

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Số: **44/CBTT-HPX** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 26 tháng 1 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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

- Tên tổ chức: **Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát**
 - Mã chứng khoán: **HPX**
 - Địa chỉ: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
 - Điện thoại: 024-32.080.666 Fax: 024-32.080.566
 - Email: info@haiphat.com.vn
- Nội dung thông tin công bố:
 - Báo cáo tài chính riêng Quý IV năm 2023; Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm 2023.
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 26/01/2024 tại đường dẫn: <http://www.haiphat.com.vn> mục Quan hệ cổ đông
Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./.

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm 2023;
- Báo cáo tài chính riêng Quý IV năm 2023;

NGƯỜI ĐƯỢC UQ
CÔNG BỐ THÔNG TIN



PHẦN THỊ XUYẾN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
Tầng 5, toà CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, P.La Khê, Q.Hà Đông, TP Hà Nội
MST : 0500447004

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ IV NĂM 2023

Tháng 01 năm 2024



MỤC LỤC

	Trang
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 2
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	3
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng	4
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	5 - 39

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

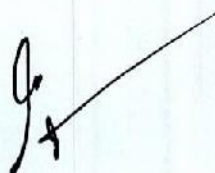
TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5,098,502,844,139	4,307,841,748,785
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	21,270,671,329	137,237,192,438
1. Tiền	111		21,270,671,329	122,237,192,438
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	15,000,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	6,391,958,287	20,613,032,005
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		6,391,958,287	20,613,032,005
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2,403,394,394,146	1,215,197,812,001
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	98,763,785,759	176,802,527,902
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	948,211,987,329	52,162,530,940
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	234,000,000	
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	1,394,679,301,059	1,024,727,433,160
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(38,494,680,001)	(38,494,680,001)
IV. Hàng tồn kho	140	5.8	2,578,246,637,049	2,896,751,201,021
1. Hàng tồn kho	141		2,578,246,637,049	2,896,751,201,021
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		89,199,183,328	38,042,511,320
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	52,172,191,140	38,042,511,320
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		37,026,992,188	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4,106,285,245,491	5,311,264,869,258
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		227,756,000,000	616,920,000,000
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.5	107,836,000,000	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	119,920,000,000	616,920,000,000
II. Tài sản cố định	220		805,726,167	1,194,968,853
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.11	805,726,167	1,194,968,853
- Nguyên giá	222		14,806,516,422	15,548,848,786
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14,000,790,255)	(14,353,879,933)
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		30,000,000	30,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30,000,000)	(30,000,000)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.12	459,803,587,448	439,785,399,055
1. Nguyên giá	231		544,167,810,703	538,972,869,255
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(84,364,223,255)	(99,187,470,200)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	5.13	9,273,627,273	9,273,627,273
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		9,273,627,273	9,273,627,273
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.14	3,407,644,066,926	3,902,826,320,467
1. Đầu tư vào công ty con	251		3,003,500,000,000	3,528,999,534,370
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		55,946,786,097	55,946,786,097
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		348,197,280,829	317,880,000,000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1,002,237,677	341,264,553,610
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	1,002,237,677	7,264,553,610
4. Tài sản dài hạn khác	268	5.10	-	334,000,000,000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		9,204,788,089,630	9,619,106,618,043

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

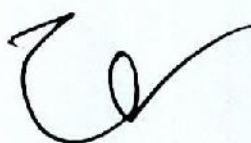
NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		5,869,811,190,953	6,343,326,412,501
I. Nợ ngắn hạn	310		4,965,841,029,604	4,155,052,374,778
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	312,466,525,940	204,942,837,994
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	368,240,342,090	892,669,134,918
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	86,090,703,580	80,433,123,510
4. Phải trả người lao động	314		4,571,061,519	2,351,932,573
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	169,044,986,331	57,183,996,872
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		6,712,096,638	11,885,190,083
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.19	2,187,581,544,707	1,585,943,068,537
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20	1,776,660,903,419	1,264,891,682,911
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		54,472,865,380	54,751,407,380
II. Nợ dài hạn	330		903,970,161,349	2,188,274,037,723
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.19	370,988,615,492	293,208,826,883
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.20	532,981,545,857	1,895,065,210,840
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3,334,976,898,677	3,275,780,205,542
(400 = 410+430)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.21	3,334,976,898,677	3,275,780,205,542
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3,041,685,810,000	3,041,685,810,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3,041,685,810,000	3,041,685,810,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		60,986,800,000	60,986,800,000
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		232,304,288,677	173,107,595,542
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		173,107,595,542	169,262,583,267
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		59,196,693,135	3,845,012,275
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		9,204,788,089,630	9,619,106,618,043
(440 = 300+400)				

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2024

Người Đại diện Pháp luật

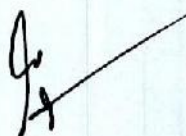


Đỗ Quý Hải

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
 Quý IV năm 2023

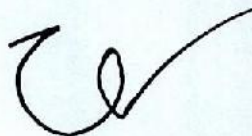
STT	CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý IV năm 2023 VND	Quý IV năm 2022 VND	Lũy kế đến Quý IV năm 2023 VND	Lũy kế đến Quý IV năm 2022 VND
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.22	280,664,141,038	19,347,687,428	1,155,084,358,480	1,147,913,155,099
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		280,664,141,038	19,347,687,428	1,155,084,358,480	1,147,913,155,099
4.	Giá vốn hàng bán	11	5.23	270,924,232,647	68,133,747,837	926,759,302,034	696,357,503,134
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		9,739,908,391	(48,786,060,409)	228,325,056,446	451,555,651,965
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.24	214,781,748,109	137,567,878,127	223,849,778,472	232,043,335,173
7.	Chi phí tài chính	22	5.25	66,846,014,529	50,870,301,762	175,769,266,852	341,316,874,574
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		61,152,077,485	47,807,564,631	164,192,251,663	326,601,451,706
8.	Chi phí bán hàng	25		114,622,630,465	456,696,776	133,948,960,503	10,749,520,625
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		10,907,851,494	17,628,458,005	43,843,419,728	60,957,690,161
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		32,145,160,012	19,826,361,175	98,613,187,835	270,574,901,778
11.	Thu nhập khác	31	5.26	3,615,179,597	8,797,940,708	14,385,864,870	19,567,299,985
12.	Chi phí khác	32	5.26	7,918,883,788	185,929,269	8,467,515,632	7,162,433,870
13.	Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		(4,303,704,191)	8,612,011,439	5,918,349,238	12,404,866,115
14.	Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	45		-	-	-	-
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		27,841,455,821	28,438,372,614	104,531,537,073	282,979,767,893
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.27	19,786,366,257	17,425,449,867	43,374,843,938	79,143,444,989
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	3,256,647,208	-	1,033,582,485
17.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		8,055,089,564	7,756,275,539	61,156,693,135	202,802,740,419
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		-	-	-	-
19.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	-	-	-

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2024
 Người Đại diện Pháp luật



Đỗ Quý Hải

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
 (theo phương pháp gián tiếp)
 Quý IV năm 2023

CHỈ TIÊU	MS	Lũy kế đến Quý	Lũy kế đến Quý
		IV năm 2023	IV năm 2022
		VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	104,531,537,073	282,979,767,893
2. Điều chỉnh cho các khoản			-
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	11,944,357,664	12,286,409,997
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(223,849,778,472)	(232,043,335,173)
- Chi phí lãi vay	06	175,769,266,852	341,316,874,574
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	68,395,383,117	404,539,717,291
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(584,155,631,686)	109,655,910,708
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	356,086,238,795	129,439,028,684
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	466,023,184,673	809,322,636,777
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(7,867,363,887)	(34,691,275,214)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(74,082,113,568)	(396,223,710,286)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(39,273,201,493)	(45,826,357,144)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(278,542,000)	(6,922,054,300)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	184,847,953,951	969,293,896,516
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(114,384,000)	39,007,135,880
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	856,716,364	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(108,070,000,000)	(15,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	15,000,000,000	329,009,184,546
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(1,268,810,850,366)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	830,610,000,000	794,858,090,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	8,566,668,808	88,783,580,657
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	746,849,001,172	(32,152,859,283)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
3. Tiền thu từ đi vay	33	577,358,047,416	1,099,427,459,704
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(1,625,021,523,648)	(2,514,872,293,069)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(1,047,663,476,232)	(1,415,444,833,365)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(115,966,521,109)	(478,303,796,132)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	137,237,192,438	621,154,020,575
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	21,270,671,329	142,850,224,443

Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2024

Người lập

Kế toán trưởng

Người Đại diện Pháp luật

Tạ Thị Hoàn

Lê Hồng Sơn



Đỗ Quý Hải

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (“Công ty”), tên trước đây 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 số 0500447004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây cấp ngày 15 tháng 12 năm 2003. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 5 được cấp ngày 4 tháng 12 năm 2008, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 17 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 23 tháng 09 năm 2021.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) và mã chứng khoán là HPX kể từ ngày 24 tháng 7 năm 2018 theo Quyết định số 234/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 2 tháng 7 năm 2018.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của hoạt động bất động sản của Công ty thông thường là từ 12 đến 36 tháng và của các hoạt động khác của Công ty thông thường là 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 5, toà CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 67 người

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 09 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty CP Hải Phát Retail (“Công ty Retail”)	81,59	81,59	Tầng 5, tòa nhà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát – Bình Thuận (“Công ty Hải Phát – Bình Thuận”)	100	100	Khu nhà ở Phú Hải, đường Võ Nguyên Giáp, phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản
3	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Địa Ốc Ruby (“Công ty Ruby”)	100	100	Tầng 5, tòa CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

4	Công ty CP Dịch vụ Đô thị PSP ("Công ty PSP")	76,59	93,87	Tầng 5 nhà CT3 tổ hợp TMDV & CHThe Pride KĐT An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ quản lý vận hành sau đầu tư
5	Công ty TNHH MTV Địa Ốc Heritage Việt Nam (" Công ty Heritage Việt Nam")	100	100	Số 9 Lý Thường Kiệt, Phường Phú Nhuận, Thành Phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire (" Công ty Sapphire")	100	100	Tầng 5, Tòa B2, Roman Plaza, đường Tố Hữu, Phường Đại Mỗ, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn đầu tư
7	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và phát triển TOPAZ PM Việt Nam (" Công ty TOPAZ PM")	100	100	Tầng 5, toà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
8	Công ty TNHH Một thành Viên DIAMOND IC (" Công ty DIAMOND IC")	100	100	Tầng 5, toà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn đầu tư
9	Công ty TNHH Mai Pha Peninsula(" Công ty Peninsula ")	70	70	Số 564 đường Bà Triệu, Phường Đông Kinh, Thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên danh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 5.14

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 5.13. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con kết thúc cùng ngày (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Bất động sản để bán

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí dự kiến phát sinh chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho khác với giá trị của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với bất động sản để bán, nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.6 Thuê tài sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.6 Thuê tài sản (tiếp theo)

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Máy móc, thiết bị	3 - 15 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

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

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn được cấp cho Công ty nhằm mục đích phát triển các bất động sản đầu tư. Các quyền sử dụng đất có thời hạn đó được trích khấu hao trong suốt thời hạn được cấp phép.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.8 Thuê tài sản (tiếp theo)

kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí môi giới bất động sản, thuê thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng tại các dự án bất động sản của Công ty và các chi phí trả trước ngắn hạn khác dự kiến mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian một chu kỳ kinh doanh.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn và các chi phí phát sinh khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian hơn một năm.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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

Đầu tư vào các công ty liên kết, liên danh

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại bởi một bên thứ ba, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty áp dụng hướng dẫn tại Thông tư 53/2016/TT/BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư 200 để hạch toán các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch ("tỷ giá mua bán chuyển khoản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

trung bình"). Tỷ giá xấp xỉ này có chênh lệch không vượt quá +/-1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình. Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định hàng tháng trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch. Tỷ giá chuyển khoản này là tỷ giá mua chuyển khoản của ngân hàng thương mại.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi có Quyết định của Hội đồng Quản trị (và đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua) và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

3.16 Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng. Các khoản hỗ trợ theo chương trình bán hàng mang tính chất giảm trừ vào doanh thu được ghi giảm vào chỉ tiêu "Người mua trả tiền trước" đối với nhà ở trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong kỳ.

Các khoản tiền nhận từ khách hàng, dưới hình thức hợp đồng vay vốn được phản ánh trong tài khoản "Phải trả khác" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

3.17 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua, thường là trùng với thời điểm bàn giao bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán, chuyển nhượng vốn

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán và chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn chứng khoán. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

Doanh thu cho thuê

Doanh thu từ cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên danh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên danh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.19 Thông tin theo 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 Tổng Giám đốc cho rằng hoạt động chính của Công ty là đầu tư kinh doanh bất động sản, hoạt động cung cấp dịch vụ chiếm tỷ trọng rất nhỏ, không có bộ phận cung cấp dịch vụ chuyên trách, riêng biệt. Vì vậy, Công ty không có Báo cáo bộ phận

3.20 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân được coi là liên quan.

4. NGHIỆP VỤ THÀNH LẬP CÔNG TY MỚI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tiền mặt	193,290,687	67,252,024
Tiền gửi ngân hàng	21,077,380,642	122,169,940,414
Các khoản tương đương tiền	-	15,000,000,000
Tổng cộng	21,270,671,329	137,237,192,438

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	6,391,958,287	6,391,958,287	20,613,032,005	20,613,032,005
- Tiền gửi có kỳ hạn	6,391,958,287	6,391,958,287	20,613,032,005	20,613,032,005
Tổng cộng	6,391,958,287	6,391,958,287	20,613,032,005	20,613,032,005

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng, với lãi suất từ 4,4%/năm đến 6,7%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 4,9%/năm đến 5,6%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	67,823,020,809	24,751,574,936
Phải thu từ chuyển nhượng dự án/vốn góp	30,000,000,000	151,110,000,000
Phải thu khác	940,764,950	940,952,966
Tổng cộng	98,763,785,759	176,802,527,902
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	95,570,646,483	176,080,208,626
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	3,193,139,276	722,319,276

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty cổ phần ECLIPSE Việt Nam	347,274,962,200	22,999,962,200
Công ty Cổ phần xây dựng HP Thăng Long	339,951,494,596	
Các khách hàng khác	260,985,530,533	29,162,568,740
Tổng cộng	948,211,987,329	52,162,530,940

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là khoản tiền ứng trước thi công các dự án.

5.5 Phải thu về cho vay

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn		
Cho vay ngắn hạn cá nhân	234,000,000	
Tổng cộng	234,000,000	-
Dài hạn		
Cho vay dài hạn doanh nghiệp	107,836,000,000	
Tổng cộng	107,836,000,000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.6 Phải thu khác

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn		
Đặt cọc theo hợp đồng nhận chuyển nhượng (i)	95,495,639,991	95,495,639,991
Phải thu theo biên bản thỏa thuận/ủy thác, hợp tác đầu tư (ii)	1,215,896,881,875	897,640,640,000
Tạm ứng	60,948,134,251	11,232,092,888
Phải thu khác	22,338,644,942	20,359,060,281
Tổng cộng	1,394,679,301,059	1,024,727,433,160
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	167,021,600,000	260,301,007,285
Dài hạn		
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (iii)	104,248,000,000	601,248,000,000
Ký quỹ thực hiện dự án (iv)	15,672,000,000	15,672,000,000
Tổng cộng	119,920,000,000	616,920,000,000
Trong đó:		
Phải thu dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	-	497,000,000,000

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm

- Khoản góp vốn 84 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.
- Khoản góp vốn 10,7 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.

(iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm

- Khoản góp vốn 54,9 tỷ VND theo hợp đồng ủy thác giữa Công ty và một đối tác
- Khoản góp vốn 450 tỷ VND đã thanh lý hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác
- Khoản góp vốn 300 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác
- Khoản góp vốn 167 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.
- Khoản góp vốn 1,7 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một nhóm đối tác.
- Khoản góp vốn 242 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.

(iv) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm

- Khoản góp vốn 104 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.

(iv) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm

- Tiền ký quỹ theo thỏa thuận ký quỹ số 2312 ngày 27 tháng 5 năm 2020 với Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận để đảm bảo thực hiện Dự án Trung tâm Dịch vụ du lịch Hàm Tiến – Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Các khoản phải thu quá hạn thanh toán chưa thu hồi được		
Xí nghiệp Xây dựng Tư nhân Số 1	30,000,000,000	30,000,000,000
Trích lập công nợ ứng trước khách hàng	8,494,680,001	8,494,680,001
Tổng cộng	38,494,680,001	38,494,680,001

5.8 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1,944,457,023,546		2,455,580,646,757	
Thành phẩm	633,789,613,503		441,170,554,264	
Tổng cộng	2,578,246,637,049	-	2,896,751,201,021	-

5.9 Chi phí trả trước

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn	52,172,191,140	38,042,511,320
Thuế TNDN tạm tính 1%	301,719,350	301,719,350
Phí môi giới BĐS	48,032,061,488	36,530,462,638
Chi phí khác	3,838,410,302	1,210,329,332
Tổng cộng	52,172,191,140	38,042,511,320
Dài hạn	1,002,237,677	7,264,553,610
Chi phí CCDC	40,375,720	171,880,460
Chi phí khác	961,861,957	7,092,673,150
Tổng cộng	1,002,237,677	7,264,553,610

5.10 Tài sản dài hạn khác

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Đặt cọc cho mục đích đầu tư dự án		334,000,000,000
Tổng cộng		334,000,000,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.11 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2023	284,918,181	13,044,667,273	2,219,263,332	15,548,848,786
Tăng trong kỳ	-	-	114,384,000	114,384,000
Mua trong kỳ	-	-	114,384,000	114,384,000
Giảm trong kỳ	-	856,716,364	-	856,716,364
Thanh lý, nhượng bán	-	856,716,364	-	856,716,364
Số dư tại 31/12/2023	284,918,181	12,187,950,909	2,333,647,332	14,806,516,422
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2023	284,918,181	11,940,586,600	2,128,375,152	14,353,879,933
Tăng trong kỳ	-	304,208,102	75,308,584	379,516,686
Khấu hao trong kỳ	-	304,208,102	75,308,584	379,516,686
Giảm trong kỳ	-	732,606,364	-	732,606,364
Thanh lý, nhượng bán	-	732,606,364	-	732,606,364
Số dư tại 31/12/2023	284,918,181	11,512,188,338	2,203,683,736	14,000,790,255
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2023	-	1,104,080,673	90,888,180	1,194,968,853
Tại ngày 31/12/2023	-	675,762,571	129,963,596	805,726,167

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.12 Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Máy móc, thiết bị</u>	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Tổng</u>
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2023	42,103,282,007	39,581,086,257	457,288,500,991	538,972,869,255
Tăng trong kỳ	6,573,038,884	3,335,452,299	59,256,213,011	69,164,704,194
Mua trong kỳ	6,573,038,884	3,335,452,299	59,256,213,011	69,164,704,194
Giảm trong kỳ	5,652,674,373	5,451,168,239	52,865,920,134	63,969,762,746
Thanh lý, nhượng bán	5,652,674,373	5,451,168,239	52,865,920,134	63,969,762,746
Số dư tại 31/12/2023	<u>43,023,646,518</u>	<u>37,465,370,317</u>	<u>463,678,793,868</u>	<u>544,167,810,703</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2023	3,102,711,262	19,423,747,686	76,661,011,252	99,187,470,200
Tăng trong kỳ	864,326,612	2,071,460,001	8,629,054,365	11,564,840,978
Khấu hao trong kỳ	864,326,612	2,071,460,001	8,629,054,365	11,564,840,978
Giảm trong kỳ	557,921,798	4,801,374,803	21,028,791,322	26,388,087,923
Thanh lý, nhượng bán	557,921,798	4,801,374,803	21,028,791,322	26,388,087,923
Số dư tại 31/12/2023	<u>3,409,116,076</u>	<u>16,693,832,884</u>	<u>64,261,274,295</u>	<u>84,364,223,255</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2023	39,000,570,745	20,157,338,571	380,627,489,739	439,785,399,055
Tại ngày 31/12/2023	<u>39,614,530,442</u>	<u>20,771,537,433</u>	<u>399,417,519,573</u>	<u>459,803,587,448</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Dự án 400m2 Phường Phú Hải	<u>9,273,627,273</u>	<u>9,273,627,273</u>
Tổng cộng	<u>9,273,627,273</u>	<u>9,273,627,273</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.14 Các khoản đầu tư tài chính

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		31/12/2023		01/01/2023	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư vào Công ty con			3,003,500,000,000	3,003,500,000,000	3,528,999,534,370	3,528,999,534,370
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	78%	78%	-	-	525,499,534,370	525,499,534,370
Công ty TNHH MTV Hải Phát- Bình Thuận	100%	100%	750,000,000,000	750,000,000,000	750,000,000,000	750,000,000,000
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Địa Ốc Ruby	100%	100%	1,000,500,000,000	1,000,500,000,000	1,000,500,000,000	1,000,500,000,000
Công ty TNHH MTV Địa Ốc Heritage Việt Nam	100%	100%	250,000,000,000	250,000,000,000	250,000,000,000	250,000,000,000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire	100%	100%	795,000,000,000	795,000,000,000	795,000,000,000	795,000,000,000
Công ty TNHH MTV Đầu tư và phát triển TOPAZ PM Việt Nam	100%	100%	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000
Công ty TNHH MTV DIAMOND IC	100%	100%	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000
Công ty TNHH Maipha PENINSULA			198,000,000,000	198,000,000,000	198,000,000,000	198,000,000,000
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			55,946,786,097	55,946,786,097	55,946,786,097	55,946,786,097
Công ty TNHH BT Hà Đông	50%	50%	55,946,786,097	55,946,786,097	55,946,786,097	55,946,786,097
Đầu tư vào đơn vị khác			348,197,280,829	348,197,280,829	317,880,000,000	317,880,000,000
Công ty CP Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Hải Phát	18%	18%	127,800,000,000	127,800,000,000	127,800,000,000	127,800,000,000
Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát Thủ Đô	19%	19%	190,080,000,000	190,080,000,000	190,080,000,000	190,080,000,000
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	4.5%	4.5%	30,317,280,829	30,317,280,829		
Tổng			3,407,644,066,926	3,407,644,066,926	3,902,826,320,467	3,902,826,320,467

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.15 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Phải trả người bán Công ty CP Xây dựng số 1 Sông Hồng	23,493,115,910	23,493,115,910	23,493,115,910	23,493,115,910
Công ty Cổ phần xây dựng HP Thăng Long		-	16,646,083,948	16,646,083,948
Công ty Cổ phần kinh doanh Địa Ốc Hải Phát	101,295,773,639	101,295,773,639	743,330,550	743,330,550
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Đức Đạt	25,279,551,585	25,279,551,585		
Các khách hàng khác	162,398,084,806	162,398,084,806	164,060,307,586	164,060,307,586
Tổng cộng	312,466,525,940	312,466,525,940	204,942,837,994	204,942,837,994
Trong đó				
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	23,798,049,758	23,798,049,758	28,277,040,232	28,277,040,232

5.16 Người mua trả tiền trước

Đây là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản tại Dự án Cao Bằng, Dự án Bắc Giang và các dự án khác của Công ty.

5.17 Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2023	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	31/12/2023
	Phải nộp			
Thuế giá trị gia tăng	34,122,743,305	40,897,277,576	41,779,229,011	33,240,791,870
Thuế thu nhập doanh nghiệp	43,758,174,005	43,374,843,938	39,273,201,493	47,859,816,450
Thuế thu nhập cá nhân	2,552,206,200	6,216,692,266	3,778,803,206	4,990,095,260
Các khoản phải nộp Nhà Nước khác		8,290,744,660	8,290,744,660	-
Tổng cộng	80,433,123,510	98,779,558,440	93,121,978,370	86,090,703,580

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.18 Chi phí phải trả

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Chi phí phí lãi vay	119,927,686,307	46,533,056,139
Chi phí hỗ trợ lãi suất	8,034,957,432	10,650,940,733
Chi phí khác	41,082,342,592	
Tổng cộng	169,044,986,331	57,183,996,872

5.19 Phải trả khác

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn		
Phải trả về dòng tiền quản lý tập trung (i)	1,508,995,468,344	830,537,628,972
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	529,154,812,800	624,281,567,000
Quý bảo tri căn hộ	78,323,772,500	79,184,730,042
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	71,107,491,063	51,939,142,523
Tổng cộng	2,187,581,544,707	1,585,943,068,537
Trong đó		
Phải trả ngắn hạn khác	678,556,076,363	755,375,439,565
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	1,509,005,576,844	830,567,628,972
Dài hạn		
Phải trả theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh (ii)	193,950,060,791	116,170,272,182
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê dài hạn (iii)	177,038,554,701	177,038,554,701
Tổng cộng	370,988,615,492	293,208,826,883
Phải trả dài hạn khác	177,038,554,701	177,038,554,701
Phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	193,950,060,791	116,170,272,182

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm các khoản phải trả về dòng tiền quản lý tập trung của Công ty với các công ty bao gồm Công ty HPH Nha Trang, Công ty Heritage, Công ty Retail, Công ty Hải Phát Bình Thuận, Công ty Ruby, Công ty Sapphire, Công ty TOPAZ PM, Công ty DIAMOND IC.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm các khoản nhận hợp tác đầu tư của Công ty với Công ty Retail.

(iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm các khoản nhận đặt cọc dài hạn từ khách hàng theo các Hợp đồng thuê nhà ở xã hội thuộc Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lãm, phường Phú Lãm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.20 Vay

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023		Phát sinh trong kỳ		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	1,776,660,903,419	1,776,660,903,419	2,120,642,744,156	1,608,873,523,648	1,264,891,682,911	1,264,891,682,911
Vay Ngân hàng						
Ngân hàng Nông Nghiệp Và PTNT Việt Nam - CN Hà Nội I (1)	77,470,533,915	77,470,533,915	51,557,079,150	23,300,617,510	49,214,072,275	49,214,072,275
Ngân hàng NN Và PTNT Việt Nam - CN Tỉnh Cao Bằng (1)	33,120,559,967	33,120,559,967	22,095,899,663	9,971,227,722	20,995,888,026	20,995,888,026
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đô Thành	-	-	4,357,621,000	12,998,869,000	8,641,248,000	8,641,248,000
Ngân Hàng TMCP Phát Triển Tp Hồ Chí Minh (Hdbank) - CN Hoàn Kiếm	-	-	324,875,000,000	418,500,000,000	93,625,000,000	93,625,000,000
Ngân hàng HD Bank- PGD Phan Đình Phùng (2)	11,400,000,000	11,400,000,000	11,400,000,000			-
Ngân hàng Bảo Việt- chi nhánh Hà Nội (3)	339,182,560,000	339,182,560,000	339,182,560,000			-
Vay doanh nghiệp & các cá nhân (4)	322,799,121,918	322,799,121,918	337,970,931,334	83,410,809,416	68,239,000,000	68,239,000,000
Công ty CP chứng khoán MB (5)	193,880,127,619	193,880,127,619	129,038,947,126	190,000,000,000	254,841,180,493	254,841,180,493
Công ty CP Chứng khoán Navibank	-	-		450,000,000,000	450,000,000,000	450,000,000,000
Công ty CP chứng khoán ngân hàng Công thương Việt Nam	-	-		69,500,000,000	69,500,000,000	69,500,000,000
Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí (6)	248,808,000,000	248,808,000,000	164,705,883	1,192,000,000	249,835,294,117	249,835,294,117
Công ty CP Chứng khoán Navibank	-	-	350,000,000,000	350,000,000,000		
Công ty CP Chứng Khoán Smart Invest (7)	300,000,000,000	300,000,000,000	300,000,000,000			
Công ty CP chứng khoán Bảo Việt (8)	250,000,000,000	250,000,000,000	250,000,000,000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Vay dài hạn	532,981,545,857	532,981,545,857	129,183,222,921	1,491,266,887,904	1,895,065,210,840	1,895,065,210,840
Ngân hàng Nông Nghiệp Và PTNT Việt Nam - CN Hà Nội I (1)	24,475,590,991	24,475,590,991	11,876,309,900	51,557,079,150	64,156,360,241	64,156,360,241
Ngân hàng NN Và PTNT Việt Nam - CN Tỉnh Cao Bằng (1)	10,489,538,997	10,489,538,997	5,089,847,100	22,095,899,663	27,495,591,560	27,495,591,560
Ngân Hàng TMCP Phát Triển Tp Hồ Chí Minh (Hdbank) - CN Hoàn Kiếm	-	-	44,000,000,000	324,875,000,000	280,875,000,000	280,875,000,000
Vay doanh nghiệp	-	-	61,148,000,000	61,148,000,000	-	-
Phát hành trái phiếu (Tur vãn phát hành)	-	-	-	-	-	-
Công ty CP Chứng khoán Navibank	-	-	1,615,648,285	351,590,909,091	349,975,260,806	349,975,260,806
Công ty CP Chứng Khoán Smart Invest (7)	-	-	-	300,000,000,000	300,000,000,000	300,000,000,000
Công ty CP chứng khoán MB (4)	-	-	4,205,127,622	130,000,000,000	125,794,872,378	125,794,872,378
Công ty CP Chứng Khoán Smart Invest (9)	498,016,415,869	498,016,415,869	1,248,290,014	-	496,768,125,855	496,768,125,855
Công ty CP chứng khoán Bảo Việt (8)	-	-	-	250,000,000,000	250,000,000,000	250,000,000,000
Tổng	<u>2,309,642,449,276</u>	<u>2,309,642,449,276</u>	<u>2,249,825,967,077</u>	<u>3,100,140,411,552</u>	<u>3,159,956,893,751</u>	<u>3,159,956,893,751</u>

(1) NH Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội I và NH Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Cao Bằng theo hợp đồng tín dụng số 10122020/HDTD/HNI-CB-HPI ngày 10/12/2020. Hạn mức cấp tín dụng là 450 tỷ. Thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn tối đa 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên hoặc tính từ ngày giải ngân đầu tiên tới ngày dự án chính thức có đủ nguồn thu để trả nợ tùy theo thời điểm nào đến trước. Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 9.5%. Kỳ hạn trả nợ gốc, lãi 03 tháng/lần. Mục đích thanh toán tiền trúng đấu giá QSD đất và thanh toán chi phí thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị số 5A, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

(2)) NH TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng số 13256/23MB/HĐTD ngày 11/08/2023. Phụ lục hợp đồng tín dụng số 13256/23MB/HĐTD/PL01 ngày 03/11/2023. Hạn mức cấp tín dụng là 11,4 tỷ. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân vốn lần đầu. Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 10%. Mục đích vay lương.

(3) NH TM CP Bảo Việt – Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng tín dụng số 0569-2023/HĐTD1/BVB002 ngày 20/12/2023. Hạn mức cấp tín dụng là 339 tỷ. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay là 10%. Kỳ hạn trả nợ gốc, lãi 03 tháng/lần. Mục đích sử dụng vốn thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng một phần dự án Khu dân cư đô thị tại Km3, Km4 phường Hải Yên, TP Móng Cái.

(4) - Hợp đồng vay vốn 222 tỷ đồng số 1986/HĐVV/VCG-HP ngày 14/11/2023 với Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam – Vinaconex lãi suất 16%/năm. Mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh.

- Hợp đồng vay vốn các cá nhân có thời hạn vay là 06 tháng gia hạn tối đa 06 tháng. Lãi suất cố định 15%/năm trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng. Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNCN cho các cá nhân vay vốn. Tiền gốc và lãi được trả cuối kỳ.

(5) Hợp đồng cung cấp dịch vụ tư vấn và đại lý phát hành trái phiếu số 09/2021/MBS/IBHN2-HĐTV với Công ty CP chứng khoán MB ngày 29/04/2021 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư kỳ hạn 36 tháng kể từ ngày phát hành. Tổng khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành 6.500 trái phiếu tương ứng 650.000.000.000 đồng. Giá trị trái phiếu đã phát hành tương ứng là 650.000.000.000 đồng. Lãi suất kết hợp giữa lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên là 9.5%/năm. Kỳ tính lãi 03 tháng/lần.

(6) Hợp đồng tư vấn và đại lý phát hành trái phiếu số 1256/2021/HĐĐLPH/HPX-PSI với Công ty Cổ phần chứng khoán Dầu khí ngày 26/10/2021 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư kỳ hạn 24 tháng kể từ ngày phát hành. Tổng khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành 2.500.000 trái phiếu tương ứng 250.000.000.000 đồng. Giá trị trái phiếu đã phát hành tương ứng là 250.000.000.000 đồng. Lãi suất cố định là 11%/năm. Kỳ tính lãi 03 tháng/lần. Theo Nghị quyết số 170/NQ-ĐDNSHTP ngày 11/10/2023 gia hạn thời hạn đáo hạn gói trái phiếu đến ngày 28/10/2024.

(7) Hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu doanh nghiệp số 03/2018/IBSC-HPX với Công ty CP chứng khoán IB ngày 31/12/2018 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư cá nhân và tổ chức đáo hạn ngày 31/12/2021 của Công ty CP Đầu tư Hải Phát. Tổng số lượng trái phiếu PH là 300 trái phiếu tương đương 300.000.000.000 đồng. Số lượng trái phiếu đã phát hành là 300 tương ứng 300.000.000.000 đồng. Lãi suất áp dụng cho 02 kỳ đầu tiên là 10%/năm. Kỳ tính lãi trái phiếu là 06 tháng/lần. Ngày 09/06/2020 Hợp đồng ĐLLK & TT số 09/06/2020/HĐTV/SI-HP với Công ty CP chứng khoán Smart Invest. Theo văn bản thỏa thuận số 1510-2020/VBTT/HPX ngày 15/10/2020 gia hạn thời hạn đáo hạn gói trái phiếu đến ngày 31/12/2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

(8) Hợp đồng dịch vụ tư vấn phát hành trái phiếu riêng lẻ và đại lý phát hành trái phiếu số 203/2021/BVSC-HPX/PTV-TP với Công ty Cổ phần chứng khoán Bảo Việt ngày 23/11/2021 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư kỳ hạn 36 tháng kể từ ngày phát hành. Tổng khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành 2.500.000 trái phiếu tương ứng 250.000.000.000 đồng. Giá trị trái phiếu đã phát hành tương ứng là 250.000.000.000 đồng. Lãi suất kết hợp giữa lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Lãi suất áp dụng cho 02 kỳ tính lãi đầu tiên là 10%/năm. Kỳ tính lãi 06 tháng/lần.

(9) Hợp đồng tư vấn và đại lý phát hành trái phiếu số 01/2021/HDTVPHTP/AAS-HPX với Công ty Cổ phần chứng khoán Smartinvest ngày 29/07/2021 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư kỳ hạn 4 năm kể từ ngày phát hành. Tổng khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành 5.000.000 trái phiếu tương ứng 500.000.000.000 đồng. Giá trị trái phiếu đã phát hành tương ứng là 500.000.000.000 đồng. Lãi suất kết hợp giữa lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Lãi suất áp dụng cho 04 kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm. Kỳ tính lãi 03 tháng/lần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.21 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2022	3,041,685,810,000	60,986,800,000	177,039,213,070	3,279,711,823,070
Lãi trong năm	-	-	3,845,012,275	3,845,012,275
Trích lập các quỹ	-	-	(7,776,629,803)	(7,776,629,803)
Số dư tại 31/12/2022	3,041,685,810,000	60,986,800,000	173,107,595,542	3,275,780,205,542
Số dư tại 01/01/2023	3,041,685,810,000	60,986,800,000	173,107,595,542	3,275,780,205,542
Lãi trong kỳ	-	-	61,156,693,135	61,156,693,135
Thù lao HĐQT	-	-	(1,960,000,000)	(1,960,000,000)
Số dư tại 31/12/2023	3,041,685,810,000	60,986,800,000	232,304,288,677	3,334,976,898,677

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Vốn góp của cổ đông	3,041,685,810,000	3,041,685,810,000
Tổng cộng	3,041,685,810,000	3,041,685,810,000

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

	Lũy kế đến Quý IV năm 2023 VND	Lũy kế đến Quý IV năm 2022 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	3,041,685,810,000	3,041,685,810,000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	3,041,685,810,000	3,041,685,810,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

d. Cổ phiếu

	<u>31/12/2023</u> Cổ phiếu	<u>01/01/2023</u> 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

5.22 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Quý IV năm 2023</u> VND	<u>Quý IV năm 2022</u> VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	277,472,411,890	14,269,471,295
Doanh thu hoạt động khác	3,191,729,148	5,078,216,133
Tổng cộng	280,664,141,038	19,347,687,428

5.23 Giá vốn hàng bán

	<u>Quý IV năm 2023</u> VND	<u>Quý IV năm 2022</u> VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	266,673,108,430	59,006,135,010
Giá vốn hoạt động khác	4,251,124,217	9,127,612,827
Tổng cộng	270,924,232,647	68,133,747,837

5.24 Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Quý IV năm 2023</u> VND	<u>Quý IV năm 2022</u> VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	464,001,650	2,717,878,127
Lãi bán các khoản đầu tư	214,317,746,459	134,850,000,000
Tổng cộng	214,781,748,109	137,567,878,127

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.25 Chi phí tài chính

	Quý IV năm 2023 VND	Quý IV năm 2022 VND
Lãi tiền vay	61,152,077,485	47,807,564,631
Chi phí tài chính khác	5,693,937,044	3,062,737,131
Tổng cộng	66,846,014,529	50,870,301,762

5.26 Thu nhập/Chi phí khác

	Quý IV năm 2023 VND	Quý IV năm 2022 VND
Thu nhập tạm thời từ căn hộ cho thuê	3,433,739,564	3,433,739,538
Thu nhập khác	181,440,033	5,364,201,170
Tổng cộng	3,615,179,597	8,797,940,708
Chi phí khác	7,918,883,788	185,929,269
Tổng cộng	7,918,883,788	185,929,269
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	(4,303,704,191)	8,612,011,439

5.27 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý IV năm 2023 VND	Quý IV năm 2022 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	19,786,366,257	17,425,449,867
Tổng cộng	19,786,366,257	17,425,449,867

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Thông tin về các bên liên quan

Giao dịch các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Lũy kế đến Quý IV năm 2023 VND	Lũy kế đến Quý IV năm 2022 VND
Giao dịch bán				
Công ty Retail	Công ty con gián tiếp	Cung cấp dịch vụ		1,183,990,952
		Doanh thu khai thác tầng hầm	3,766,172,759	4,403,352,311

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Công ty PSP	Công ty con gián tiếp	Cho thuê mặt bằng		120,000,000
		Tiền điện nước	1,941,795,795	
Công ty Topaz	Công ty con	Tiền điện nước	26,370,960	7,253,925
Giao dịch mua				
Công ty Retail	Công ty con gián tiếp	Chi phí thuê mặt bằng, điện, nước	7,922,719,700	8,144,833,944
		Chi phí từ cung cấp dịch vụ	1,138,223,710	
		Nhận chuyển nhượng BĐS	69,164,704,194	
		Phí sửa chữa tòa nhà		997,226,377
Công ty CP Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty con gián tiếp	Phí dịch vụ	1,439,675,623	8,195,977,675
Công ty CP bê tông Phúc Thành	Công ty có liên quan quản lý chủ chốt	Phải trả tiền xây lắp	2,412,072,350	8,112,040,950
Công ty TOPAZ PM	Công ty con	Dịch vụ tư vấn	3,168,080,744	6,948,023,724
Công ty DIAMOND IC	Công ty con	Dịch vụ tư vấn		6,116,512,349
Công ty Cổ phần kinh doanh Địa Ốc Hải Phát	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phí dịch vụ môi giới		36,760,167,069
Công ty Cổ phần dịch vụ An ninh ANTV	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải trả phí dịch vụ	169,096,000	
Giao dịch phải thu khác				
Công ty CP ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty liên kết	Hợp tác đầu tư		201,000,000,000
Công ty Ruby	Công ty con	Phân phối lợi nhuận	3,124,051,139	
Công ty Sapphire	Công ty con	Phân phối lợi nhuận	521,537,783	
Công ty TOPAZ PM	Công ty con	Phân phối lợi nhuận	4,167,401,379	
Giao dịch phải trả khác				
Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	156,194,796,952	236,703,782,253
		Chuyển tiền từ hợp tác đầu tư sang quản lý vốn tập trung		272,850,957,292
Công ty HPH Nha Trang	Công ty có cùng thành viên HĐQT	Phải trả tiền quản lý tập trung	96,706,920	258,913,406
Công ty Retail	Công ty con gián tiếp	Phải trả tiền quản lý tập trung	339,913,203,631	24,771,604,900
		Tiền hợp tác đầu tư		28,930,000,000
Công ty Ruby	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	150,752,358,732	124,467,389
		Tiền hợp tác đầu tư		145,000,000,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Công ty Heritage	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	319,836,160	
Công ty Sapphire	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	65,573,148,600	34,006,961,350
Công ty TOPAZ PM	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	2,685,297,814	1,357,422,226
Công ty DIAMOND IC	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	1,360,309,331	25,848,505
Công ty CPĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty liên kết	Phải trả tiền quản lý tập trung		1,992,223,110

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Chức vụ	Nội dung nghiệp vụ	Lũy kế đến Quý IV năm 2023	Lũy kế đến Quý IV năm 2022
		VND	VND
Chủ tịch HĐQT	Thu nhập	600,000,000	1,200,000,000
Phó Chủ tịch HĐQT	Thu nhập	340,000,000	300,000,000
Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban chiến lược	Thu nhập	300,000,000	720,000,000
Thành viên HĐQT	Thu nhập	200,000,000	420,000,000
Thành viên HĐQT độc lập	Thu nhập	200,000,000	180,000,000
Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	Thu nhập	200,000,000	270,000,000
Thành viên HĐQT	Thu nhập	40,000,000	
Trưởng Ban Kiểm soát	Thu nhập	40,000,000	
Thành viên Ban Kiểm soát	Thu nhập	20,000,000	
Thành viên Ban Kiểm soát	Thu nhập	20,000,000	
Tổng Giám đốc	Thu nhập	1,966,150,150	1,195,200,000
Phó TGĐ	Thu nhập	93,003,636	1,053,560,625
Phó TGĐ	Thu nhập	886,205,610	798,316,438
Phó TGĐ	Thu nhập	103,134,091	1,183,800,000
Phó TGĐ	Thu nhập	419,058,999	793,800,458
Phó TGĐ	Thu nhập	187,845,120	761,063,138
Phó TGĐ	Thu nhập	877,964,112	
Phó TGĐ	Thu nhập	680,649,687	
Tổng cộng		7,174,011,405	8,875,740,658

Số dư các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<i>Phát thu khách hàng</i>				
Công ty Retail	Công ty con	Phải thu chuyển nhượng BĐS	2,470,820,000	
Công ty Heritage	Công ty con	Chuyển giao chi phí	722,319,276	722,319,276
Tổng cộng			3,193,139,276	722,319,276

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các khoản phải thu khác

Công ty Mai pha PENINSULA	Công ty con	Phải thu tiền chi hộ	21,600,000	
Công ty ĐT và KD BDS Hải Phát	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu tiền hợp tác đầu tư		251,000,000,000
		Phải thu khác		9,301,007,285
Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 5- CTCP	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu hợp tác đầu tư	167,000,000,000	
		Phải thu khác		
Tổng cộng			167,021,600,000	260,301,007,285

Các khoản phải thu dài hạn

Công ty ĐT và KD BDS Hải Phát	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu tiền hợp tác đầu tư		300,000,000,000
Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 5- CTCP	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu hợp tác đầu tư		197,000,000,000
Tổng cộng			-	497,000,000,000

Phải trả người bán

Công ty Retail	Công ty con	Tiền thuê mặt bằng	8,158,185,814	6,018,115,007
Công ty ĐT và KD BDS Hải Phát	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phí môi giới		1,616,755,280
Công ty TOPAZ PM	Công ty con	Phải trả tiền tư vấn	1,261,156,915	1,167,185,774
Công ty DIAMOND IC	Công ty con	Phải trả tiền tư vấn	3,777,587,952	6,038,869,015
Công ty CP Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty con	Phí dịch vụ	8,847,482,545	9,389,590,544
Công ty CP bê tông Phúc Thành	Công ty có liên quan quản lý chủ chốt	Phải trả tiền xây lắp	1,289,861,992	2,850,988,212
Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Phải trả tiền chuyển nhượng BDS	298,141,420	397,613,050
Công ty Cổ phần kinh doanh Địa Ốc Hải Phát	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải trả tiền phí dịch vụ môi giới		743,330,550
Công ty Cổ phần dịch vụ An ninh ANTV	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải trả phí dịch vụ	165,633,120	54,592,800
Tổng cộng			23,798,049,758	28,277,040,232

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty HPH Nha Trang	Công ty có cùng thành viên HĐQT	Phải trả tiền quản lý tập trung	535,098,147	12,123,391,227
Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	530,634,176,728	383,104,932,578
Công ty Retail	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	649,065,011,063	309,151,807,432
Công ty Ruby	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	164,617,840,771	17,094,533,178
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải trả tiền quản lý tập trung		64,141,711,123
Công ty Heritage	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	68,006,521,000	8,820,000,000
Công ty Sapphire	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	92,988,605,068	28,117,044,273
Công ty TOPAZ PM	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	2,981,117,056	7,122,920,840
Công ty DIAMOND IC	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	167,098,511	861,288,321
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty con gián tiếp	Phải trả khác	30,000,000	30,000,000
Tổng cộng			1,509,005,576,844	830,567,628,972
Phải trả dài hạn khác				
Công ty Retail	Công ty con	Phải trả tiền hợp tác đầu tư	193,950,060,791	116,170,272,182
Tổng cộng			193,950,060,791	116,170,272,182

6.2 Báo cáo bộ phận

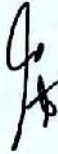
Căn cứ vào các hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán số 28 – báo cáo bộ phận, trong kỳ hoạt động chính Công ty là xây dựng bất động sản để bán. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Công ty được thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam. Hoạt động kinh doanh xây dựng bất động sản để bán trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ lệ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của cả Công ty. Do vậy, Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, Công ty không cần lập báo cáo bộ phận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

6.3 Thông tin so sánh

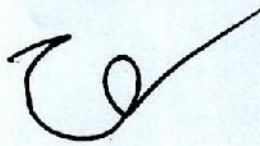
Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty đã kiểm toán.

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2024

Người Đại diện Pháp luật



Đỗ Quý Hải