290.358.247	29.854.225.036
Tổng	203.290.320.447	180.354.225.036
<i>Trong đó trả trước các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>-</i>	<i>1.723.226.000</i>

5.5 Phải thu về cho vay	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	10.000.000.000	10.000.000.000
Cho vay ngắn hạn các bên khác (*)	10.000.000.000	10.000.000.000
Tổng	10.000.000.000	10.000.000.000

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.6 Phải thu khác

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngân hàng	1.916.463.837.939	-	1.453.425.435.717	-
Ông Chu Thế Cường (1)	194.900.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần GL Group	1.740.640.000	-	-	-
Đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần	-	-	430.775.600.000	-
Đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng (2)	95.495.639.991	-	407.771.456.000	-
Phải thu theo hợp đồng hợp tác và các biên bản thỏa thuận (3)	251.000.000.000	-	182.730.472.302	-
Phải thu theo biên bản thanh lý thỏa thuận hợp đồng hợp tác đầu tư (4)	450.000.000.000	-	41.648.090.000	-
Công ty CP Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Hải Phát (tiền cổ tức)	9.301.007.285	-	-	-
Tạm ứng	346.038.631.281	-	376.111.848.934	-
Ký quỹ kỳ cược ngắn hạn	554.695.910.200	-	-	-
Phải thu khác	13.291.209.182	-	14.387.968.481	-
Dài hạn	1.344.985.000.000	-	562.713.000.000	-
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (5)	601.248.000.000	-	547.000.000.000	-
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư với cá nhân (6)	727.985.000.000	-	-	-
Sơ Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận (Ký quỹ thực hiện dự án)	15.672.000.000	-	15.672.000.000	-
Phải thu dài hạn khác	-	-	41.000.000	-
Tổng	3.261.368.837.939	-	2.016.138.435.717	-
Trong đó phải thu các bên liên quan (Chỉ liệt tại Thuyết minh số 7.2)	1.193.327.968.184	-	1.046.636.889.634	-

- (1) Số dư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2022/HĐUTĐT/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 đã chấm dứt hợp đồng ủy thác đầu tư và đối tác đã thanh toán cho Công ty số tiền là 140 tỷ VND.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.5 Phải thu khác (Tiếp theo)

- (3): Số dư tại ngày 31/12/2022 là khoản góp vốn 251 tỷ VND theo Hợp đồng hợp tác đầu tư và Phụ lục kèm theo ký với một đối tác là bên liên quan cho mục đích góp vốn tham gia đầu tư, xây dựng, triển khai, khai thác kinh doanh và vận hành Dự án Khu nghỉ dưỡng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở tại phường Hà Phong, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.
- (4): Số dư tại ngày 31/12/2022 là khoản phải thu của một đối tác là doanh nghiệp do hai bên đã ký biên bản thanh lý để chấm dứt thỏa thuận hợp tác đầu tư liên quan tới dự án bất động sản tiềm năng tại tỉnh Điện Biên, hai bên đã thống nhất sẽ thanh toán toàn bộ số tiền trước ngày 05/9/2023.
- (5): Số dư tại ngày 31/12/2022 bao gồm:
- Khoản đặt cọc 197 tỷ VND cho một bên liên quan với mục đích đầu tư, góp vốn đầu tư, xây dựng và triển khai thực hiện dự án Khu đô thị mới Mỹ Hưng - Cienco 5, xã Mỹ Hưng, Tam Hưng, Cự Khê và Bình Minh, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội.
 - Khoản góp vốn 300 tỷ VND theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ký với một bên liên quan cho mục đích góp vốn tham gia đầu tư, xây dựng, triển khai, khai thác kinh doanh và vận hành Dự án Khu nhà ở tại lô đất ký hiệu 3, phía đông đường Hùng Vương, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.
 - Khoản góp vốn 104,2 tỷ VND ký với một đối tác là doanh nghiệp theo hợp đồng hợp tác kinh doanh cho mục đích góp vốn tham gia đầu tư, xây dựng, triển khai, khai thác kinh doanh và vận hành các dự án bất động sản tiềm năng tại Hải Phòng.
- (6): Khoản phải thu của các cá nhân với mục đích tìm kiếm các sản phẩm bất động sản phù hợp với nhu cầu thông qua các hình thức hợp tác đầu tư, nhận chuyển nhượng bất động sản và các hình thức khác phù hợp quy định pháp luật. Thời hạn ủy thác theo hợp đồng trên 1 năm. Tại thời điểm Báo cáo, một số hợp đồng hợp tác đã được thanh lý và đối tác đã thanh toán cho Công ty số tiền là 360 tỷ VND.

5.7 Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	39.562.950.995	-	39.853.665.509	-
Trong đó:				
	Quá hạn trên 6 tháng	Quá hạn 1-2 năm	Quá hạn 2-3 năm	Quá hạn trên 3 năm
Xí nghiệp Xây dựng tư nhân số 1 tỉnh Điện Biên	-	-	-	30.000.000.000
Các đối tượng khác	-	-	-	9.562.950.995
Tổng	-	-	-	39.562.950.995

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.8 Hàng tồn kho

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	3.330.865.841.657	-	3.095.717.118.115	-
Dự án Tuy Hòa, Phú Yên (1.4 ha)	200.694.893.195	-	200.638.911.085	-
Dự án Khu DT mới Dê Thám Cao Bằng	419.239.893.808	-	333.766.259.256	-
Dự án Khu DT Phía Nam, TP Bắc Giang	1.082.042.433.672	-	873.866.349.259	-
Dự án Ka Long - Quảng Ninh	48.048.976.191	-	434.210.077.265	-
Dự án Cồn Tân Lập	386.498.779.089	-	386.483.727.609	-
Dự án Phú Hải, Bình Thuận	346.979.343.581	-	244.238.100.701	-
Dự án Nhà ở TM, TP. Lào Cai	626.857.859.575	-	536.289.771.212	-
Các dự án khác	220.502.862.346	-	84.221.941.728	-
Thành phẩm	441.170.554.264	-	782.318.276.977	-
Dự án Phú Lâm	286.260.708.684	-	312.790.181.617	-
DA DT km3,4 Hải Yên, Móng Cái, Quảng Ninh	154.909.845.580	-	-	-
Các dự án khác	-	-	389.527.895.360	-
Hàng tồn kho khác	5.911.928.000	-	245.000.000	-
Tổng	3.777.947.515.921	-	3.798.288.395.092	-

Tại ngày 31/12/2022, các dự án là hàng tồn kho của Dự án Tuy Hòa - Phú Yên, tỉnh Phú Yên; Dự án Dê Thám - Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Dự án nhà ở TM, TP Lào Cai và Dự án Khu đô thị phía Nam, TP Bắc Giang đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng thương mại và trái phiếu của Công ty (Thuyết minh số 5.22).

Tại ngày 31/12/2022, quyền sử dụng đất của Dự án Phú Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận đang được Nhóm Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của một Công ty là bên liên quan

5.9 Chi phí trả trước

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	38.815.718.552	1.648.025.808
Chi phí môi giới liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	36.530.462.638	1.469.777.528
Công cụ dụng cụ	39.492.561	178.248.280
Chi phí khác chờ phân bổ	2.245.763.353	-
Dài hạn	16.450.495.872	8.945.973.214
Chi phí sửa chữa lớn	4.828.340.978	3.572.649.620
Chi phí thuê mặt bằng	2.994.235.024	3.127.059.866
Chi phí công cụ, dụng cụ	2.023.071.889	1.414.378.247
Chi phí bảo trì phần mềm	486.902.410	831.885.481
Chi phí khác	485.480.425	-
Chi phí marketing	5.632.465.146	-
Tổng	55.266.214.424	18.593.999.822

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Mẫu số 809 - DN/NN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	<i>Đơn vị tính: VND</i>				Tổng
	Nhà cón, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị động cơ quân H	
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2022	63.637.388.897	10.883.434.799	17.941.963.637	2.299.763.332	84.762.550.365
Tăng trong năm	-	1.178.063.636	-	-	1.178.063.636
Mua trong năm	-	1.178.063.636	-	-	1.178.063.636
Giảm trong năm	7.127.840.703	-	-	-	7.127.840.703
Phân loại lại	7.127.840.703	-	-	-	7.127.840.703
Số dư tại 31/12/2022	<u>56.509.548.194</u>	<u>12.061.498.435</u>	<u>17.941.963.637</u>	<u>2.299.763.332</u>	<u>88.812.773.598</u>
GIÁ TRỊ HẠO MÓN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2022	5.432.459.663	3.151.459.001	13.809.342.333	2.047.369.705	23.640.630.602
Tăng trong năm	1.887.827.370	237.627.369	1.778.479.766	85.971.651	3.181.106.156
Khấu hao trong năm	278.743.536	237.627.369	1.770.479.766	85.971.651	2.372.822.322
Phân loại lại	808.283.834	-	-	-	808.283.834
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2022	<u>6.519.487.833</u>	<u>3.389.086.370</u>	<u>14.779.821.999</u>	<u>2.133.341.356</u>	<u>26.821.736.758</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2022	<u>58.204.928.934</u>	<u>7.731.975.798</u>	<u>4.932.621.404</u>	<u>282.393.627</u>	<u>71.121.919.763</u>
Tại 31/12/2022	<u>49.990.060.361</u>	<u>8.672.412.065</u>	<u>3.162.141.638</u>	<u>166.421.976</u>	<u>61.991.036.040</u>

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2022 là 33.563.874.787 VND (tại ngày 01/01/2021 là: 40.575.779.151 VND).
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là: 70.396.635.480 VND (tại ngày 01/01/2021 là: 66.304.887.176 VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu đô thị An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT - BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm máy tính	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2022	428.507.500	428.507.500
Tăng trong năm	511.500.000	511.500.000
Mua trong năm	511.500.000	511.500.000
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2022	940.007.500	940.007.500
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2022	239.542.197	239.542.197
Tăng trong năm	143.918.189	143.918.189
Khấu hao trong năm	143.918.189	143.918.189
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2022	383.460.386	383.460.386
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2022	188.965.303	188.965.303
Tại 31/12/2022	556.547.114	556.547.114

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

5.12 Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu kỳ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối kỳ
a. Bất động sản đầu tư				
Nguyên giá	1.131.672.547.578	39.618.781.589	148.543.754.093	1.022.747.575.074
Quyền sử dụng đất	73.320.982.140	2.209.087.259	10.141.957.267	65.388.112.132
Nhà cửa vật kiến trúc	932.098.288.921	31.418.969.057	123.606.453.587	839.910.804.391
Máy móc thiết bị	126.253.276.517	5.990.725.273	14.795.343.239	117.448.658.551
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	148.687.947.230	25.116.549.617	33.587.967.499	166.296.529.348
Quyền sử dụng đất	4.037.658.232	1.329.276.089	1.021.275.869	4.545.658.452
Nhà cửa vật kiến trúc	105.873.105.678	18.044.471.073	6.610.975.829	117.306.600.922
Máy móc thiết bị	38.777.183.320	5.542.802.455	5.875.715.800	38.444.269.975
Giá trị còn lại	982.984.600.348	14.502.231.972	135.035.786.594	862.451.045.726
Quyền sử dụng đất	69.283.323.908	679.811.170	9.120.681.398	60.842.453.680
Nhà cửa vật kiến trúc	826.225.183.243	13.374.497.984	116.995.477.758	722.604.203.469
Máy móc thiết bị	87.476.093.197	447.922.818	8.919.627.439	79.004.388.576

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2022 bao gồm phần diện tích sản thương mại thuộc các dự án bất động sản của Công ty, phần diện tích sản văn phòng kinh doanh cho thuê thương mại tại Dự án The Pride, khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông; Dự án Roman Plaza, Hà Nội và Dự án Tân Tây Đô, xã Tân Lập, huyện Đan Phượng, Hà Nội. Trong đó, một số bất động sản đầu tư với giá trị còn lại là 480.767.038.966 VND (tại ngày 01/01/2022 là 549.684.716.605 VND) đang được làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của một số đối tác doanh nghiệp tại ngân hàng, các khoản vay và trái phiếu của Công ty tại một số ngân hàng và Công ty chứng khoán (Chi tiết tại Thuyết minh 5.22).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.12 Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)

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

Doanh thu trong năm từ hoạt động cho thuê bất động sản cho thuê là 57.342.017.598 VND, giá vốn tương ứng là 27.392.950.953 VND.

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

5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	35.915.528.603	35.915.528.603	95.409.150.150	95.409.150.150
Dự án Tân Tây Đô (i)	28.200.563.438	28.200.563.438	50.151.458.285	50.151.458.285
Dự án KDTM An Bình Cầu Thơ	-	-	5.035.916.634	5.035.916.634
Dự án Đồng Quang	-	-	28.612.190.472	28.612.190.472
Dự án Phú Hải, TP Phan Thiết, Bình Thuận	7.714.965.165	7.714.965.165	5.945.504.545	5.945.504.545
Các dự án khác	-	-	5.664.080.214	5.664.080.214
Tổng	35.915.528.603	35.915.528.603	95.409.150.150	95.409.150.150

(i): Tại ngày 31/12/2022, chi phí xây dựng cơ bản dở dang của các dự án: Sản thương mại thuộc dự án Tân Tây Đô đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại các ngân hàng TMCP và các khoản trái phiếu của Công ty (chi tiết tại Thuyết minh số 5.22).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
 Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
 phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Mẫu số 209 - DN/HN
 Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.14 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: VND

Tên Công ty	31/12/2022			31/12/2021		
	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị hợp lý - Dự phòng	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị hợp lý - Dự phòng
Dầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			58.946.786.897			474.897.886.719
Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát (1)			-	46,8%	46,8%	419.534.119.622
Công ty TNHH DT Hải Đông	50%	50%	35.946.786.897	50%	50%	54.562.886.097
Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Bắc Giang (2)	20%	20%	-	-	-	-
Dầu tư góp vốn vào đơn vị khác			431.425.000.000			383.623.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đức	19,01%	19,01%	190.000.000.000	19,01%	19,01%	190.000.000.000
Tổng Công ty Xây dựng Công trình giao thông 3 - CTCP	15,50%	15,50%	113.543.000.000	15,50%	15,50%	113.543.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát (1)	18,00%	18,00%	127.900.000.000	-	-	-
Tổng			687.371.786.897 (*)			777.722.886.719 (*)

(1): Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 21.850.000 cổ phần (tương ứng 30,78% vốn điều lệ) tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát cho các đối tác cá nhân với tổng giá trị hợp đồng là 327,73 tỷ VND. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát không còn là Công ty liên kết và trở thành khoản Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.15 Tài sản dài hạn khác

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Dài hạn	334.000.000.000	334.000.000.000
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	334.000.000.000	334.000.000.000
Tổng	334.000.000.000	334.000.000.000

(*): Đây là giá trị khoản đặt cọc cho một đối tác là doanh nghiệp với mục đích đầu tư, xây dựng, quản lý, khai thác và kinh doanh Dự án Trung tâm du lịch Hàm Tiến - Mũi Né tại phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

5.16 Phải trả người bán

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	203.654.527.951	203.654.527.951	201.232.319.515	201.232.319.515
Công ty CP Xây dựng số 1 Sông Hồng	23.493.115.910	23.493.115.910	23.493.115.910	23.493.115.910
Phải trả người bán ngắn hạn khác	180.161.412.041	180.161.412.041	177.739.203.605	177.739.203.605
Tổng	203.654.527.951	203.654.527.951	201.232.319.515	201.232.319.515
<i>Trong đó phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>9.689.602.480</i>	<i>9.689.602.480</i>	<i>4.420.272.385</i>	<i>4.420.272.385</i>

5.17 Người mua trả tiền trước

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	1.097.249.851.236	27.826.390.778
Người mua trả tiền trước các dự án bất động sản (*)	1.097.249.851.236	27.826.390.778
Tổng	1.097.249.851.236	27.826.390.778
<i>Trong đó người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>63.200.000</i>	<i>601.775.345</i>

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.18 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2022
	Phải nộp	456.439.832.374	109.282.374.120	480.272.193.484
Thuế giá trị gia tăng	889.758.408	53.136.211.087	18.104.637.578	35.921.331.917
Thuế thu nhập doanh nghiệp	52.978.872.231	42.922.372.406	49.773.168.527	46.128.076.110
Thuế thu nhập cá nhân	1.321.201.735	10.955.604.945	8.956.201.617	3.320.605.063
Tiền đất phải nộp nhà nước	401.250.000.000	1.018.824.489	402.268.824.489	-
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	-	63.000.000	63.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1.106.361.193	1.106.361.193	-
Phải thu	40.397.617	40.397.617	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	40.397.617	40.397.617	-	-

5.19 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Trích trước chi phí lãi vay	47.328.282.117	83.476.547.228
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	-	21.379.086.771
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất	10.650.940.733	14.363.006.002
Trích trước chi phí xây dựng	1.944.718.883	19.327.503.467
Các khoản khác	868.151.395	1.782.327.937
Tổng	60.792.093.128	140.328.471.405

5.20 Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	15.897.375.081	14.958.957.984
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê	15.897.375.081	14.958.957.984
Dài hạn	3.474.127.320	3.908.393.232
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê	3.474.127.320	3.908.393.232
Tổng	19.371.502.401	18.867.351.216

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố HÀ NỘI

Mẫu số B09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.21 Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	978.002.714.162	269.259.039.446
Kinh phí công đoàn	1.806.456.918	
Bảo hiểm xã hội	478.150.671	
Bảo hiểm y tế	87.976.162	-
Bảo hiểm thất nghiệp	39.042.716	-
Quỹ bảo trì căn hộ (i)	79.184.730.042	81.041.652.508
Phải trả theo dòng tiền quản lý vốn tập trung (ii)	64.141.711.123	61.478.116.123
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	636.707.050.809	81.459.343.747
Phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư	18.874.745.670	19.008.245.670
Các khoản thu chi hộ	5.911.781.307	12.358.896.648
Các khoản phải trả, phải nộp khác	162.771.068.744	13.912.784.750
Dài hạn	188.952.734.244	180.296.348.737
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê dài hạn (iii)	177.038.554.701	180.296.348.737
Phải dài hạn khác	3.914.179.543	-
Tổng	1.150.955.448.486	449.555.388.183
<i>Trong đó phải trả khác là các bên liên quan (Chỉ tiết xem tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>65.090.865.691</i>	<i>62.693.683.982</i>

- (i) Đây là kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Nhóm Công ty. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà khi Ban Quản trị Tòa nhà được thành lập.
- (ii) Số dư tại ngày 31/12/2022 là khoản phải trả về dòng tiền quản lý tập trung của Công ty và một Công ty liên kết.
- (iii) Số dư tại ngày 31/12/2022 bao gồm các khoản nhận đặt cọc dài hạn từ khách hàng theo các Hợp đồng thuê nhà ở xã hội thuộc Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lâm, phường Phú Lâm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội và theo các hợp đồng cho thuê mặt bằng sản thương mại tòa nhà The Pride, khu DTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(1): Vay ngắn hạn

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

(1.2) Bao gồm 2 hợp đồng:

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

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

(1.3) Hợp đồng tín dụng số 1012.2020/HĐTD/HNI-CB-HP1 ngày 10/12/2020 giữa bên cho vay: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Hà Nội (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 dự án số 5A, Phường Dã Thôn, Thành phố Cao Bằng. Số tiền cho vay tối đa: 450 tỷ VND. Thời hạn cho vay 60 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay theo giấy nhận nợ từng lần.

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

33

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(2) Trái phiếu

Trái phiếu ngắn hạn

Đơn vị tư vấn phát hành	31/12/2022		Kỳ hạn trả gốc và lãi	Tài sản đảm bảo
	GM trị VND	Lãi suất		
Công ty Cổ phần chứng khoán Navibank	450.000.000.000	10%	Trả gốc một lần vào ngày 24/12/2023. Lãi được thanh toán định kỳ 3 tháng một lần	(i)
Công ty Cổ phần chứng khoán Dầu khí	249.835.294.117	11%	Trả gốc một lần vào ngày đáo hạn quý IV 2023. Lãi được thanh toán định kỳ 3 tháng một lần	(ii)
Công ty cổ phần chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	69.500.000.000	11%	Trả gốc một lần vào tháng 01 năm 2023. Lãi được thanh toán định kỳ 3 tháng một lần	(iii)
Tổng trái phiếu ngắn hạn	769.335.294.117			

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

Công ty Cổ phần chứng khoán MB (4)	254.841.180.493	Lãi suất tham chiếu + 3,2%	Gốc được trả theo lịch trả nợ với lần trả nợ cuối cùng vào ngày 3 tháng 5 năm 2024. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	(iv)
Công ty cổ phần Chứng khoán ngân hàng Công thương	22.370.265.979	11,0%	Lãi trả 6 tháng/lần. Gốc vay trả vào ngày đáo hạn	(v)
Tổng trái phiếu dài hạn đến hạn trả	277.211.446.472			

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(2) Trái phiếu

Trái phiếu dài hạn	31/12/2022			Tài sản đảm bảo
	Giá trị VND	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	
Đơn vị tư vấn phát hành				
Công ty Cổ phần Chứng khoán Smart Invest	300.000.000.000	Lãi suất tham chiếu + 3,5%	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 31 tháng 12 năm 2024. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	(vi)
Công ty Cổ phần chứng khoán MB	125.795.000.000	Lãi suất tham chiếu + 3,2%	Gốc được trả theo lịch trả nợ với lần trả nợ cuối cùng vào ngày 05/5/2024. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	(iv)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Smart Invest	496.768.125.855	11%	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 28 tháng 5 năm 2025. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	(vi)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt	250.000.000.000	Lãi suất tham chiếu + 4%	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 23 tháng 11 năm 2024. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	(viii)
Công ty cổ phần chứng khoán Navibank	349.975.260.806	10%	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 20 tháng 01 năm 2024. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	(ix)
Tổng trái phiếu dài hạn	1.522.538.386.661			
Trong đó:				
Trái phiếu ngắn hạn	1.046.546.740.589			
Trái phiếu dài hạn	1.522.538.386.661			
Gốc trái phiếu	2.555.000.000.000			
Chi phí phát hành trái phiếu	14.985.127.250			

35

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

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

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- (i) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là quyền sử dụng đất của lô đất TM-01, Khu dân cư Cầu Tân Lập, Phường Xương Huân, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa và toàn bộ các quyền tài sản thuộc sở hữu của bên thế chấp phát sinh từ hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng một phần dự án số 1045/2021/HĐNTCN ngày 06/12/2021 bao gồm tất cả phụ lục, văn bản sửa đổi bổ sung giữa Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Vinaconex và Công ty Cổ phần Hải Phát liên quan đến việc chuyển nhượng một phần dự án thuộc khu dân cư đô thị tại Km3, Km4 phường Hải Yên, Móng Cái, Tỉnh Quảng Ninh.
- (ii) Tài sản đảm bảo: Chứng khoán lưu ký tại Công ty Cổ phần chứng khoán Bảo Việt và tài lưu ký tại VSD, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên đảm bảo (Cổ phần của các cá nhân tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát), Hoa lợi, lợi tức, khoản phải thu, khoản phải thu được, từ việc phát triển phần diện tích đất để giải phóng mặt bằng thuộc dự án KDTM Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn. Mục đích: Tăng vốn hoạt động và đầu tư các công trình, dự án.
- (iii) Tài sản đảm bảo: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát: 6.000.000 cổ phiếu, tổng giá trị theo mệnh giá: 60 tỷ đồng. Mục đích: Tăng vốn hoạt động. Tại thời điểm Báo cáo, Công ty đã thanh toán hết số trái phiếu.
- (iv) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là tài sản phát sinh từ dự án công trình TMĐV thuộc dự án Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang thuộc quyền sở hữu của Công ty và 1.234.311 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.
- (v) Tài sản đảm bảo là toàn bộ các quyền sử dụng đất và giá trị tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của Công ty tại Dự án Khu dịch vụ thương mại, công cộng và nhà ở Platin Cantor, phường Cẩm Bình, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh.
- (vi) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này là một số căn biệt thự của Dự án Hải Phát Plaza, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội của các cá nhân và một số sản thương mại của tòa nhà The Pride, Khu DTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội của một Công ty con gián tiếp. Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với một số căn biệt thự và sản thương mại của Dự án Hải Phát Plaza, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của một Công ty con gián tiếp và quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 14.177,3 m² tại phường Phú Đông, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên. Mục đích: Tăng vốn hoạt động.
- (vii) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với một số căn biệt thự và sản thương mại của Dự án Hải Phát Plaza, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của một Công ty con gián tiếp và quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 14.177,3 m² tại phường Phú Đông, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên. Mục đích: Tăng vốn hoạt động.
- (viii) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là Chứng khoán lưu ký tại Công ty Cổ phần chứng khoán Bảo Việt và tài lưu ký tại VSD, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên đảm bảo của các cá nhân tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Cổ phần của Công ty Địa ốc Bình Minh và mọi quyền, quyền lợi và lợi ích, quyền tài sản liên quan đến Cổ phần thuộc sở hữu của bên bảo đảm. Quyền khai thác quản lý, sử dụng các nguồn thu, khoản thu nhập, lợi nhuận, lợi nhuận, các khoản bồi hoàn và tiền khác từ Dự án khu nhà ở biệt thự vườn đồi và du lịch sinh thái Golden Beach Villa tại thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa của bên bảo đảm là Công ty Cổ phần Địa ốc Bình Minh.
- (ix) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là quyền sử dụng đất của lô đất TM-01, Khu dân cư Cầu Tân Lập, Phường Xương Huân, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa và toàn bộ các quyền tài sản thuộc sở hữu của bên thế chấp phát sinh từ hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng một phần dự án số 1150/2021/HĐNTCN ngày 31/12/2021 bao gồm tất cả phụ lục, văn bản sửa đổi bổ sung giữa Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Vinaconex và Công ty Cổ phần Hải Phát liên quan đến việc chuyển nhượng một phần dự án thuộc khu dân cư đô thị tại Km3, Km4 phường Hải Yên, Móng Cái, Tỉnh Quảng Ninh.

36

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHẬT
Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B09 - DN/BN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.22. Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- (x) Tài sản đảm bảo là toàn bộ các quyền sử dụng đất và giá trị tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của Công ty tại Dự án Khu dịch vụ thương mại, công cộng và nhà ở Platin Center, phường Cấm Bình, thành phố Cẩm Phá, tỉnh Quảng Ninh.
- (3): Vay theo hợp đồng số 1210/HĐVV/CG-HP ngày 10/11/2022 với Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam - CTCPC, Số tiền vay 50 tỷ VND. Mục đích: phục vụ sản xuất kinh doanh. Lãi suất vay 16%/năm. Thời hạn vay: đến ngày 22/12/2022. Tài sản thế chấp là quyền và lợi ích từ số tài sản Công ty đã mua có để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, một phần dự án tại Hải Yên, thành phố Móng Cai, Quảng Ninh.
- (4): Vay cá nhân: Bao gồm các khoản vay cá nhân và các đối tượng khác ngắn hạn có kỳ hạn 6 tháng, với lãi suất 15%/năm và không có tài sản đảm bảo. Các và lãi vay trả vào ngày đáo hạn và khoản vay theo Hợp đồng vay số 01/HĐVV/TOPAZ-DHC ngày 10/5/2022; phụ lục hợp đồng ngày 16/5/2022

37

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHẬT
Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B09 - DN/BN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.23. Vốn chủ sở hữu

a. Chi tiết tăng, giảm vốn chủ sở hữu

	Số dư đầu năm		Ợi khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Lợi ích cổ đông không thanh toán		Tổng
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không thanh toán	Đơn vị tính: VND		
Số dư tại 01/01/2021	2.644.948.820.000	60.986.800.000	980.412.425	516.436.388.903	396.086.438.464	3.628.943.378.992		
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	396.739.990.000	-	-	(396.739.990.000)	-	-		
Lãi trong năm trước	-	-	-	249.918.687.400	35.829.565.250	285.748.252.650		
Chia cổ tức	-	-	-	-	(26.643.195.601)	(26.643.195.601)		
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(23.317.476.123)	(234.630.224)	(257.947.602.347)		
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	506.467.905	(506.467.905)	-	-		
Thấu lao HĐQT, BKS	-	-	-	(6.704.695.108)	(155.374.892)	(6.860.070.000)		
Tặng tỷ lệ sở hữu trong Công ty con hiện hữu	-	-	-	578.443.053	(578.443.053)	-		
Giảm tỷ lệ sở hữu từ công ty con thành công ty liên kết	-	-	-	(114.557.478.351)	(208.330.530.699)	(322.888.009.050)		
Số dư tại 31/12/2021	3.041.635.810.000	60.986.800.000	1.086.479.930	225.191.331.269	197.087.821.258	3.526.748.242.454		
Số dư tại 01/01/2022	3.041.635.810.000	60.986.800.000	1.086.479.930	225.191.331.269	197.087.821.258	3.526.748.242.454		
Lãi/Lỗ trong năm nay	-	-	-	(60.410.352.775)	2.048.376.507	(58.361.976.268)		
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (1)	-	-	-	(12.116.582.304)	(201.542.827)	(12.318.125.131)		
Thấu lao HĐQT	-	-	-	(524.831.615)	(147.868.385)	(672.700.000)		
Tặng do bán công ty liên kết	-	-	-	2.238.949.591	-	2.238.949.591		
Giảm do bán công ty con	-	-	-	-	(38.854.353)	(38.854.353)		
Số dư tại 31/12/2022	3.041.635.810.000	60.986.800.000	1.086.479.930	164.288.514.166	199.547.532.197	3.497.995.536.293		

38

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
Tầng 5, Tòa CT3, The Prión, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Mẫu số 809 - DN/EN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.23 **Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

b. **Chị tất tăng, giảm vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

(1): Trong năm 2022, Công ty trích quỹ khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2022/NQ-DHĐCĐ ngày 09/4/2022, theo đó, số trích khen thưởng phúc lợi là 7.776.629.803 VND, số còn lại là trích lập tại các Công ty con.
Tại thời điểm Báo cáo, Công ty chưa ghi nhận có tức từ lợi nhuận sau thuế năm 2021 là nợ phải trả số tiền 152.084.290.500 VND trên Đẳng Cấp đối lập toàn hợp nhất tại ngày 31/12/2022 do chưa có thông báo chia có tức của Hội đồng Quản trị. Theo Văn bản số 121/CV-HP ngày 27/3/2023 của Công ty, Công ty đang tiến hành tái cấu trúc lại hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, cơ cấu lại các khoản nợ, gia hạn nợ, xin ý kiến cổ đông tại phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 và việc không thực hiện trả có tức năm 2021 bằng tiền với tỷ lệ 5% đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 phê duyệt tại Nghị quyết số 01/2022/NQ-DHĐCĐ ngày 09/4/2022.

39

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.23 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

c. Chi tiết vốn chủ sở hữu

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

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	3.041.685.810.000	2.644.945.820.000
Vốn góp tăng trong năm	-	396.739.990.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
Cổ tức bằng cổ phiếu đã chia	-	396.739.990.000

d. Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	304.168.581	304.168.581
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	304.168.581	304.168.581
Cổ phiếu phổ thông	304.168.581	304.168.581
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	304.168.581	304.168.581
Cổ phiếu phổ thông	304.168.581	304.168.581
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

5.24 Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Số đầu năm	197.887.821.255	398.000.430.464
Giảm do bán công ty con mất quyền kiểm soát và trở thành công ty liên kết	-	(208.330.530.689)
Giảm do giảm tỷ lệ sở hữu tại Công ty con	-	(578.443.053)
Giảm do chuyển nhượng công ty con	(38.854.353)	-
Trích quỹ và thù lao HĐQT, BKS	(349.411.212)	(390.005.116)
Cổ tức được chia	-	(26.643.195.601)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	2.048.376.507	35.829.565.250
Tổng	199.547.932.197	197.887.821.255

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	1.057.292.365.781	630.618.135.346
Doanh thu từ hoạt động môi giới bất động sản	-	590.090.213.536
Doanh thu từ hoạt động cho thuê bất động sản và các hoạt động liên quan	62.516.480.394	196.298.080.898
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành tòa nhà	90.562.964.443	-
Tổng	1.210.371.810.618	1.417.006.429.780
<i>Trong đó, doanh thu với các bên liên quan:</i>		
<i>Công ty Hải Phát Land</i>	<i>29.552.718.731</i>	<i>65.271.580.261</i>
<i>Công ty Hải Phát Thủ Đức</i>	<i>10.624.642.794</i>	<i>17.498.265.001</i>
<i>Trần Thị Thái Bình</i>	<i>6.994.818.230</i>	<i>30.461.639.587</i>
<i>Trần Thị Thái Bình</i>	<i>9.358.392.365</i>	<i>-</i>
<i>Công ty An Land</i>	<i>1.681.860.321</i>	<i>1.695.101.361</i>
<i>Công ty Đại Đông Á</i>	<i>-</i>	<i>7.891.349.476</i>
<i>Đỗ Quý Chiến</i>	<i>-</i>	<i>6.467.101.920</i>
<i>Doanh thu các bên liên quan khác</i>	<i>893.005.021</i>	<i>1.258.122.916</i>

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

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

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	827.667.466.590	540.712.321.273
Giá vốn từ hoạt động môi giới bất động sản	-	327.498.863.303
Giá vốn từ hoạt động cho thuê bất động sản và các hoạt động liên quan	47.922.716.501	202.909.837.340
Giá vốn từ cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành tòa nhà	81.639.459.426	-
Tổng	957.229.642.517	1.071.121.021.916

10/10/2023



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	101.454.927.055	338.094.208.182
Lợi nhuận được chia	-	85.027.959.330
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	19.521.895.520	38.545.413.750
Doanh thu tài chính khác (*)	25.600.000.000	-
Tổng	146.576.822.575	461.667.581.262

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

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền vay	337.259.541.307	229.648.026.321
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	15.088.248.138	17.295.781.439
Tổng	352.347.789.445	246.943.807.760

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí bán hàng	9.329.616.483	26.824.404.164
Chi phí hoa hồng môi giới	1.518.252.122	4.919.487.675
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	6.098.709.051
Chi phí nhân viên	3.421.228.146	6.462.200.948
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	4.390.136.135	9.302.665.318
Chi phí bán hàng khác	-	41.341.172
Chi phí quản lý doanh nghiệp	77.766.578.923	136.892.377.512
Chi phí nhân viên quản lý	38.929.410.610	74.420.407.120
Chi phí vật liệu quản lý	105.851.741	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.493.017.083	-
Chi phí khấu hao	864.205.409	8.064.624.269
Thuế, phí, lệ phí	132.928.920	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.523.209.416	37.765.834.111
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	22.008.670.258	16.641.512.012
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(290.714.514)	-
Tổng	87.096.195.326	163.716.781.676

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

6.6 Thu nhập khác/chí phí khác

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thu nhập khác		
Thu từ cho thuê hoạt động	16.984.167.936	16.907.176.821
Tiền được bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng	5.222.139.516	2.914.133.264
Thu nhập khác	869.817.688	919.406.870
Tổng	23.076.125.140	20.740.716.955
Chi phí khác		
Lãi chậm nộp tiền dự án Lào Cai	5.921.982.093	-
Tiền chậm nộp thuế	1.093.752.569	8.138.682.767
Phạt thanh lý hợp đồng	409.090.908	2.106.352.800
Chi phí khác	188.157.725	2.338.529.856
Tổng	7.612.983.295	12.583.565.423
Lợi nhuận khác	15.463.141.845	8.157.151.532

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	42.962.770.023	128.677.814.130
Tổng	42.962.770.023	128.677.814.130

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	2.760.365.012	(9.376.515.558)
Tổng	2.760.365.012	(9.376.515.558)

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2022 VND	Năm 2021 (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	(60.410.352.775)	249.918.687.400
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(19.346.109.027)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	(60.410.352.775)	230.572.578.373
Cổ phiếu phổ thông bình quân để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (Cổ phiếu)	304.168.581	304.168.581
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(199)	758

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Tiếp theo)

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

Công ty xác định lại số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và ban điều hành cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 theo tỷ lệ phân phối lợi nhuận năm 2021 của Công ty đã được phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Công ty mẹ và tại các Công ty con. Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 được trình bày lại như sau:

	Năm 2021 (trình bày lại)	Năm 2021 (đã trình bày)	Chênh lệch
Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp (VND)	249.918.687.400	249.918.687.400	-
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng cán bộ quản	(6.704.695.108)	(19.346.109.027)	12.641.413.919
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	243.213.992.292	230.572.578.373	-12.641.413.919
Số cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	304.168.581	304.168.581	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	800	758	42

6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí phát triển bất động sản	369.001.649.978	3.217.908.140.486
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	163.217.380.077	5.170.451.179
Chi phí nhân công	81.608.155.956	299.132.770.493
Chi phí khấu hao tài sản cố định	27.633.290.128	32.421.692.343
Chi phí dịch vụ mua ngoài	99.520.572.288	256.543.819.952
Chi phí khác bằng tiền	34.233.995.285	30.859.145.769
Tổng	775.215.043.712	3.842.036.020.222

7. THÔNG TIN KHÁC

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

a. Giải thể Công ty liên kết

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Tên viết tắt</u>
Công ty cổ phần Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWO	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty IWO
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 - CTCF	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Cienco 5
Công ty cổ phần Đại Đồng Á	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Công ty Đại Đồng Á
Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đức	Công ty cùng thành viên HĐQT	Công ty Hải Phát Thủ Đức
Công ty cổ phần Bê tông Xây dựng và Thương mại Phúc Thành	Công ty thuộc sở hữu của thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Phúc Thành
Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Hải Phát Land
Công ty Cổ phần kinh doanh Địa Ốc Hải Phát	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Địa ốc Hải Phát
Công ty Cổ phần dịch vụ An ninh ANTV	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt của Công ty con	Công ty ANTV
Công ty TNHH Quản lý đô thị An Land	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt với Công ty con	Công ty An Land
Công ty cổ phần Hải Phát Kinh Bắc	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Kinh Bắc
Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Hệ tầng và Đô thị Đường sắt	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Đô thị Đường sắt
Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Bình Minh	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Bình Minh
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

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

a. Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban điều hành

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

Chi tiết như sau:

Họ và tên	Chức danh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Đỗ Quý Hải	Chủ tịch HĐQT	-	2.485.080.000
Nguyễn Văn Phương	Phó Chủ tịch HĐQT	-	617.580.000
Phạm Minh Tuấn	ban chiến lược	-	1.374.400.000
Lê Việt Dũng	Thành viên HĐQT	-	866.580.000
Đỗ Danh Trí	Thành viên HĐQT độc lập	-	317.100.000
Trần Vũ Thái Hoà	Thành viên HĐQT độc lập	-	504.380.000
Đoàn Hoà Thuận	kiểm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	234.168.000	2.650.071.176
Đình Thế Quỳnh	Tổng Giám đốc	1.053.560.625	1.177.470.000
Đỗ Quý Thành	Phó TGD	798.316.438	908.561.191
Phạm Huy Thông	Phó TGD	1.183.800.000	1.343.330.000
Ngô Quốc Huân	Phó TGD	793.800.458	900.741.769
Nguyễn Trọng Thiết	Phó TGD	761.063.138	912.334.751
Tổng		4.824.708.658	14.057.628.888

10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

b. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
1. Phải thu khách hàng		14.588.566.946	17.137.781.388
Ông Đỗ Quý Chiến	Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	-	3.718.443.043
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Phải thu phí dịch vụ quản lý tòa nhà	556.159.684	3.659.741.014
Công ty Hải Phát Land	Phải thu phí thuê mặt bằng và dịch vụ khác	13.281.315.882	8.773.783.064
Công ty Hải Phát Kinh Bắc	Phải thu cho thuê mặt bằng	240.135.300	240.135.300
Công ty Cienco5	Phải thu phí thuê mặt bằng và dịch vụ khác	917.361	760.883
Công ty An Land	Phải thu phí quản lý vận hành	205.560.705	205.560.705
TỔ VIỆT AN	Phải thu phí dịch vụ	299.357.379	539.357.379
Công ty Địa Ốc Hải Phát	Phải thu phí thuê mặt bằng và dịch vụ khác	5.119.635	-
2. Trả trước cho người bán		-	1.723.226.000
Công ty Cienco5		-	1.723.226.000
3. Phải thu khác		1.193.527.968.184	1.046.636.889.634
a. Ngân hàng		445.527.968.184	499.636.889.634
Công ty Hải Phát Land	Phải thu theo biên bản thỏa thuận hợp tác đầu tư	9.301.007.285	144.091.689.634
Ông Lê Thanh Hải	Phải thu khác	435.275.600.000	355.275.600.000
Công ty Bình Minh	Phải thu khác	334.600.000	269.600.000
TỔ VIỆT AN	Tạm ứng	400.000.000	-
Công ty An Land	Phải thu khác	216.752.899	-
b. Đối tượng		748.000.000.000	547.000.000.000
Công ty Hải Phát Land	Phải thu theo biên bản thỏa thuận hợp tác đầu tư	551.000.000.000	350.000.000.000
Công ty Cienco 5	Phải thu theo biên bản thỏa thuận hợp tác đầu tư	197.000.000.000	197.000.000.000
4. Phải trả người bán		9.689.602.489	4.420.272.385
Công ty Hải Phát Land	Phải trả phí dịch vụ môi giới	2.014.034.331	1.616.755.280
Công ty Cienco 5	Phải trả tiền mua hàng	2.500.432.247	-
Công ty Phúc Thành	Phải trả tiền xây lắp	2.850.988.212	-
Công ty Địa Ốc Hải Phát	Phải trả phí dịch vụ môi giới	743.330.550	-
Công ty ANTV	Phải thu phí dịch vụ bảo vệ	1.580.817.140	2.682.956.400
Công ty An Land	Phải thu phí dịch vụ	-	120.560.705
5. Người mua trả tiền trước		63.200.000	601.775.345
Công ty Hải Phát Land	Chi phí quản lý dự án	63.200.000	601.775.345
6. Phải trả khác		65.090.865.691	62.693.683.982
a. Ngân hàng		65.090.865.691	62.693.683.982
Công ty Hải Phát Land	Phải trả tiền quản lý tập trung	64.141.711.123	61.478.116.123
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Thu hộ, chi hộ phí dịch vụ	893.670.407	1.215.567.859
Công ty Địa Ốc Hải Phát	Thu hộ, chi hộ phí dịch vụ	19.519.000	-
Công ty Cienco 5	Tiền thuê mặt bằng	35.965.161	-
7. Vay ngắn hạn		-	20.000.000.000
Trần Quốc Tấn	Mua trái phiếu	-	20.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
 Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
 phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B09 - DN/HN
 Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
 Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

c. Giao dịch với các bên liên quan		Năm 2022	Năm 2021
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	VND
Công ty Đại Đông Á	Phải thu phí dịch vụ	175.354.546	8.680.484.421
Công ty Hải Phát Kinh Bắc	Chuyển tiền hợp tác đầu tư	-	300.000.000.000
	Chuyển tiền Hợp tác đầu tư	201.000.000.000	-
	Cổ tức, lợi nhuận được chia	79.301.007.285	-
	Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	-	-
	Nhận tiền hợp tác đầu tư	144.091.689.634	-
Công ty Hải Phát Land	Phải trả phí dịch vụ môi giới	513.982.467	-
	Phải trả lãi từ đồng tiền quản lý vốn tập trung	2.663.595.000	-
	Mua thanh lý tài sản	82.007.842	-
	Doanh thu phí dịch vụ môi giới	10.624.642.794	17.498.265.001
	Phải trả tiền thuê xe	-	324.000.000
	Trả khác	70.000.000.000	14.074.419.229
Công ty ANTV	Phí dịch vụ bảo vệ	10.289.440.000	15.446.646.600
	Phí dịch vụ phải thu	-	190.817.385
Công ty An Land	Chi phí tiền điện, phí dịch vụ phải trả	986.405.769	1.454.256.366
	Doanh thu quản lý vận hành	1.681.860.321	2.481.293.612
Công ty BT Hà Đông	Chuyển tiền góp vốn	1.383.900.000	2.660.000.000
Công ty Ciencon5	Chi phí xây dựng	15.929.026.740	64.348.110.760
	Doanh thu cho thuê mặt bằng; phí dịch vụ	434.188.431	405.797.550



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Chuyển tiền góp vốn	-	30.000.000.000
	Phải thu dịch vụ môi giới	-	19.568.639.793
	Phải thu phí dịch vụ và quản lý	6.994.818.230	13.939.163.751
	Chi phí chuyển nhượng căn hộ	-	32.476.427.394
	Cho vay	-	2.000.000.000
	Phải thu lãi vay	-	1.044.166.666
	Phải trả tiền thuê mặt bằng	-	633.867.783
Ông Trần Quốc Tấn	Phát hành trái phiếu	-	20.000.000.000
Bà Trần Thị Thái Bình	Nhận tiền đi vay	-	14.695.991.463
	Hoàn trả tiền vay	-	64.695.991.463
	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	9.358.392.365	-
Ông Đinh Thế Quỳnh	Hoàn trả tiền vay	-	35.000.000.000
	Cho vay	-	11.800.000.000
	Lãi vay phải thu	-	775.657.534
	Lãi vay phải trả	-	537.197.260
Ông Đỗ Quý Chiến	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	6.467.101.920
Ông Lê Thanh Hải	Cho vay	-	277.577.799.600
	Lãi vay phải thu	-	15.029.510.365
	Nhận tiền cọc	-	1.621.218.182
	Chuyển tiền đặt cọc	-	355.275.600.000
Ông Lại Quốc Thắng	Hoàn trả tiền vay	-	35.000.000.000
	Nhận tiền cọc dự án	-	1.640.909.091
	Nhận Tiền vay	-	12.000.000.000
	Trả gốc vay	-	2.000.000.000
Công ty Địa ốc Hải Phát	Phí dịch vụ môi giới, marketing	40.061.513.441	-
	Doanh thu cho thuê mặt bằng và dịch vụ	283.462.044	-
Công ty Phúc Thành	Mua bộ tổng thương phẩm	11.851.851.500	-
Công ty Bình Minh	Chuyển tiền cho vay	65.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

7.3 Các cam kết và các khoản nợ tiềm tàng

a. Các cam kết về đầu tư vốn

Công ty có các khoản cam kết về đầu tư góp vốn tại thời điểm kết thúc năm tài chính như sau:

Đơn vị tính: VND

Stt	Tên đơn vị nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư	Cam kết góp vốn của Công ty		Cam kết góp vốn tại 31/12/2022
			Số tiền	Tỷ lệ	
1	Công ty TNHH BT Hà Đông	350.000.000.000	175.000.000.000	50%	119.053.213.903
2	Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đức	1.000.000.000.000	39.800.000.000	19,90%	9.800.000.000
	Tổng		214.800.000.000		128.853.213.903

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của nhóm Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31/12/2022 ước tính là 353 tỷ VND.

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

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Dưới 1 năm	2.400.000.000	8.269.568.863
Từ 1 - 5 năm	1.200.000.000	33.078.275.452
Trên 5 năm	-	49.132.874.831
Tổng	3.600.000.000	90.480.719.146

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

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Dưới 1 năm	6.660.274.619	19.814.306.230
Từ 1 - 5 năm	18.568.792.210	48.206.251.455
Trên 5 năm	79.146.839.470	17.959.352.802
Tổng	104.375.906.300	85.979.910.487

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

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

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

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

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

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

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

g. Cam kết khác về thu xếp tín dụng và giải chấp tài sản đảm bảo

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

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

CH
:CH
T
EM
A
W
/NA

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.4 Báo cáo bộ phận

Đơn vị tính: VND

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh dịch vụ môi giới	Kinh doanh cho thuê BĐS, dịch vụ quản lý BĐS và hoạt động liên quan khác	Tổng
DOANH THU				
Tổng doanh thu	1.057.292.365.781	-	153.979.644.837	1.211.272.010.618
Doanh thu	1.057.292.365.781	-	153.979.644.837	1.211.272.010.618
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
Kết quả bộ phận	229.624.899.191	-	23.517.268.910	253.142.168.101
Thu nhập/chi phí không phân bổ				(277.004.020.351)
Lợi nhuận thuần trước thuế				(24.361.852.250)
Thuế thu nhập doanh nghiệp				(45.773.132.032)
Lợi nhuận trong năm				(69.904.997.285)

52

16/12/2022

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.4 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh dịch vụ môi giới	Kinh doanh cho thuê BĐS, dịch vụ quản lý BĐS và hoạt động liên quan khác	Lợi trừ	Tổng
DOANH THU					
Tổng doanh thu	750.352.175.990	591.508.980.304	248.642.649.976	(182.497.376.490)	1.417.006.429.780
Doanh thu	750.352.175.990	591.508.980.304	248.642.649.976		1.417.006.429.780
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG					
Kết quả bộ phận	(74.426.738.700)	227.341.363.350	49.994.716.373		202.909.341.023
Thu nhập/chi phí không phân bổ					202.140.208.079
Lợi nhuận thuần trước thuế					405.049.551.222
Thuế thu nhập doanh nghiệp					(119.361.298.572)
Lợi nhuận trong năm					285.748.252.650

53

16/12/2022

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.4 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 như sau:

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh dịch vụ môi giới	Kinh doanh cho thuê BĐS, dịch vụ quản lý BĐS và hoạt động liên quan khác	Tổng
TÀI SẢN				
Tài sản bộ phận	4.384.910.097.208	-	2.219.650.494.935	6.604.566.592.143
Tài sản không thể phân bổ				2.867.390.049.136
Tổng tài sản				9.466.957.541.279
NỢ PHẢI TRẢ				
Các khoản phải trả	1.459.889.986.750		102.058.653.810	1.561.948.640.560
Nợ phải trả không thể phân bổ				4.447.413.364.426
Tổng nợ phải trả				6.009.362.004.986

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 như sau:

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh dịch vụ môi giới	Kinh doanh cho thuê BĐS, dịch vụ quản lý BĐS và hoạt động liên quan khác	Tổng
TÀI SẢN				
Tài sản bộ phận	5.347.907.851.511	-	1.060.144.333.750	6.408.052.185.261
Tài sản không thể phân bổ				3.170.333.477.681
Tổng tài sản				9.578.385.662.942
NỢ PHẢI TRẢ				
Công nợ bộ phận	476.053.874.160		204.442.486.938	680.496.361.098
Công nợ không phân bổ				5.371.347.054.390
Tổng nợ phải trả				6.051.843.415.488

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.5 Thông tin so sánh

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

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 04 tháng 9 năm 2023



Đỗ Quý Hải

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, TCKT.

**XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
CỦA CÔNG TY
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



Đỗ Quý Hải

