

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI
PHÁT/ HAI PHAT INVESTMENT
JOINT STOCK COMPANY**
No/Số: 302/CBTT-HPX

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Independence - Freedom – Happiness

Hà Nội, ngày 29 tháng 07 năm 2025
Hanoi, July 29, 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC DISCLOSURE OF INFORMATION

Kính gửi/To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ The State Securities Commission;
- Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh/ The Ho Chi Minh City Stock Exchange.

1. Tên tổ chức/ Name of company: **Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát/ Hai Phat Investment Joint Stock Company.**

- Mã chứng khoán/ Stock symbol: **HPX**
- Địa chỉ/Address of head office: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam/Floor 5, Building CT3, The Pride, An Hung New Urban Area, Ha Dong Ward, Hanoi City.
- Điện thoại/Telephone: 024-32.080.666 Fax: 024-32.080.566
- Email: info@haiphat.com.vn
- Website: <http://www.haiphat.com.vn>

2. Nội dung thông tin công bố/Content of disclosed information:

- Báo cáo tài chính riêng quý 2 năm 2025, Báo cáo tài chính hợp nhất quý 2 năm 2025 và Công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế Quý II/2025 so với cùng kỳ năm trước.
- The separate financial statements for the second quarter of 2025, the consolidated financial statements for the second quarter of 2025 and official letter of explanation for the difference in net profit after tax in Q2/2025 compared to the same period last year.



3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/07/2025 tại đường dẫn: <http://www.haiphat.com.vn> mục Quan hệ cổ đông/This information was disclosed on the Company's website on July 29, 2025 at the following link: <http://www.haiphat.com.vn>, under the Shareholder Relations section.

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./We hereby commit that the disclosed information is accurate and take full legal responsibility for the content of the disclosed information./.

Tài liệu đính kèm/ Attached documents:

- Báo cáo tài chính riêng quý 2 năm 2025/ Separate financial statements for Q2 2025;
- Báo cáo tài chính hợp nhất quý 2 năm 2025/ Consolidated financial statements for Q2 2025
- Công văn số 300/HP-TCKT ngày 29/07/2025/ Official Letter No 300/HP - TCKT dated 29/07/2025.
-

**NGƯỜI ĐƯỢC UQ
CÔNG BỐ THÔNG TIN/AUTHORIZED PERSON
FOR INFORMATION DISCLOSURE**



PHAN 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
(nay là phường Hà Đông, TP Hà Nội)
MST : 0500447004

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ II NĂM 2025

Tháng 07 năm 2025



MỤC LỤC

	Trang
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 2
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	3
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	4
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	5 - 36

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		6.301.179.695.588	6.280.148.452.585
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	59.752.713.445	1.971.403.413
1. Tiền	111		59.752.713.445	1.971.403.413
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	6.753.967.567	6.703.796.538
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		6.753.967.567	6.703.796.538
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.778.960.289.911	3.555.026.920.305
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	97.249.005.141	88.429.160.336
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	1.226.041.766.635	1.160.759.858.102
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	551.783.847.432	519.831.582.432
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	2.017.380.350.704	1.874.500.999.436
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(113.494.680.001)	(88.494.680.001)
IV. Hàng tồn kho	140	5.8	2.451.345.745.026	2.697.132.182.543
1. Hàng tồn kho	141		2.451.345.745.026	2.697.132.182.543
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.366.979.639	19.314.149.786
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	1.860.498.771	2.352.695.567
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.504.710.161	16.959.683.512
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà				
3. Nước	153		1.770.707	1.770.707
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.391.453.915.833	1.421.453.054.164
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		724.248.298.117	713.701.248.117
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.5	146.001.298.117	146.468.248.117
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	578.247.000.000	567.233.000.000
II. Tài sản cố định	220		53.560.625.098	54.638.520.999
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	53.560.625.098	54.638.520.999
- Nguyên giá	222		83.419.248.915	83.321.748.915
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(29.858.623.817)	(28.683.227.916)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.12	-	-
- Nguyên giá	228		294.500.000	294.500.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(294.500.000)	(294.500.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.11	519.413.442.010	551.836.707.284
1. Nguyên giá	231		647.490.380.344	678.916.528.053
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(128.076.938.334)	(127.079.820.769)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	5.13	-	5.947.304.545
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	5.947.304.545
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.14	86.264.066.926	86.264.066.926
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		30.317.280.829	30.317.280.829
VI. Tài sản dài hạn khác	260		7.967.483.682	9.065.206.293
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	6.923.382.555	8.021.105.166
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1.044.101.127	1.044.101.127
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		7.692.633.611.421	7.701.601.506.749

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/06/2025	01/01/2025
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		4.009.852.048.482	4.067.627.859.360
I. Nợ ngắn hạn	310		3.220.118.241.159	3.820.593.269.928
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	178.760.640.082	197.777.726.825
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	691.517.119.591	714.334.083.886
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	98.873.103.793	71.826.015.677
4. Phải trả người lao động	314		6.249.672.660	4.668.269.298
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	298.442.680.549	266.778.965.229
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		3.745.986.846	2.183.645.438
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.19	448.508.740.809	568.509.216.035
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20	1.436.012.539.154	1.935.639.889.865
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		58.007.757.675	58.875.457.675
II. Nợ dài hạn	330		789.733.807.323	247.034.589.432
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		435.351.268	2.605.595.496
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.19	669.772.240.712	139.443.993.936
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.20	119.526.215.343	104.985.000.000
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.682.781.562.939	3.633.973.647.389
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.21	3.682.781.562.939	3.633.973.647.389
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		60.986.800.000	60.986.800.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		378.843.091.589	332.721.228.767
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		332.721.228.767	276.274.613.199
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		46.121.862.822	56.446.615.568
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		201.265.861.350	198.579.808.622
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN(440 = 300+400)	440		7.692.633.611.421	7.701.601.506.749

Hà Nội, ngày 28 tháng 07 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Tạ Thị Hoàn

Nguyễn Thị Phương Nga



Nguyễn Văn Phương

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý II năm 2025

STT	CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý II năm 2025 VND	Quý II năm 2024 VND	Lũy kế đến Quý II năm 2025 VND	Lũy kế đến Quý II năm 2024 VND
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.22	488.663.431.557	331.423.562.299	587.377.138.454	655.180.301.358
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-			
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		488.663.431.557	331.423.562.299	587.377.138.454	655.180.301.358
4.	Giá vốn hàng bán	11	5.23	340.069.056.383	236.442.048.461	392.754.839.739	491.413.760.859
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ(20=10- 11)	20		148.594.375.174	94.981.513.838	194.622.298.715	163.766.540.499
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.24	21.045.116.011	12.840.274.454	30.902.268.438	15.339.536.263
7.	Chi phí tài chính	22	5.25	75.546.232.942	28.075.517.298	100.221.978.854	59.972.904.538
	Trong đó: Chi phí lãi vay	23		75.235.015.432	27.453.224.125	99.602.963.806	58.230.597.137
8.	Chi phí lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24		-	-	-	-
9.	Chi phí bán hàng	25		453.901.497	28.020.982.044	902.225.914	36.764.222.184
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		35.810.027.396	13.538.763.205	45.982.154.043	25.062.085.305
11.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	30		57.829.329.350	38.186.525.745	78.418.208.342	57.306.864.735
12.	Thu nhập khác	31	5.26	386.525.814	9.605.529.010	753.534.926	13.662.888.665
13.	Chi phí khác	32	5.26	840.919.554	1.901.377.760	1.297.832.549	3.236.651.352
14.	Lợi nhuận khác(40 = 31- 32)	40		(454.393.740)	7.704.151.250	(544.297.623)	10.426.237.313
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)	50		57.374.935.610	45.890.676.995	77.873.910.719	67.733.102.048
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.27	21.876.968.438	14.483.370.327	27.382.995.169	18.744.856.932
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	1.806.413.032
18.	Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50-51-52)	60		35.497.967.172	31.407.306.668	50.490.915.550	47.181.832.084
19.	Lợi nhuận sau thuế của Cổ đồng Công ty Mẹ	61		33.319.666.952	29.021.973.013	47.782.219.629	45.871.402.201
20.	Lợi nhuận sau thuế của Cổ đồng không kiểm soát	62		2.178.300.220	2.385.333.655	2.708.695.921	1.310.429.883
21.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.28			152	142
22.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Phương Nga

Hà Nội, ngày 28 tháng 07 năm 2025

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Phương

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(theo phương pháp gián tiếp)

Quý II năm 2025

STT	CHỈ TIÊU	MS	Lũy kế đến Quý II năm 2025 VND	Lũy kế đến Quý II năm 2024 VND
I.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1.	Lợi nhuận trước thuế	01	77.873.910.719	67.733.102.048
2.	Điều chỉnh cho các khoản			
	- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	9.193.398.314	9.618.591.508
	- Các khoản dự phòng	03	25.000.000.000	-
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(30.902.268.438)	(15.387.992.703)
	- Chi phí lãi vay	06	100.221.978.854	59.972.904.538
	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước			
3.	thay đổi vốn lưu động	08	181.387.019.449	121.936.605.391
	- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(118.189.051.333)	32.956.946.132
	- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	276.139.004.923	260.035.516.987
	- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	326.146.310.041	204.819.644.378
	- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	1.589.919.407	13.976.793.468
	- Tiền lãi vay đã trả	14	(90.244.243.968)	(28.413.217.947)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.674.909.091)	(4.989.465.393)
	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(867.700.000)	(923.603.332)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	574.286.349.428	599.399.219.684
II.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài			
1.	sản dài hạn khác	21	(97.500.000)	-
	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị			
3.	khác	23	(54.804.786.029)	(146.462.661.596)
	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của			
4.	đơn vị khác	24	23.269.300.000	(284.660.445.432)
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(800.000.000)
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	833.097.049	2.181.018.630
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(30.799.888.980)	(429.742.088.398)
III.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
3.	Tiền thu từ đi vay	33	353.099.813.200	177.614.060.258
4.	Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(838.804.963.616)	(349.914.277.752)
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(8.842.493.074)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(485.705.150.416)	(181.142.710.568)
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	57.781.310.032	(11.485.579.282)
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	1.971.403.413	24.771.534.645
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	59.752.713.445	13.285.955.363

Hà Nội, ngày 28 tháng 07 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Tạ Thị Hoàn

Nguyễn Thị Phương Nga



Nguyễn Văn Phương

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1 Hình thức sở hữu vốn**

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 18 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 07 tháng 01 năm 2025.

Vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0500447004 thay đổi lần thứ 18 (mười tám) ngày 07/01/2025 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”) 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.

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 (nay là phường Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam).

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là: 119 người

1.2 Ngành nghề hoạt động kinh doanh

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.

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, 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 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

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

2	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Địa Ốc Ruby ("Công ty Ruby")	100	100	Tầng 5, toà 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
3	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
4	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
5	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
6	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
7	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
8	Công ty CP Tư vấn Đầu tư và quy hoạch Quốc Tế OPAL(" Công ty OPAL")	65	65	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
9	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

*Công ty con gián tiếp

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên danh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 5.14

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

2. KỲ KẾ TOÁN NĂM, 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.

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025.

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 kỳ kế toán đến ngày 30 tháng 06 năm 2025. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)**

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 kỳ kế toán ngày 30/06/2025 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán ngày 30/06/2025 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 kỳ kế toán. 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 Công ty liên kết 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 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Tài sản cố định vô hình của Công ty khấu hao theo đường thẳng trong thời gian 3 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí môi giới bán bất động sản

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

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

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vay

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc ghi nhận vay (Tiếp theo)**

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”.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

Cổ tức phải trả cho cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán hợp nhất 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 kỳ trước.

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**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 bán bất động sản (Tiếp theo)***

- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

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

Doanh thu 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;
- 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 kỳ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

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

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

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 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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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**

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	228.657.193	196.618.698
Tiền gửi ngân hàng	59.524.056.252	1.774.784.715
Tổng cộng	59.752.713.445	1.971.403.413

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	6.753.967.567	6.753.967.567	6.703.796.538	6.703.796.538
- Tiền gửi có kỳ hạn	6.753.967.567	6.753.967.567	6.703.796.538	6.703.796.538
Tổng cộng	6.753.967.567	6.753.967.567	6.703.796.538	6.703.796.538

Đơn vị tính: VND

Số dư tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 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 2024: 4,4%/năm đến 6,7%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	52.707.471.756	43.018.624.480
Phải thu từ chuyển nhượng dự án/vốn góp	30.000.000.000	30.000.000.000
Phải thu từ hoạt động khác	14.541.533.385	15.410.535.856
Tổng cộng	97.249.005.141	88.429.160.336
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	96.943.805.880	87.972.136.247
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	305.199.261	457.024.089

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần xây dựng HP Thăng Long	419.901.052.390	344.160.993.989
Công ty cổ phần ECLIPSE VIET NAM	526.162.176.808	537.983.264.500
Công ty CP Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân	150.000.000.000	150.000.000.000
Tổng công ty CP Xuất nhập khẩu và Việt Nam	108.086.259.981	108.086.259.981
Các khách hàng khác	21.892.277.456	20.529.339.632
Tổng cộng	1.226.041.766.635	1.160.759.858.102

5.5 Phải thu về cho vay

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Công ty CP Đầu tư An Thịnh (i)	268.696.000.000	268.696.000.000
Công ty CP Kinh doanh Bất Động sản HP Land	57.472.500.000	51.299.500.000
Công ty CP Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân (ii)	57.140.000.000	57.140.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xanh Kỳ Sơn	39.578.787.000	44.706.587.000
Công ty CP kinh doanh Địa Ốc Hải Phát (iii)	47.419.570.432	47.419.570.432
Cho vay ngắn hạn khác	81.476.990.000	50.569.925.000
Tổng cộng	551.783.847.432	519.831.582.432

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**Dài hạn**

Công ty CP Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân (ii)	50.993.297.038	50.993.297.038
Công ty CP Đầu tư An Thịnh (i)	45.158.750.000	45.158.750.000
Cho vay dài hạn khác	49.849.251.079	50.316.201.079
Tổng cộng	146.001.298.117	146.468.248.117

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 bao gồm

- Hợp đồng vay vốn số 02/2024/HĐVV/HRE ngày 31/01/2024 giữa Công ty Cổ phần Hải Phát Retail và Công ty CP Đầu tư An Thịnh. Số tiền vay: 348 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Phụ Lục số 01 ngày 31/12/2024 Thời hạn: Đến hết ngày 31/01/2026.
- Hợp đồng vay vốn số 0112/2023/HĐVV/HPX-AT ngày 01/12/2023 giữa Công ty và Công ty CP Đầu tư An Thịnh. Số tiền vay: 50,696 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2025.
- Hợp đồng vay vốn số 05/2024/HĐVV/HPX-AT ngày 18/01/2024 giữa Công ty và Công ty CP Đầu tư An Thịnh. Số tiền vay: 60 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2026.

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 bao gồm

- Hợp đồng vay vốn số 0112/2023/HĐVV/HPX-TN ngày 01/12/2023 giữa Công ty và Công ty CP Đầu tư XD và TM Thành Nhân. Số tiền vay: 57,140 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2025.
- Hợp đồng vay vốn số 04/2024/HĐVV/HPX-TN ngày 20/01/2024 giữa Công ty và Công ty CP Đầu tư XD và TM Thành Nhân. Số tiền vay: 60 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2026.

(iii) Số dư tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 bao gồm

- Hợp đồng vay vốn số 0612/2023/HĐVV/HRE ngày 06/12/2023 giữa Công ty Cổ phần Hải Phát Retail và Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Hải Phát; Số tiền vay: 52,070 tỷ đồng; Mục đích vay vốn: Phục vụ nhu cầu sử dụng vốn; Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.6 Phải thu khác**

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Đặt cọc theo hợp đồng nhận chuyển nhượng dự án (i)	111.971.274.000	11.971.274.000
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác & hợp đồng ủy thác đầu tư, biên bản thỏa thuận (ii)	917.038.421.875	918.838.421.875
Tạm ứng	424.878.485.445	409.780.194.784
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	435.275.600.000	435.289.600.000
Phải thu khác	128.216.569.384	98.621.508.777
Tổng cộng	2.017.380.350.704	1.874.500.999.436
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan	3.124.901.853	3.124.901.853
(Thuyết minh số 6.1)		
Dài hạn		
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (iii)	220.248.000.000	199.248.000.000
Phải thu theo các hợp đồng ủy thác đầu tư (iv)	357.980.000.000	367.980.000.000
Phải thu khác	19.000.000	5.000.000
Tổng cộng	578.247.000.000	567.233.000.000
Trong đó:		
Phải thu dài hạn từ các bên liên quan	197.980.000.000	197.980.000.000
(Thuyết minh số 6.1)		

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 bao gồm;

- ▶ Khoản góp vốn 11,9 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.
- ▶ Khoản đặt cọc 100 tỷ VNĐ theo hợp đồng đặt cọc giữa Công ty và một đối tác.

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 bao gồm;

- ▶ Khoản góp vốn 393,2 tỷ VND đã thanh lý hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác
- ▶ Khoản góp vốn 41,5 tỷ VND đã thanh lý hợp đồng nguyên tắc giữa Công ty và một đối tác
- ▶ Khoản góp vốn 270 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác
- ▶ Khoản góp vốn 212 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác

(iii) Số dư tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 bao gồm;

- ▶ Khoản góp vốn 104 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác
- ▶ Khoản góp vốn 35 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác

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

- Khoản góp vốn 81 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác
- (iv) Số dư tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 bao gồm;
- Khoản góp vốn 197,9 tỷ VND theo hợp đồng ủy thác giữa Công ty và một đối tác
- Khoản góp vốn 90 tỷ VND theo hợp đồng ủy thác giữa Công ty và một số đối tác
- Khoản góp vốn 70 tỷ VND theo hợp đồng ủy thác giữa Công ty và một đối tác

5.7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	30/06/2025 VND	01/01/2025 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
Công ty CP Đầu tư SOLARIS VIỆT NAM	75.000.000.000	50.000.000.000
Trích lập khác	8.494.680.001	8.494.680.001
Tổng cộng	113.494.680.001	88.494.680.001

5.8 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND				
	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.318.850.557.825		2.269.416.811.438	
Thành phẩm	132.495.187.201		427.715.371.105	
Tổng cộng	2.451.345.745.026	-	2.697.132.182.543	-

5.9 Chi phí trả trước

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	1.860.498.771	2.352.695.567
Phí môi giới BĐS	1.450.933.305	1.899.522.732
Chi phí CCDC, khác	409.565.466	453.172.835
Tổng cộng	1.860.498.771	2.352.695.567
Dài hạn	6.923.382.555	8.021.105.166
Chi phí CCDC	1.274.517.523	2.149.731.599
Chi phí khác	5.648.865.032	5.871.373.567
Tổng cộng	6.923.382.555	8.021.105.166

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

5.10 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2025	59.031.023.459	9.724.127.215	12.187.950.909	2.378.647.332	83.321.748.915
Tăng trong kỳ	-	-	-	97.500.000	97.500.000
Mua trong kỳ			-	97.500.000	97.500.000
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/06/2025	<u>59.031.023.459</u>	<u>9.724.127.215</u>	<u>12.187.950.909</u>	<u>2.476.147.332</u>	<u>83.419.248.915</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2025	10.041.801.703	4.642.765.523	11.709.300.158	2.289.360.532	28.683.227.916
Tăng trong kỳ	738.530.988	321.603.936	98.555.910	16.705.067	1.175.395.901
Khấu hao trong kỳ	738.530.988	321.603.936	98.555.910	16.705.067	1.175.395.901
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/06/2025	<u>10.780.332.691</u>	<u>4.964.369.459</u>	<u>11.807.856.068</u>	<u>2.306.065.599</u>	<u>29.858.623.817</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2025	<u>48.989.221.756</u>	<u>5.081.361.692</u>	<u>478.650.751</u>	<u>89.286.800</u>	<u>54.638.520.999</u>
Tại 30/06/2025	<u>48.250.690.768</u>	<u>4.759.757.756</u>	<u>380.094.841</u>	<u>170.081.733</u>	<u>53.560.625.098</u>

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

5.11 Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Máy móc, thiết bị	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2025	46.929.827.405	58.409.076.924	573.577.623.724	678.916.528.053
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	1.275.143.381	4.405.774.009	25.745.230.319	31.426.147.709
Thanh lý, nhượng bán	1.275.143.381	4.405.774.009	25.745.230.319	31.426.147.709
Số dư tại 30/06/2025	45.654.684.024	54.003.302.915	547.832.393.405	647.490.380.344
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2025	5.050.783.908	28.904.284.946	93.124.751.915	127.079.820.769
Tăng trong kỳ	489.010.329	1.747.558.089	5.781.433.995	8.018.002.413
Khấu hao trong kỳ	489.010.329	1.747.558.089	5.781.433.995	8.018.002.413
Giảm trong kỳ	230.928.075	2.127.504.229	4.662.452.544	7.020.884.848
Thanh lý, nhượng bán	230.928.075	2.127.504.229	4.662.452.544	7.020.884.848
Số dư tại 30/06/2025	5.308.866.162	28.524.338.806	94.243.733.366	128.076.938.334
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2025	41.879.043.497	29.504.791.978	480.452.871.809	551.836.707.284
Tại 30/06/2025	40.345.817.862	25.478.964.109	453.588.660.039	519.413.442.010

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

5.12 Tài sản cố định vô hình

	Đơn vị tính: VND	
	Phần mềm	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2025	294.500.000	294.500.000
Tăng trong kỳ	-	-
Giảm trong kỳ	-	-
Số dư tại 30/06/2025	294.500.000	294.500.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2025	294.500.000	294.500.000
Tăng trong kỳ	-	-
Giảm trong kỳ	-	-
Số dư tại 30/06/2025	294.500.000	294.500.000
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2025	-	-
Tại 30/06/2025	-	-

5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Dự án 400m2 Phường Phú Hải		5.947.304.545
Tổng cộng		5.947.304.545

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

5.14 Các khoản đầu tư tài chính

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		30/06/2025		01/01/2025	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
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			30.317.280.829	30.317.280.829	30.317.280.829	30.317.280.829
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	4,5%	4,5%	30.317.280.829	30.317.280.829	30.317.280.829	30.317.280.829
Tổng			86.264.066.926	86.264.066.926	86.264.066.926	86.264.066.926

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.15 Phải trả người bán**

Đơn vị tính: VND

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Công ty CP Xây dựng số 1 Sông Hồng	22.193.115.910	22.193.115.910	23.493.115.910	23.493.115.910
Công ty CP đầu tư xây dựng và thương mại Đức Đạt	6.941.130.563	6.941.130.563	7.941.130.563	7.941.130.563
Công ty CP kinh doanh Địa Ốc Hải Phát	3.079.249.014	3.079.249.014	3.079.249.014	3.079.249.014
Các khách hàng khác	146.547.144.595	146.547.144.595	163.264.231.338	163.264.231.338
Tổng cộng	<u>178.760.640.082</u>	<u>178.760.640.082</u>	<u>197.777.726.825</u>	<u>197.777.726.825</u>
Trong đó				
Phải trả các bên liên quan	3.901.759.497	3.901.759.497	4.977.118.733	4.977.118.733
(Thuyết minh số 6.1)				

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 Phú Hải, Dự án Hải Yên và các dự án khác của Công ty.

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Khách hàng mua bất động sản tại các dự án	691.517.119.591	714.334.083.886
Tổng cộng	<u>691.517.119.591</u>	<u>714.334.083.886</u>
Trong đó		
Người mua trả tiền trước	677.044.500.518	703.610.866.425
Người mua trả tiền trước các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	14.472.619.073	10.723.217.461

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.17 Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước**

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/06/2025
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	22.282.353.453	34.371.566.084	32.766.054.176	23.887.865.361
Thuế thu nhập doanh nghiệp	47.224.801.771	27.382.995.169	1.674.909.091	72.932.887.849
Thuế thu nhập cá nhân	2.269.628.112	1.569.441.121	1.835.950.992	2.003.118.241
Các khoản phải nộp Nhà Nước khác	49.232.341	2.196.885.389	2.196.885.388	49.232.342
Tổng cộng	71.826.015.677	65.520.887.763	38.473.799.647	98.873.103.793

5.18 Chi phí phải trả

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí phí lãi vay	181.753.915.793	152.482.330.942
Chi phí hỗ trợ lãi suất	5.382.904.376	5.618.841.054
Các chi phí khác	111.305.860.380	108.677.793.233
Tổng cộng	298.442.680.549	266.778.965.229
Trong đó		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	297.895.384.466	266.193.529.010
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	547.296.083	585.436.219

5.19 Phải trả khác

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	250.466.102.700	250.335.270.000
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê (i)	57.141.318.280	176.991.281.269
Quỹ bảo trì căn hộ	77.890.450.928	74.474.059.872
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	63.010.868.901	66.708.604.894
Tổng cộng	448.508.740.809	568.509.216.035
Trong đó		
Phải trả ngắn hạn khác	448.478.740.809	565.903.288.431
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	30.000.000	2.605.927.604

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**Dài hạn**

Phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (ii)	245.000.000.000	
Phải trả theo hợp đồng ủy thác đầu tư (iii)	284.990.000.000	
Phải trả theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	139.782.240.712	139.443.993.936
Tổng cộng	669.772.240.712	139.443.993.936

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 bao gồm các khoản nhận đặt cọc 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.

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và đối tác.

(iii) Số dư tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 hợp đồng ủy thác đầu tư giữa Công ty và đối tác.

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

5.20 Vay

Đơn vị tính: VND

	30/06/2025		Phát sinh trong kỳ		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	1.436.012.539.154	1.436.012.539.154	339.177.612.905	838.804.963.616	1.935.639.889.865	1.935.639.889.865
Vay Ngân hàng						
Ngân Hàng NN & PTNT Việt Nam - CN Hà Nội I	-	-		81.161.124.905	81.161.124.905	81.161.124.905
Ngân Hàng NN & PTNT Việt Nam - CN Cao Bằng	-	-		39.905.098.965	39.905.098.965	39.905.098.965
Ngân Hàng TMCP Phát Triển Tp Hồ Chí Minh (Hdbank) - CN Hoàn Kiếm (1)	9.093.124.817	9.093.124.817	11.809.780.173	11.792.961.251	9.076.305.895	9.076.305.895
Ngân hàng Bảo Việt - Chi nhánh Hà Nội (2)	266.751.766.434	266.751.766.434	30.097.766.684		236.653.999.750	236.653.999.750
Ngân hàng TMCP Đầu tư & PT Việt Nam - CN Hoàng Mai	-	-		93.397.678.495	93.397.678.495	93.397.678.495
Phát hành trái phiếu (Tư vấn phát hành)						
Công ty CP Chứng Khoán Smart Invest	-	-		300.000.000.000	300.000.000.000	300.000.000.000
Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí (3)	15.000.000.000	15.000.000.000		65.000.000.000	80.000.000.000	80.000.000.000
Công ty CP Chứng Khoán Smart Invest (4)	499.887.140.903	499.887.140.903	619.015.048		499.268.125.855	499.268.125.855
Vay doanh nghiệp & các cá nhân khác (5)	645.280.507.000	645.280.507.000	296.651.051.000	247.548.100.000	596.177.556.000	596.177.556.000

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

Vay dài hạn	119.526.215.343	119.526.215.343	14.541.215.343	-	104.985.000.000	104.985.000.000
Vay Ngân hàng						
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội (SHB) - CN Nam Định (6)	6.185.000.000	6.185.000.000	-		6.185.000.000	6.185.000.000
Ngân hàng Bảo Việt- chi nhánh Hà Nội (7)	113.341.215.343	113.341.215.343	14.541.215.343		98.800.000.000	98.800.000.000
Tổng	1.555.538.754.497	1.555.538.754.497	353.718.828.248	838.804.963.616	2.040.624.889.865	2.040.624.889.865

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trong đó		
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	5.239.000.000	7.739.000.000

(1) NH TMCP Phát triển thành phố HCM theo HĐ tín dụng số 27976/24MB/HĐTD ngày 27/09/2024. Hạn mức cấp tín dụng là 10 tỷ. Thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày ký HĐTDHM đến ngày 27/09/2027. Lãi suất cho vay quy định tại từng khế ước. Mục đích: Bổ sung VLD thanh toán chi tiền lương cho CBNV.

(2) Hợp đồng tín dụng số 0701-2024-HĐTD-BVB002 ngày 31/10/2024 giữa bên cho vay là NHTMCP Bảo Việt – Chi nhánh Hà Nội và bên vay là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền cho vay tối đa là 269 tỷ đồng. Thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích: Thanh toán/tạm ứng các chi phí để thực hiện HĐ tổng thầu số 1087/2024/HĐTT/VCG-HPTL ngày 02/07/2024 giữ Tổng Công ty CP XNK và XD Việt Nam và Liên danh Công ty CPĐT Hải Phát – Công ty CP Xây dựng HP Thăng Long về việc Thi công xây dựng Công trình Khu dân cư đô thị tại Km3, Km4 phường Hải Yên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh. Gốc, lãi thanh toán cuối kỳ. Lãi suất cho vay quy định tại từng khế ước vay.

(3) 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. Theo NQ NSHTP số 59/NQ-ĐDNSHTP ngày



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

29/04/2025, Trái phiếu sẽ kéo dài kỳ hạn từ 24 tháng sang 44 tháng vào đáo hạn ngày 30/06/2025. Lãi suất áp dụng cho thời gian gia hạn bắt đầu từ ngày 28/04/2025 là 13.5%.

(4) 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.

(5) - 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 - 18 tháng. Lãi suất từ 11% - 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.

- Hợp đồng vay vốn các công ty có thời hạn vay đến 31/12/2025. Lãi suất 5%/năm trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng. Thời hạn trả lãi được trả 3 tháng /lần.

(6) NH TM CP Sài Gòn – Hà Nội, Chi nhánh Nam Định theo hợp đồng tín dụng số 0067-2024/HDTDTDH-PN/SHB.11500 ngày 21/06/2024. Hạn mức cấp tín dụng là 13,5 tỷ đồng. Thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay là 10%. Mục đích sử dụng vốn: Cho vay bù đắp chi phí mua 04 căn nhà ở thấp tầng tại Dự án Khu dịch vụ thương mại công cộng và nhà ở tại Phường Cẩm Bình, Thành Phố Cẩm Phả, Tỉnh Quảng Ninh.

(7) Hợp đồng tín dụng số 0724-2024-HĐTD-BVB002 ngày 25/11/2024 giữa bên cho vay là NHTMCP Bảo Việt – Chi nhánh Hà Nội và bên vay là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền cho vay tối đa là 340 tỷ đồng. Thời hạn cho vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích: Thanh toán chi phí đầu tư xây dựng DA nhà ở thương mại đường B6 kéo dài, đường B10 và đường TT12, phường Bắc Lệnh, Bình Minh, thành phố Lào Cai. Ân hạn gốc, lãi tối đa 18 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, trong thời gian ân hạn lãi nhập gốc định kỳ 06 tháng/lần. Sau thời gian ân hạn gốc, lãi trả đều hàng quý theo lịch trả nợ cụ thể theo từng khế ước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2024	3.041.685.810.000	60.986.800.000	1.086.479.930	412.760.810	277.850.744.435	205.744.776.804	3.587.767.371.979
Lợi nhuận trong năm					57.446.751.273	4.018.255.458	61.465.006.731
- Tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con hiện hữu						(708.836.453)	(708.836.453)
Trích lập quỹ KTPL tại Công ty con					(1.388.513.201)	(321.543.597)	(1.710.056.798)
Chi trả cổ tức tại các Công ty con						(8.842.493.074)	(8.842.493.074)
Thù lao HĐQT					(1.000.135.705)	(91.864.295)	(1.092.000.000)
Trích quỹ Đầu tư phát triển Công ty con				187.618.035	(187.618.035)		-
Giảm do bán công ty con			(1.086.479.930)	(600.378.845)		(1.218.486.221)	(2.905.344.996)
Số dư tại 31/12/2024	3.041.685.810.000	60.986.800.000	-	-	332.721.228.767	198.579.808.622	3.633.973.647.389
Số dư tại 01/01/2025	3.041.685.810.000	60.986.800.000	-	-	332.721.228.767	198.579.808.622	3.633.973.647.389
Lợi nhuận trong kỳ					47.782.219.629	2.708.695.921	50.490.915.550
Thù lao HĐQT					(1.660.356.807)	(22.643.193)	(1.683.000.000)
Số dư tại 30/06/2025	3.041.685.810.000	60.986.800.000	-	-	378.843.091.589	201.265.861.350	3.682.781.562.939

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

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Vốn góp của các cổ đông	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
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 II năm 2025 VND	Lũy kế đến Quý II năm 2024 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 giảm trong năm		
Vốn góp tại cuối năm	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
Cổ tức đã chia		

d. Cổ phiếu

	30/06/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 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

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

5.22 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý II Năm 2025 VND	Quý II Năm 2024 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	473.076.150.538	292.979.973.250
Doanh thu hoạt động khác	15.587.281.019	38.443.589.049
Tổng cộng	488.663.431.557	331.423.562.299

5.23 Giá vốn hàng bán

	Quý II Năm 2025 VND	Quý II Năm 2024 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	329.416.606.469	200.543.640.788
Giá vốn hoạt động khác	10.652.449.914	35.898.407.673
Tổng cộng	340.069.056.383	236.442.048.461

5.24 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý II Năm 2025 VND	Quý II Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	21.045.116.011	12.840.274.454
Tổng cộng	21.045.116.011	12.840.274.454

5.25 Chi phí tài chính

	Quý II Năm 2025 VND	Quý II Năm 2024 VND
Lãi tiền vay	75.235.015.432	27.453.224.125
Chi phí tài chính khác	311.217.510	622.293.173
Tổng cộng	75.546.232.942	28.075.517.298

5.26 Thu nhập/Chi phí khác

	Quý II Năm 2025 VND	Quý II Năm 2024 VND
Thu nhập tạm thời từ căn hộ cho thuê	326.580.266	3.396.416.267
Thu nhập khác	59.945.548	6.209.112.743
Tổng cộng	386.525.814	9.605.529.010
Chi phí khác	840.919.554	1.901.377.760
Tổng cộng	840.919.554	1.901.377.760
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	(454.393.740)	7.704.151.250

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.27 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Quý II Năm 2025 VND	Quý II Năm 2024 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	21.876.968.438	14.483.370.327
Tổng cộng	21.876.968.438	14.483.370.327

5.28 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Lũy kế đến Quý II năm 2025 VND	Lũy kế đến Quý II năm 2024 VND
Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	50.490.915.550	47.181.832.084
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	2.708.695.921	1.310.429.883
Chi trả thù lao	1.660.356.807	2.588.907.960
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông Công ty Mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông	46.121.862.822	43.282.494.241
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	304.168.581	304.168.581
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	152	142

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 II năm 2025 VND	Lũy kế đến Quý II năm 2024 VND
Giao dịch bán				
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Doanh thu quản lý vận hành		1.084.655.215
Tổng Công ty xây dựng công trình Giao thông 5	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Doanh thu phí gửi xe	836.364	12.545.455
Công ty CPĐT Phát triển Hạ tầng & Đô thị Đường Sắt	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Doanh thu phí gửi xe		15.272.727
Công ty CP Yên Sơn	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phải thu từ hoạt động cho thuê	141.966.935	
Công ty CP Tập đoàn Hải Phát Land	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phải thu từ hoạt động cho thuê	76.458.783	

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

Công ty CP Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty có liên quan tới người có liên quan của người nội bộ	Phải thu từ hoạt động cho thuê	1.578.879.495		
Nguyễn Ngọc Thám	Người nội bộ	Nhận chuyển nhượng bất động sản	2.010.817.000		
Lê Thanh Hải	Người nội bộ	Nhận chuyển nhượng bất động sản	2.439.888.000		
Nguyễn Thị Ngọc Anh	Người có liên quan của người nội bộ	Nhận chuyển nhượng bất động sản	200.000.000		
Giao dịch mua					
Công ty CP Tập đoàn Hải Phát Land	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phí dịch vụ môi giới	23.839.285		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty có liên quan tới người có liên quan của người nội bộ	Phí dịch vụ	2.575.175.072		
Tổng Công ty xây dựng công trình Giao thông 5	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Chi phí xây lắp	266.081.771		
Giao dịch phải thu khác					
Công ty HPH Nha Trang	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phải thu khác		2.625.000.000	
Chi phí phải trả					
Lê Thanh Hải	Ban Tổng Giám đốc	Tiền lãi vay	389.695.480		
			Lũy kế đến Quý II năm 2025 VND	Lũy kế đến Quý II năm 2024 VND	
Chức vụ	Nội dung nghiệp vụ				
Chủ tịch HĐQT	Thù lao		720.000.000	100.000.000	
Phó Chủ tịch HĐQT	Thù lao		150.000.000	140.000.000	
Phó Chủ tịch HĐQT	Thù lao		150.000.000	140.000.000	
Thành viên HĐQT	Thù lao		120.000.000	40.000.000	
Thành viên HĐQT	Thù lao		120.000.000	40.000.000	
Nguyên Trưởng Ban Kiểm soát	Thù lao			80.000.000	
Trưởng Ban Kiểm soát	Thù lao		120.000.000	80.000.000	
Thành viên Ban Kiểm soát	Thù lao		60.000.000	60.000.000	
Thành viên Ban Kiểm soát	Thù lao		60.000.000	20.000.000	
Nguyên Tổng Giám đốc	Tiền lương			603.409.294	
Tổng Giám đốc	Tiền lương		381.526.408	121.022.222	
Nguyên Phó TGD	Tiền lương			150.470.531	
Phó TGD	Tiền lương		430.143.773	437.050.751	

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

Phó TGĐ	Tiền lương	325.455.652	66.237.447
Nguyên Phó TGĐ	Tiền lương		180.840.433
Phó TGĐ	Tiền lương	319.991.649	
Kế toán trưởng	Tiền lương	169.107.390	
Tổng cộng		3.126.224.872	2.259.030.678

Số dư các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng				
Công ty CP Yên Sơn	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phải thu từ hoạt động cho thuê	7.840.470	141.000.000
Công ty CP Tập đoàn Hải Phát Land	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phải thu từ hoạt động cho thuê	44.891.084	60.000.000
Công ty CP Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty có liên quan tới người có liên quan của người nội bộ	Phải thu từ hoạt động cho thuê	252.467.707	256.024.089
Tổng cộng			305.199.261	457.024.089
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty HPH Nha Trang	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phải thu khác	3.124.901.853	3.124.901.853
Tổng cộng			3.124.901.853	3.124.901.853
Phải thu dài hạn khác				
Vũ Mạnh Tuấn	Thành viên quản lý chủ chốt của Công ty con	Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư	197.980.000.000	197.980.000.000
Tổng cộng			197.980.000.000	197.980.000.000
Người mua trả tiền trước				
Nguyễn Thị Ngọc Anh	Người có liên quan của người nội bộ	Nhận chuyển nhượng bất động sản	4.905.035.653	4.723.217.461
Nguyễn Ngọc Thám	Người có liên quan của người nội bộ	Nhận chuyển nhượng bất động sản	4.586.616.552	3.000.000.000
Lê Thanh Hải	Người nội bộ	Nhận chuyển nhượng bất động sản	4.980.966.868	3.000.000.000
Tổng cộng			14.472.619.073	10.723.217.461

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**Phải trả người bán**

Công ty CP Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty có liên quan tới người có liên quan của người nội bộ	Phải trả phí dịch vụ	368.775.310	1.486.824.494
Công ty CP Bê tông Xây dựng và Thương mại Phúc Thành	Công ty có liên quan tới người có liên quan của người nội bộ	Phải trả tiền xây lắp	739.861.992	989.861.992
Tổng Công ty xây dựng công trình Giao thông 5	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Chi phí xây dựng	2.793.122.195	2.500.432.247
Tổng cộng			3.901.759.497	4.977.118.733

Chi phí phải trả

Lê Thanh Hải	Ban Tổng Giám đốc	Tiền lãi vay	547.296.083	157.600.603
Nguyễn Thị Phương Nga	Kế toán trưởng	Tiền lãi vay		427.835.616
Tổng cộng			547.296.083	585.436.219

Phải trả ngắn hạn khác

Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Thu hộ		2.575.927.604
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty có liên quan tới người có liên quan của người nội bộ	Phải trả khác	30.000.000	30.000.000
Tổng cộng			30.000.000	2.605.927.604

Phải trả tiền đi vay ngắn hạn

Lê Thanh Hải	Ban Tổng Giám đốc	Tiền vay	5.239.000.000	5.239.000.000
Nguyễn Thị Phương Nga	Kế toán trưởng	Tiền vay		2.500.000.000
Tổng cộng			5.239.000.000	7.739.000.000

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

6.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty đã kiểm toán.

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Phương Nga

Hà Nội, ngày 28 tháng 07 năm 2025

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Phương

C.T.C.P.
10