CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT/ HAI PHAT INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY No/Số: 366/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 08 năm 2025
Hanoi, August 29th, 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 giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/06/2025, Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/06/2025 và Công văn số 364/HP-TCKT ngày 29/08/2025 về việc giải trình chênh lệch lợi nhuận Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét năm 2025 so với cùng kỳ năm 2024.

- Reviewed interim separate financial statements for the six-month period ended June 30, 2025; Reviewed interim consolidated financial statements for the six-month period ended June 30, 2025; and Official letter No.364/HP-TCKT dated August 29th, 2025 regarding providing explanations on the variance in profit of the reviewed interim financial statements for 2025 compared with the same period in 2024.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/08/2025 tại đường dẫn: http://www.haiphat.com.vn mục Quan hệ cổ đông/This information was disclosed on the Company's website on August 29th, 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 giữa niên độ đã được soát xét năm 2025/Reviewed interim separate financial statements for 2025;*
- *Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét năm 2025/Reviewed interim consolidated financial statements for 2025;*
- *Công văn số 364/HP-TCKT ngày 29/08/2025/ Official letter No 364/HP - TCKT dated 29/08/2025.*

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
Q. HÀ ĐÔNG - TP. HÀ NỘI

PHAN THỊ XUYẾN

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hải Phát

Digitally signed by Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hải Phát
DN: cn=Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hải Phát c=VN l=Hà Đông
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025-08-29 16:21+07:00

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

Hà Nội – Tháng 8 năm 2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	8
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	9 - 49

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban điều hành Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát trình bày Báo cáo của Ban điều hành cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 đã được soát xét.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng - Du lịch Hải Phát, là một Công ty Cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký Kinh doanh 0500447004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây cấp ngày 15/12/2003, Theo Giấy Chứng nhận đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 5 được cấp ngày 14/12/2008, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi các lần và thay đổi lần gần nhất là lần thứ 18 (mười tám) ngày 07/01/2025 về việc thay đổi căn cước công dân của Người đại diện theo Pháp luật.

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 mốt tỷ, sáu trăm tám mươi lăm triệu, tám trăm mười nghìn đồng*).

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

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông Đỗ Quý Hải	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Phương	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Dũng	Phó Chủ tịch
Ông Lê Thanh Hải	Thành viên
Ông Lê Quang Vinh	Thành viên độc lập

Ban Kiểm soát

Ông Đỗ Mạnh Quân	Trưởng ban
Ông Chu Việt Hùng	Thành viên
Ông Lê Mạnh Hùng	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Văn Phương	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Việt Đức	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Ngọc Thám	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban điều hành, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban điều hành Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30/6/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban điều hành được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban điều hành

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Đỗ Quý Hải
Chủ tịch HĐQT
Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2025

CPA VIETNAM
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Trụ sở chính TP. Hà Nội:
Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building,
Số 235 Nguyễn Trãi, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội.
+84 (24) 3 783 2121 info@cpavietnam.vn
+84 (24) 3 783 2122 www.cpavietnam.vn

INPACT MEMBER

Số: 410/2025/BCSXHN-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát được lập ngày 28/8/2025, từ trang 06 đến trang 49, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/6/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty.

Trách nhiệm của Ban điều hành

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30/6/2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
M.S.D.N: 0401017917
THÀNH PHỐ HÀ NỘI - VIỆT NAM

Nguyễn Thị Mai Hoa
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1
Giấy Ủy quyền số: 08/2025/UQ/CPA VIETNAM ngày 02/01/2025 của Chủ tịch HĐTV
Thay mặt và đại diện
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT
Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

		MS	TM	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)**	**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**		**6.753.967.567**	**6.703.796.538**
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	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
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.17	1.770.707	1.770.707
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)**	**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	5.11	-	-
	- 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**	5.12	**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 GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

		MS	TM	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
C-	**NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)**	**300**		**4.010.100.199.030**	**4.067.627.859.360**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**3.220.366.391.707**	**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	99.121.254.341	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	5.19	3.745.986.846	2.183.645.438
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	448.508.740.809	568.509.216.035
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21	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	5.19	435.351.268	2.605.595.496
7.	Phải trả dài hạn khác	337	5.20	669.772.240.712	139.443.993.936
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.21	119.526.215.343	104.985.000.000
D-	**VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)**	**400**		**3.682.533.412.391**	**3.633.973.647.389**
I-	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**5.22**	**3.682.533.412.391**	**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		378.594.941.041	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*		*45.873.712.274*	*56.446.615.568*
13	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	5.23	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 8 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Tạ Thị Hoàn	Nguyễn Thị Phương Nga	Đỗ Quý Hải

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

	CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	587.377.138.454	655.186.260.471
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		587.377.138.454	655.186.260.471
4.	Giá vốn hàng bán	11	6.2	392.754.839.739	491.523.159.007
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)**	**20**		**194.622.298.715**	**163.663.101.464**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	30.902.268.438	15.333.577.150
7.	Chi phí tài chính	22	6.4	100.221.978.854	59.972.904.538
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*99.602.963.806*	*58.230.597.137*
8	Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24		-	-
9	Chi phí bán hàng	25	6.5	902.225.914	36.764.222.184
10	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	46.122.888.206	25.062.085.305
11	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}**	**30**		**78.277.474.179**	**57.197.466.587**
12	Thu nhập khác	31	6.6	753.534.926	13.662.888.665
13	Chi phí khác	32	6.6	1.297.832.549	3.127.253.204
14	**Lợi nhuận khác (40 = 31-32)**	**40**	**6.6**	**(544.297.623)**	**10.535.635.461**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)**	**50**		**77.733.176.556**	**67.733.102.048**
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	27.490.411.554	18.744.856.932
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.8	-	1.806.413.032
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)**	**60**		**50.242.765.002**	**47.181.832.084**
19.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ	61		47.534.069.081	45.871.402.201
20	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		2.708.695.921	1.310.429.883
21	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	151	148
22.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.10	144	141

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Tạ Thị Hoàn	Nguyễn Thị Phương Nga	Đỗ Quý Hải

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
M.S.D.N: 0500447004-C.T.C.P
Q. HÀ ĐÔNG - TP. HÀ NỘI

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

	CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
I.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**				
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	**01**		**77.733.176.556**	**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)	(15.333.577.150)
	- Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		100.221.978.854	59.972.904.538
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	**08**		**181.246.285.286**	**121.991.020.944**
	- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(183.470.976.909)	5.350.617.319
	- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		276.139.004.923	241.536.214.865
	- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		346.096.293.601	241.003.243.458
	- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.589.919.407	13.976.793.468
	- Tiền lãi vay đã trả	14		(44.771.584.832)	(28.039.026.049)
	- 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)	(648.003.333)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**574.286.332.385**	**590.181.395.279**
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		(97.500.000)	-
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(54.804.768.986)	(583.541.304.246)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		23.269.300.000	152.350.429.568
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		833.097.049	1.824.117.611
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(30.799.871.937)**	**(429.366.757.067)**
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)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(485.705.150.416)**	**(172.300.217.494)**
	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**	**5.1**	**1.971.403.413**	**24.771.534.645**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**5.1**	**59.752.713.445**	**13.285.955.363**

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Tạ Thị Hoàn	Nguyễn Thị Phương Nga	Đỗ Quý Hải

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
M.S.D.N: 0500447004-C.T.C.P
Q. HÀ ĐÔNG - TP. HÀ NỘI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng - Du lịch Hải Phát, là một Công ty Cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký Kinh doanh 0500447004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây cấp ngày 15/12/2003, Theo Giấy Chứng nhận đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 5 được cấp ngày 14/12/2008, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi các lần và thay đổi lần gần nhất là lần thứ 18 (mười tám) ngày 07/01/2025 về việc thay đổi căn cước công dân của Người đại diện theo Pháp luật.

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 mốt tỷ, sáu trăm tám mươi lăm triệu, tám trăm mười nghìn đồng*).

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

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

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

Tổng số lao động của Công ty tại ngày 30/6/2025 là 119 người (tại ngày 31/12/2024 là 100 người).

1.1 Ngành nghề hoạt động kinh doanh

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

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

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/6/2025, Công ty có các Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết như sau:

Stt	Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
I	**Công ty con**					
1	Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận	Lâm Đồng	Đầu tư kinh doanh bất động sản; Dịch vụ cho	100%	100%	100%
2	Công ty TNHH MTV Địa ốc Heritage Việt Nam	Huế	Kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%
3	Công ty TNHH MTV Địa ốc Ruby	Hà Nội	Kinh doanh phát triển các dự án Bất động sản	100%	100%	100%
4	Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire	Hà Nội	Hỗ trợ dịch vụ tài chính	100%	100%	100%
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam	Hà Nội	Hoạt động tư vấn kiến trúc, Tư vấn quản lý dự án	100%	100%	100%
6	Công ty TNHH MTV Diamond IC	Hà Nội	Hoạt động tư vấn đầu tư	100%	100%	100%
7	Công ty TNHH Maipha PENINSULA	Lạng Sơn	Đầu tư kinh doanh bất động	70%	70%	70%
8	Công ty Cổ phần Hải Phát Retail (Công ty con gián tiếp)	Hà Nội	Đầu tư kinh doanh bất động	81,59%	81,59%	81,59%
9	Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư và Quy hoạch Quốc tế Opal	Hà Nội	Tư vấn đầu tư	65%	65%	65%
II	**Công ty Liên doanh, liên kết**					
1	Công ty TNHH BT Hà Đông	Hà Nội	Xây dựng, hoàn thiện công trình	50%	50%	50%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Holdings (*)	Bắc Ninh	Đầu tư kinh doanh bất động	20%	20%	20%

(**): Theo Quyết định số 07/QĐ-HĐQT ngày 18/4/2025 của HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát đã thông qua việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Holdings để thực hiện dự án Khu phía Bắc thuộc Khu đô thị số 19, phân khu số 2, tỉnh Bắc Ninh. Số vốn cam kết góp là 27.200.000.000 VND, chiếm 20% vốn điều lệ. Tại ngày 30/6/2025, Công ty chưa thực hiện góp vốn vào Công ty này, tại thời điểm Báo cáo, Công ty đã góp đủ vốn điều lệ 27,2 tỷ VND.

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

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 số 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 giữa niên độ là có thể so sánh được.

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

2.1 Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ này.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ bao gồm Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và Báo cáo tài chính giữa niên độ của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 30 tháng 6 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và các Công ty con.

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

Ước tính kế toán

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào Công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 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 giữa niên độ 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.

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

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

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

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

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

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

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Tại thời điểm ngày 30/6/2025, tài sản cố định vô hình của Công ty khấu hao theo đường thẳng trong thời gian 3 năm.

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 tại ngày 30/6/2025 bao gồm phần diện tích sàn thương mại thuộc các dự án bất động sản của Công ty do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	48 - 50
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 giữa niên độ.

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 36 tháng.

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.

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

Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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

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

Trong kỳ, có 10,28 tỷ VND chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào tài sản dở dang của Công ty (trong kỳ kế toán giữa niên độ kết thúc ngày 30/6/2024 là 95,76 tỷ VND).

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu 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.

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

- Chi phí lãi vay trái phiếu phân bổ: Phân bổ theo thời gian chi trả;

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

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

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

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

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông (sau khi đã trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi cho kỳ kế toán báo cáo) chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

Các bên liên quan

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

Báo cáo bộ phận

Về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Công ty phân biệt 02 (hai) bộ phận: hoạt động kinh doanh bất động sản và Hoạt động cho thuê các hoạt động khác. Tuy nhiên, trong kỳ doanh thu và lợi nhuận hoạt động kinh doanh cho thuê và hoạt động khác chiếm chưa đến 10% doanh thu phát sinh và lợi nhuận trong năm; tại ngày ngày 30/6/2025 tài sản của hoạt động cho thuê và hoạt động khác chiếm chưa đến 10% tổng tài sản. Về bộ phân theo khu vực địa lý: Công ty hoạt động trong khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam, không có khác biệt về rủi ro, lợi ích kinh tế. Do đó, Công ty không có nghĩa vụ phải trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận tại Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025.

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	228.657.193	196.618.676
Tiền gửi ngân hàng	59.524.056.252	1.774.784.737
Tổng	**59.752.713.445**	**1.971.403.413**

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

	30/6/2025		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	**6.753.967.567**	**6.753.967.567**	**6.703.796.538**	**6.703.796.538**

(*): Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng có kỳ hạn 6 tháng với lãi suất 4,4%/năm đến 6,7%/năm (tại ngày 31/12/2024 lãi suất từ 4,4%/năm đến 6,7%/năm). Trong đó, khoản tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 4,8 tỷ VND (tại ngày 31/12/2024 là 4,8 tỷ VND) đang được sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay của người mua nhà ở xã hội thuộc dự án The Vesta, phường Phú Lương, thành phố Hà Nội theo thỏa thuận giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đô Thành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.3 Phải thu khách hàng

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**97.249.005.141**	**88.429.160.336**
Phải thu thừ hoạt động chuyển nhượng cổ phần	30.000.000.000	30.000.000.000
Doanh nghiệp tư nhân Xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên	*30.000.000.000*	*30.000.000.000*
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	50.221.669.656	58.429.160.336
Phải thu thừ hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	17.027.335.485	-
Tổng	**97.249.005.141**	**88.429.160.336**
Trong đó phải thu các bên liên quan ***(Chi tiết xem tại Thuyết minh số 7.1)***	***305.199.261***	***457.024.089***

5.4 Trả trước cho người bán

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**1.226.041.766.635**	**1.160.759.858.102**
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và thương mại Thành Nhân	150.000.000.000	150.000.000.000
Công ty cổ phần ECLIPSE Việt Nam	526.162.176.808	537.983.264.500
Công ty Cổ phần xây dựng HP Thăng Long	398.979.261.908	344.160.993.989
Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	108.086.259.981	108.086.259.981
Các khoản trả trước khác	42.814.067.938	20.529.339.632
Tổng	**1.226.041.766.635**	**1.160.759.858.102**

5.5 Phải thu về cho vay

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**551.783.847.432**	**519.831.582.432**
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân (1)	57.140.000.000	57.140.000.000
Công ty CP Đầu tư An Thịnh (2)	268.696.000.000	268.696.000.000
Công ty cổ phần kinh doanh Bất Động Sản HP Land (3)	57.472.500.000	51.299.500.000
Công ty cổ phần đầu tư phát triển Xanh Kỳ Sơn (4)	39.578.787.000	44.706.587.000
Công ty Cổ phần kinh doanh Địa ốc Hải Phát (5)	48.680.970.432	48.605.970.432
Bà Lê Hồng Thu (6)	37.037.000.000	-
Cho vay cá nhân	1.230.000.000	1.469.300.000
Cho vay ngắn hạn khác (7)	41.948.590.000	47.914.225.000
Dài hạn	**146.001.298.117**	**146.468.248.117**
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân (8)	50.993.297.038	50.993.297.038
Công ty cổ phần Đầu tư An Thịnh (9)	45.158.750.000	45.158.750.000
Công ty cổ phần ECLIPSE Việt Nam (10)	22.846.252.803	23.762.252.803
Công ty Cổ phần kinh doanh Địa ốc Hải Phát (11)	14.712.241.166	14.712.241.166
Phải thu về cho vay dài hạn khác (12)	12.290.757.110	11.841.707.110
Tổng	**697.785.145.549**	**666.299.830.549**

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

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

Hợp đồng vay vốn số 02/2024/HĐVV/HRE ngày 31/01/2024 giữa Công ty Cổ phần Hải Phát Retail và Công ty Cổ phần Đầu tư An Thịnh; Số tiền vay: 348.000.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Phục vụ nhu cầu sử dụng vốn của bên vay; Thời hạn cho vay: kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/01/2025; Sau thời hạn này, nếu hai bên có nhu cầu tiếp tục gia hạn hợp đồng thì sẽ thỏa thuận bằng văn bản hoặc phụ lục hợp đồng; Lãi suất cho vay: 4,8%/năm; Tài sản đảm bảo: toàn bộ phần vốn góp có giá trị là 600.000.000.000 đồng chiếm 100% vốn điều lệ Công ty và các quyền, lợi ích phát sinh từ tài sản này thuộc sở hữu của các cổ đông tại Công ty cổ phần Đầu tư An Thịnh. Số dư tại 30/6/2025: 218.000.000.000 đồng.

(3): Hợp đồng vay vốn số 3008/2024/HĐVV/HPX-HPL ngày 30/8/2024 ký với Công ty cổ phần Kinh doanh bất động sản HP Land. Số tiền vay: 35.000.000.000 VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: 01 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay: 13%/năm. Không có tài sản đảm bảo.

Hợp đồng vay vốn số 20/2024/HĐVV/HPX-HPL ngày 20/5/2024 ký với Công ty cổ phần Kinh doanh bất động sản HP Land. Số tiền vay: 20.000.000.000 VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2024, tự động gia hạn thêm 12 tháng. Lãi suất vay: 13%/năm. Không có tài sản đảm bảo.

5.5 Phải thu về cho vay (Tiếp theo)

(4): Hợp đồng vay vốn số 14/2024/HĐVV/HPX-XKS ngày 20/5/2024, Phụ lục số 01 ngày 26/7/2024 ký với Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xanh Kỳ Sơn. Số tiền vay: 50.000.000.000 VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2024, tự động gia hạn thêm 12 tháng. Lãi suất vay: 6%/năm. Không có tài sản đảm bảo.

(5): Bao gồm 2 hợp đồng:

- 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: 52.070.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Phục vụ nhu cầu sử dụng vốn của bên vay; Thời hạn cho vay: kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/12/2025; Sau thời hạn này, nếu hai bên có nhu cầu tiếp tục gia hạn hợp đồng thì sẽ thỏa thuận bằng văn bản hoặc phụ lục hợp đồng; Lãi suất cho vay: 6,0%/năm; Khoản vay không có tài sản bảo đảm. Số dư tại 30/6/2025: 47.419.570.432 đồng.
- Hợp đồng vay vốn số 1512/2023/HĐVV/HPX-HPHOME ngày 15/12/2023 giữa Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát và Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Hải Phát. Số tiền vay: 1.186.400.000 VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: 01 năm. Lãi suất vay: 13%/năm. Không có tài sản đảm bảo. Số dư tại 30/6/2025: 1.261.400.000 đồng.

(6): Hợp đồng vay vốn số 2301/2025/HĐVV/HPX ngày 23/01/2025 ký với Bà Lê Hồng Thu. Số tiền cho vay: tối đa 40.000.000.000 VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: 11 tháng cho từng khoản vay, nếu không có thỏa thuận khác thì tiếp tục cho vay theo thời hạn 11 tháng. Lãi suất vay: 15%/năm. Không có tài sản đảm bảo:

(7): Các hợp đồng cho các doanh nghiệp vay vốn có thời hạn đến 31/12/2024 với lãi suất 13%/năm để phục vụ nhu cầu sử dụng vốn, không có tài sản đảm bảo.

(8): 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 31/12/2025, tự động gia hạn thêm 12 tháng.

(9): 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 31/12/2025, tự động gia hạn thêm 12 tháng.

(10): Hợp đồng vay vốn số 3101/2024/HĐVV/HPX-ECL ngày 31/01/2024 giữa Công ty và Công ty CP Esclipse Việt Nam. Số tiền vay: 25 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2025, tự động gia hạn thêm 12 tháng.

(11): Hợp đồng vay vốn số 2301/2024/HĐVV/HPX-HPHOME ngày 23/01/2024 giữa Công ty và Công ty CP Kinh doanh Địa ốc Hải Phát. Số tiền vay: 15.813.600.000 VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2025, tự động gia hạn thêm 12 tháng.

(12): Các hợp đồng cho các doanh nghiệp vay vốn có thời hạn đến 31/12/2025, tự động gia hạn 12 tháng với lãi suất 13%/năm để phục vụ nhu cầu sử dụng vốn, không có tài sản đảm bảo.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.6 Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	30/6/2025		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ	**Dự phòng**	**Giá trị ghi sổ**	**Dự phòng**
Ngắn hạn	**2.017.380.350.704**	**(75.000.000.000)**	**1.874.500.999.436**	**(50.000.000.000)**
Đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng (1)	111.971.274.000	-	11.971.274.000	-
Phải thu theo hợp đồng hợp tác và các biên bản thỏa thuận (2)	212.256.241.875	-	212.256.241.875	-
Phải thu theo biên bản thanh lý thỏa thuận hợp đồng hợp tác đầu tư (3)	663.200.000.000	(75.000.000.000)	665.000.000.000	(50.000.000.000)
Lãi vay dự thu	89.304.215.492	-	59.235.044.103	-
Tạm ứng	424.911.485.445	-	409.780.194.784	-
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	435.293.600.000	-	435.297.600.000	-
Phải thu khác	80.443.533.892		80.960.644.674	-
Dài hạn	**578.247.000.000**	-	**567.233.000.000**	-
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (4)	220.248.000.000	-	199.248.000.000	-
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư với cá nhân (5)	357.980.000.000	-	367.980.000.000	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn	19.000.000	-	5.000.000	-
Tổng	**2.595.627.350.704**	**(75.000.000.000)**	**2.441.733.999.436**	**(50.000.000.000)**
Trong đó phải thu các bên liên quan ***(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)***	***201.104.901.853***	-	***201.104.901.853***	-

(1) Số dư bao gồm:

- Khoản đặt cọc 11,97 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát và một đối tác là doanh nghiệp cho mục đích nhận chuyển nhượng một phần Dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư tại tỉnh Điện Biên. Hiện tại dự án đang trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng.
- Khoản đặt cọc 100 tỷ VND theo hợp đồng đặt cọc giữa Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát và một đối tác cá nhân cho mục đích kí kết các hợp đồng chuyển nhượng dự án tại Mê Linh, thành phố Hà Nội (bao gồm nhưng không giới hạn ở hợp đồng chuyển nhượng dự án, hợp đồng chuyển nhượng cổ phần, hợp đồng chuyển nhượng vốn góp các Công ty mới,... hoặc theo các hình thức khác phù hợp với quy định của Pháp luật.

(2): Khoản đặt cọc 212,3 tỷ VND cho một đối tác là doanh nghiệp với mục đích đầu tư, xây dựng, quản lý, khai thác và kinh doanh Dự án Trung tâm du lịch Hàm Tiến - Mũi Né tại phường Mùi Né, tỉnh Lâm Đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.6 Phải thu khác (Tiếp theo)

(3): Số dư tại ngày 30/6/2025 bao gồm:

- Khoản phải thu 270 tỷ VND theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ký với một đối tác là doanh nghiệp cho mục đích góp vốn tham gia đầu tư, xây dựng, triển khai, khai thác kinh doanh và vận hành Dự án Khu nhà ở tại lô đất ký hiệu 3, phía đông đường Hùng Vương, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk. Hai bên đã chấm dứt hợp đồng và thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 01/11/2024. Thời hạn thanh toán số tiền 270 tỷ VND còn lại trong vòng 18 tháng kể từ thời điểm ký thoả thuận thanh lý.
- Khoản phải thu 393,2 tỷ VND của một đối tác là doanh nghiệp do hai bên đã ký biên bản thanh lý để chấm dứt thỏa thuận hợp tác đầu tư liên quan tới dự án bất động sản tiềm năng tại tỉnh Điện Biên

(4): Số dư tại ngày 30/6/2025 bao gồm:

- Khoản góp vốn 104,2 tỷ VND ký với một đối tác là doanh nghiệp theo hợp đồng hợp tác kinh doanh cho mục đích góp vốn tham gia đầu tư, xây dựng, triển khai, khai thác kinh doanh và vận hành các dự án bất động sản tiềm năng tại Hải Phòng.
- Khoản phải thu 81 tỷ VND của Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận và Công ty Cổ phần địa ốc Thiên Hỏa theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/2024/TH-HPBT ngày 24/12/2024. Mục đích tham gia hợp tác cùng thực hiện các thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư, xây dựng, triển khai, khai thác kinh doanh và vận hành quản lý một số dự án trên địa bàn tỉnh Bắc Giang (nay là tỉnh Bắc Ninh).
- Khoản phải thu 35 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2024/PT- HRE ngày 01/02/2024 của Công ty Cổ phần Hải Phát Retail với Công ty cổ phần Bê tông Xây dựng và Thương mại Phúc Thành.

Hiện tại các dự án đang trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng.

(5): Đây là khoản phải thu của các cá nhân với mục đích tìm kiếm các sản phẩm bất động sản phù hợp với nhu cầu thông qua các hình thức hợp tác đầu tư, nhận chuyển nhượng bất động sản và các hình thức khác phù hợp quy định pháp luật. Thời hạn ủy thác theo hợp đồng trên 1 năm.

5.7 Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	30/6/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	**Giá trị có thể thu hồi**	**Giá gốc**	**Giá trị có thể thu hồi**
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	431.694.680.001	318.200.000.000	433.494.680.001	345.000.000.000
Trong đó:				
	Quá hạn trên 6 tháng	**Quá hạn 1-2 năm**	**Quá hạn 2-3 năm**	**Quá hạn trên 3 năm**
Xí nghiệp Xây dựng tư nhân số 1 tỉnh Điện Biên	-	-	-	30.000.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư Solaris Việt Nam	-	393.200.000.000	-	-
Các đối tượng khác	-	-	-	8.494.680.001
Tổng	**-**	**393.200.000.000**	**-**	**38.494.680.001**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.8 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	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***	-
Dự án Tuy Hòa, Đắc Lắk (1.4 ha)	*200.973.580.479*	-	*201.361.085.348*	-
Dự án Khu ĐT mới Đề Thám Cao Bằng	*272.871.094.075*	-	*301.650.817.430*	-
Dự án Khu ĐT Phía Nam, tỉnh Bắc Ninh	*209.318.409.669*	-	*207.855.690.898*	-
DA ĐT km3,4 Hải Yên, Móng Cái 3, Quảng Ninh	*230.229.126.931*	-	*178.161.999.375*	-
Dự án Phú Hải, Lâm Đồng	*413.584.728.310*	-	*399.171.780.317*	-
Dự án Nhà ở TM, Lào Cai	*855.322.089.620*	-	*847.617.654.693*	-
Các dự án khác	*136.551.528.741*	-	*133.597.783.377*	-
Thành phẩm	***132.495.187.201***	-	***427.715.371.105***	-
Dự án Phú Lãm	*81.400.950.564*	-	*264.739.781.444*	-
DA ĐT km3,4 Hải Yên, Móng Cái 3, Quảng Ninh	*51.094.236.637*	-	*162.975.589.661*	-
Tổng	**2.451.345.745.026**	-	**2.697.132.182.543**	-

Tại ngày 30/6/2025, các dự án là hàng tồn kho của Dự án Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk; Dự án Khu ĐT Phía Nam, tỉnh Bắc Ninh; Dự án Đề Thám - Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Dự án nhà ở TM, TP Lào Cai và Dự án Hải Yên, Móng Cái 3, tỉnh Quảng Ninh đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay và trái phiếu của Công ty (Thuyết minh số 5.21).

5.9 Chi phí trả trước

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**1.860.498.771**	**2.352.695.567**
Chi phí môi giới liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	1.450.933.305	1.899.522.732
Công cụ dụng cụ	14.583.916	-
Chi phí khác chờ phân bổ	394.981.550	453.172.835
Dài hạn	**6.923.382.555**	**8.021.105.166**
Chi phí sửa chữa lớn	2.839.876.397	3.021.679.191
Chi phí thuê mặt bằng, văn phòng	2.781.374.704	2.823.946.768
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.274.517.523	2.149.731.599
Chi phí khác	27.613.931	25.747.608
Tổng	**8.783.881.326**	**10.373.800.733**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.10 Tăng, giảm 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, dụng cụ 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 30/6/2025	**59.031.023.459**	**9.724.127.215**	**12.187.950.909**	**2.476.147.332**	**83.419.248.915**
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 30/6/2025	**10.780.332.691**	**4.964.369.459**	**11.807.856.068**	**2.306.065.599**	**29.858.623.817**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2025	**48.989.221.756**	**5.081.361.692**	**478.650.751**	**89.286.800**	**54.638.520.999**
Tại 30/6/2025	**48.250.690.768**	**4.759.757.756**	**380.094.841**	**170.081.733**	**53.560.625.098**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2025 là: 13.509.461.513 VND (tại ngày 01/01/2025 là 13.346.446.967 VND).

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm máy tính	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2025	**294.500.000**	**294.500.000**
Tăng trong kỳ	-	-
Giảm trong kỳ	-	-
Số dư tại 30/6/2025	**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	-	-
Khấu hao trong kỳ		-
Giảm trong kỳ	-	-
Số dư tại 30/6/2025	**294.500.000**	**294.500.000**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2025	-	-
Tại 30/6/2025	-	-

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2025 là 249.500.000 VND (tại ngày 01/01/2025 là 294.500.000 VND).

5.12 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Quyền sử dụng đất	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2025	**573.577.623.724**	**58.409.076.924**	**46.929.827.405**	**678.916.528.053**
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	**25.745.230.319**	**4.405.774.009**	**1.275.143.381**	**31.426.147.709**
Phân loại sang hàng hóa để bán	25.745.230.319	4.405.774.009	1.275.143.381	31.426.147.709
Số dư tại 30/6/2025	**547.832.393.405**	**54.003.302.915**	**45.654.684.024**	**647.490.380.344**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2025	**93.124.751.915**	**28.904.284.946**	**5.050.783.908**	**127.079.820.769**
Tăng trong kỳ	**5.781.433.995**	**1.747.558.089**	**489.010.329**	**8.018.002.413**
Khấu hao trong kỳ	5.781.433.995	1.747.558.089	489.010.329	8.018.002.413
Giảm trong kỳ	**4.662.452.544**	**2.127.504.229**	**230.928.075**	**7.020.884.848**
Phân loại sang hàng hóa để bán	4.662.452.544	2.127.504.229	230.928.075	7.020.884.848
Số dư tại 30/6/2025	**94.243.733.366**	**28.524.338.806**	**5.308.866.162**	**128.076.938.334**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2025	**480.452.871.809**	**29.504.791.978**	**41.879.043.497**	**551.836.707.284**
Tại 30/6/2025	**453.588.660.039**	**25.478.964.109**	**40.345.817.862**	**519.413.442.010**

5.12 Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 30/6/2025 bao gồm phần diện tích sàn thương mại thuộc các dự án bất động sản của Công ty, phần diện tích sàn văn phòng kinh doanh cho thuê thương mại tại Dự án The Pride, khu ĐTM An Hưng, Phường Hà Đông; Dự án Roman Plaza, phường Hà Đông, Hà Nội và Dự án Tân Tây Đô, xã Ô Diên, Hà Nội. Trong đó, một số bất động sản đầu tư với giá trị còn lại là 141.874.158.556 VND (tại ngày 01/01/2025 là 174.904.817.999 VND) đang được làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của một số đối tác doanh nghiệp tại ngân hàng, các khoản vay và trái phiếu của Công ty tại một số ngân hàng và Công ty chứng khoán (Chi tiết tại Thuyết minh 5.21).

Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước tại ngày 30/6/2025 có giá trị là 34.926.981.747 VND (tại ngày 01/01/2025 có giá trị là 34.926.981.747 VND).

Doanh thu trong kỳ từ hoạt động cho thuê bất động sản cho thuê là 13.787.800.366 VND, giá vốn tương ứng là 11.981.857.265 VND.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 30/6/2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	30/6/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Phú Hải, Phường Phú Thủy, tỉnh Lâm Đồng	-	-	5.947.304.545	5.947.304.545
Tổng	**-**	**-**	**5.947.304.545**	**5.947.304.545**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.14 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: VND

	30/6/2025					01/01/2025				
Tên Công ty	**Tỷ lệ Vốn nắm giữ**	**Tỷ lệ quyền biểu quyết**	**Giá gốc**	**Giá trị hợp lý**	**Dự phòng**	**Tỷ lệ Vốn nắm giữ**	**Tỷ lệ quyền biểu quyết**	**Giá gốc**	**Giá trị hợp lý**	**Dự phòng**
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			**55.946.786.097**		-			**55.946.786.097**		-
Công ty TNHH BT Hà Đông	50%	50%	55.946.786.097		-	50%	50%	55.946.786.097		-
Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Holdings (1)	20%	20%	-		-			-		-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			**30.317.280.829**		-			**30.317.280.829**		-
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	4,50%	4,50%	30.317.280.829		-	4,50%	4,50%	30.317.280.829		-
Tổng			**86.264.066.926**	(*)	-			**86.264.066.926**	(*)	-

(1): Theo Quyết định số 07/QĐ-HĐQT ngày 18/4/2025 của HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát đã thông qua việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Holdings để thực hiện dự án Khu phía Bắc thuộc Khu đô thị số 19, phân khu số 2, tỉnh Bắc Ninh. Số vốn cam kết góp là 27.200.000.000 VND, chiếm 20% vốn điều lệ. Tại ngày 30/6/2025, Công ty chưa thực hiện góp vốn vào Công ty này, tại thời điểm Báo cáo, Công ty đã góp đủ vốn điều lệ 27,2 tỷ VND.

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

Các giao dịch trọng yếu Công ty liên doanh, liên kết trong kỳ được trình bày tại Thuyết minh số 7.1 - Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.15 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	30/6/2025		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	**178.760.640.082**	**178.760.640.082**	**197.777.726.825**	**197.777.726.825**
Công ty CP Xây dựng số 1 Sông Hồng	22.193.115.910	22.193.115.910	23.193.115.910	23.193.115.910
Công ty TNHH đầu tư Xây dựng Tân Hải Dương	23.249.039.512	23.249.039.512	23.249.039.512	23.249.039.512
Phải trả người bán ngắn hạn khác	133.318.484.660	133.318.484.660	151.335.571.403	151.335.571.403
Tổng	**178.760.640.082**	**178.760.640.082**	**197.777.726.825**	**197.777.726.825**
*Trong đó phải trả các bên liên quan (**Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1**)*	***3.901.759.497***	***3.901.759.497***	***4.977.118.733***	***4.977.118.733***

5.16 Người mua trả tiền trước

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**691.517.119.591**	**714.334.083.886**
Người mua trả tiền trước các dự án bất động sản (*)	690.908.450.418	713.966.074.663
Các đối tượng khác	608.669.173	368.009.223
Tổng	**691.517.119.591**	**714.334.083.886**
Trong đó người mua trả trước là các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 7.1)	***14.472.619.063***	***10.723.217.461***

(*): Người mua trả tiền trước tại các dự án bất động sản của Công ty đang đầu tư và kinh doanh chủ yếu tại Dự án nhà ở khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lãm, TP Hà Nội; Dự án Đề Thám, tỉnh Cao Bằng; Dự án Hải Yên, Móng Cái 3, tỉnh Quảng Ninh; Dự án tại Lào Cai và dự án Phú Hài, tỉnh Lâm Đồng.

5.17 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/6/2025
Phải nộp	**71.826.015.677**	**55.636.309.717**	**28.341.071.053**	**99.121.254.341**
Thuế giá trị gia tăng	22.282.353.453	24.309.985.902	22.704.473.994	23.887.865.361
Thuế thu nhập doanh nghiệp	47.224.801.771	27.490.411.554	1.674.909.091	73.040.304.234
Thuế thu nhập cá nhân	2.269.628.112	1.568.788.524	1.835.298.395	2.003.118.241
Tiền đất phải nộp nhà nước	49.232.341	1.386.902.556	1.246.168.392	189.966.505
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	880.221.181	880.221.181	-
Phải thu	**1.770.707**	**-**	**-**	**1.770.707**
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.770.707	-	-	1.770.707

5.18 Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Trích trước chi phí lãi vay	181.753.915.793	152.482.330.942
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất	5.382.904.376	5.618.841.054
Trích trước chi phí quảng cáo, hoa hồng môi giới	92.635.610.909	92.635.610.909
Các khoản khác	18.670.249.471	16.042.182.324
Tổng	**298.442.680.549**	**266.778.965.229**
Trong đó chi phí phải trả các bên liên quan ***(Chi tiết xem tại Thuyết minh số 7.1)***	***547.296.083***	***585.436.219***

5.19 Doanh thu chưa thực hiện

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**3.745.986.846**	**2.183.645.438**
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê	3.745.986.846	2.183.645.438
Dài hạn	**435.351.268**	**2.605.595.496**
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê	435.351.268	2.605.595.496
Tổng	**4.181.338.114**	**4.789.240.934**

5.20 Phải trả khác

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**448.508.740.809**	**568.509.216.035**
Kinh phí công đoàn	2.438.799.668	2.287.079.744
Bảo hiểm xã hội	245.235.998	194.496.450
Bảo hiểm y tế	44.075.288	35.190.855
Bảo hiểm thất nghiệp	19.568.512	15.831.275
Quỹ bảo trì căn hộ (1)	77.890.450.928	74.474.059.872
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 tại dự án Phú Lãm (2)	57.141.318.280	176.991.281.269
Các khoản phải trả, phải nộp khác	60.263.189.435	64.176.006.570
Dài hạn	**669.772.240.712**	**139.443.993.936**
Nhận ký quỹ ký cược	2.537.415.712	2.199.168.936
Phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư (3)	667.234.825.000	137.244.825.000
Tổng	**1.118.280.981.521**	**707.953.209.971**
Trong đó phải trả khác là các bên liên quan ***(Chi tiết xem tại Thuyết minh số 7.1)***	***1.124.592.166***	***2.605.927.604***

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.20 Phải trả, phải nộp khác (Tiếp theo)

(1): Đây là kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Nhóm Công ty. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà khi Ban Quản trị Tòa nhà được thành lập.

(2): Đây là 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 Lương, thành phố Hà Nội, dự kiến sẽ chuyển sang Hợp đồng chuyển nhượng trong năm 2025.

(3): Số dư tại ngày 30/6/2025 bao gồm các khoản hợp tác sau:

- Khoản phải trả số tiền 245 tỷ VND với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bách Mộc về hợp đồng hợp tác đầu tư, xây dựng, quản lý, kinh doanh và khai thác dự án Bất động sản của Công ty tại Đề Thám, Cao Bằng theo Hợp đồng số 05/2025.HĐHTKD/HP-BM ngày 27/2/2025;
- Khoản phải trả số tiền 284,99 tỷ VND với Ông Lê Hồng Sơn về hợp đồng ủy thác đầu tư theo Hợp đồng số 27/HDUTĐT/HPX-LHS ngày 24/4/2025. Thời hạn ủy thác: 5 năm.
- Khoản phải trả số tiền 137,2 tỷ VND về các hợp đồng hợp tác với các doanh nghiệp theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.21 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	30/6/2025		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 (1)	275.844.891.251	275.844.891.251	41.907.546.857	226.256.863.616	460.194.208.010	460.194.208.010
Vay ngân hàng ngắn hạn	*275.844.891.251*	*275.844.891.251*	*41.907.546.857*	*11.792.961.251*	*245.730.305.645*	*245.730.305.645*
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	-	-	-	*214.463.902.365*	*214.463.902.365*	*214.463.902.365*
Trái phiếu ngắn hạn (2)	15.000.000.000	15.000.000.000	-	65.000.000.000	80.000.000.000	80.000.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (2)	499.887.140.903	499.887.140.903	619.015.048	300.000.000.000	799.268.125.855	799.268.125.855
Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (3)	182.868.201.434	182.868.201.434	-	-	182.868.201.434	182.868.201.434
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông BOD (tên cũ là Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Quốc tế Superior)	-	-	-	12.800.000.000	12.800.000.000	12.800.000.000
Công ty TNHH Công nghệ và Giải trí We tube	-	-	-	6.500.000.000	6.500.000.000	6.500.000.000
Công ty Cổ phần địa ốc Thiên Hỏa (4)	7.000.000.000	7.000.000.000	-	-	7.000.000.000	7.000.000.000
Vay cá nhân (5)	455.412.305.566	455.412.305.566	296.651.051.000	228.248.100.000	387.009.354.566	387.009.354.566
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 (1)	119.526.215.343	119.526.215.343	14.541.215.343	-	104.985.000.000	104.985.000.000
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**
Trong đó: Vay các bên liên quan ***(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.1)***	***5.239.000.000***	***5.239.000.000***	**-**	***2.500.000.000***	***7.739.000.000***	***7.739.000.000***

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(1): Vay ngân hàng

	30/6/2025		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 ngân hàng	**275.844.891.251**	**275.844.891.251**	**41.907.546.857**	**226.256.863.616**	**460.194.208.010**	**460.194.208.010**
Vay ngắn hạn	**275.844.891.251**	**275.844.891.251**	**41.907.546.857**	**11.792.961.251**	**245.730.305.645**	**245.730.305.645**
Ngân Hàng TMCP Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh (Hdbank - PGD Phan Đình Phùng (1.1)	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 - CN Hà Nội (1.2)	266.751.766.434	266.751.766.434	30.097.766.684	-	236.653.999.750	236.653.999.750
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	-	-	-	**214.463.902.365**	**214.463.902.365**	**214.463.902.365**
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Hà Nội I	-	-	-	81.161.124.905	81.161.124.905	81.161.124.905
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN	-	-	-	39.905.098.965	39.905.098.965	39.905.098.965
Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Hoàng Mai Hà Nội	-	-	-	93.397.678.495	93.397.678.495	93.397.678.495
Vay dài hạn	**119.526.215.343**	**119.526.215.343**	**14.541.215.343**	-	**104.985.000.000**	**104.985.000.000**
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội (SHB) - CN Nam Định (1.3)	6.185.000.000	6.185.000.000	-	-	6.185.000.000	6.185.000.000
Ngân hàng Bảo Việt- chi nhánh Hà Nội (1.4)	113.341.215.343	113.341.215.343	14.541.215.343	-	98.800.000.000	98.800.000.000
Tổng	**395.371.106.594**	**395.371.106.594**	**56.448.762.200**	**226.256.863.616**	**565.179.208.010**	**565.179.208.010**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(1): Vay ngân hàng (Tiếp theo)

(1.1) Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 27976/24MB/HĐTD ngày 27/9/2024 giữa bên cho vay ngân hàng TMCP Phát triển Tp. Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hoàn Kiếm và bên vay Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Hạn mức 10 tỷ đồng. Thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày ký HĐTDHM đến ngày 27/9/2027. Lãi suất cho vay theo từng khế ước. Mục đích: bổ sung vốn lưu động thanh toán chi tiền lương cho cán bộ nhân viên.

(1.2) 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 giữa 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 Hải Yên, phường Móng Cái 3, tỉnh Quảng Ninh. Gốc, lãi thanh toán cuối kỳ. Lãi suất cho vay quy định tại từng khế ước vay.

(1.3) Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 0067/2024/HĐTDTDH-PN/SHB.115000 ngày 21/6/2024 giữa bên cho vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - Chi nhánh Nam Định và bên vay Công ty Cổ phần Hải Phát Retail; Số tiền vay: tối đa không quá 13.500.000.000 đồng; Mục đích vay: bù đắp chi phí mua 04 căn nhà thấp tầng tại dự án khu Dịch vụ thương mại công cộng và nhà ở tại Phường Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh; Thời hạn vay: 36 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn lần đầu tiên; Lãi suất: 11,6%/năm. Tài sản đảm bảo: Bất động sản tại dự án khu Dịch vụ thương mại công cộng và nhà ở tại tổ 4, Khu Diêm Thủy, Phường Cẩm Phả, Tỉnh Quảng Ninh.

(1.4) 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 Cam Đường, tỉnh 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.

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(2) Trái phiếu

Trái phiếu ngắn hạn — **30/06/2025**

Đơn vị tư vấn phát hành	Giá trị VND	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần chứng khoán Dầu khí	15.000.000.000	Lãi suất 13,5%	Trả gốc một lần vào ngày đáo hạn 28/10/2024, gia hạn gốc đến ngày 30/6/2025. Lãi được thanh toán theo kỳ trả nợ gốc.	(i)
Tổng trái phiếu ngắn hạn	**15.000.000.000**			

Đơn vị tư vấn phát hành	Giá trị VND	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest	499.268.125.855	Lãi suất tham chiếu + 4,5%	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 25 tháng 8 năm 2025. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	(ii)
Tổng trái phiếu dài hạn	**499.268.125.855**			

Trong đó:	
Trái phiếu ngắn hạn	15.000.000.000
Trái phiếu dài hạn	499.887.140.903
Gốc trái phiếu	515.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(112.859.097)

(i) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của các cá nhân tại Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát. Hoa lợi, lợi tức, khoản phải thu, khoản phí thu được từ phát triển Phần diện tích đất đã giải phóng mặt bằng thuộc dự án Mai Pha. Tái lưu ký tại VSDC. Sau thời điểm Báo cáo, Công ty đã thanh toán hết nợ gốc cho các trái chủ với giá trị 15 tỷ VND.

(ii) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với một số căn kiot và sàn thương mại của Dự án Hải Phát Plaza, phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của một công ty con gián tiếp và quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 14.177,3 m^2 tại phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(3): Khoản vay theo các hợp đồng:

Hợp đồng vay số 1986/HĐVV/VCG-HPX ngày 14/11/2023, Bên cho vay: Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam với Bên Vay: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền cho vay: 222.420.821.918 VND. Mục đích vay: Phục vụ hoạt động kinh doanh, giải ngân tiền vay theo hình thức đối trừ công nợ. Lãi suất : 16%/ năm. Thời hạn vay: Đến ngày 3/03/2025. Tài sản đảm bảo: 150 lô đất thuộc dự án Khu dân cư đô thị tại Km3, Km4 Hải Yên, Phường Móng Cái 3, tỉnh Quảng Ninh và toàn bộ 5.000.000 cổ phần của công ty Đầu tư phát triển Xanh Kỳ Sơn.

(4): Hợp đồng vay vốn số 02/2024/HĐVV/TH-HPBT ngày 20/9/2024 giữa Công ty Cổ phần địa ốc Thiên Hỏa và Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận số tiền vay tối đa là 7.000.000.000 VND. Mục đích vay phục vụ cho nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn cho vay kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/12/2024. Lãi suất 13%/năm.

(5): Vay cá nhân:

Bao gồm các khoản vay cá nhân và các đối tượng khác ngắn hạn có kỳ hạn 6 -12 tháng, với lãi suất từ 0-16%/năm và không có tài sản đảm bảo. Gốc và lãi vay trả vào ngày đáo hạn

5.22 Vốn chủ sở hữu

a. Chi tiết tăng, giảm vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác của 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**
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	57.446.751.273	4.018.255.458	61.465.006.731
Tăng do tăng tỷ lệ sở hữu tại Công ty con	-	-	-	-	-	(708.836.453)	(708.836.453)
Chi trả cổ tức tại con	-	-	-	-	-	(8.842.493.074)	(8.842.493.074)
Trích quỹ KTPL tại Công ty con	-	-	-	-	(1.388.513.201)	(321.543.597)	(1.710.056.798)
Thù lao HĐQT tại Công ty mẹ	-	-	-	-	(640.000.000)	-	(640.000.000)
Thù lao HĐQT tại Công ty con				-	(360.135.705)	(91.864.295)	(452.000.000)
Trích quỹ Đầu tư phát triển tại Công ty con	-	-	-	187.618.035	(187.618.035)	-	-
Giảm do thanh lý 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**
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	47.534.069.081	2.708.695.921	50.242.765.002
Thù lao HĐQT tại Công ty mẹ	-	-	-	-	(1.560.000.000)	-	(1.560.000.000)
Thù lao HĐQT tại Công ty con	-	-	-	-	(100.356.807)	(22.643.193)	(123.000.000)
Số dư tại 30/6/2025	**3.041.685.810.000**	**60.986.800.000**	**-**	**-**	**378.594.941.041**	**201.265.861.350**	**3.682.533.412.391**

5.22 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

a. Chi tiết tăng, giảm vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

(*): Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2025, Công ty thực hiện chia cổ tức bằng cổ phiếu năm 2023 (thực hiện trong năm 2025) với tỷ lệ 5% vốn điều lệ, tương đương 15.208.429 cổ phiếu, trị giá 152.084.290.000 VND và không thực hiện chia cổ tức năm 2024. Tại thời điểm Báo cáo, Công ty chưa chốt thời điểm phát hành cổ phiếu từ cổ tức. Hội đồng quản trị sẽ tiếp tục thực hiện chi trả cổ tức năm 2023 theo phương án đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 phê duyệt

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Vốn góp của các cổ đông	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
Tổng	**3.041.685.810.000**	**3.041.685.810.000**

c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp tại ngày 30 tháng 6	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000

d. Cổ phiếu

	30/6/2025 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

5.23 Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Số đầu kỳ	**198.579.808.622**	**205.744.776.804**
Trích quỹ và thù lao HĐQT, BKS	(22.643.193)	(378.292.435)
Chi trả cổ tức tại công ty con	-	(8.842.493.074)
Tăng do tăng tỷ lệ sở hữu công ty con	-	(708.836.453)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	2.708.695.921	1.310.429.883
Số cuối kỳ	**201.265.861.350**	**197.125.584.725**

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	559.757.475.359	578.046.484.658
Doanh thu từ hoạt động cho thuê bất động sản và các hoạt động khác	27.619.663.095	77.139.775.813
Tổng	**587.377.138.454**	**655.186.260.471**
Trong đó, doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)	***6.448.846.577***	***1.097.200.670***

6.2 Giá vốn hàng bán

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	367.628.967.459	430.045.480.645
Giá vốn từ hoạt động cho thuê bất động sản và các hoạt động khác	25.125.872.280	61.477.678.362
Tổng	**392.754.839.739**	**491.523.159.007**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	30.902.268.438	15.333.577.150
Tổng	**30.902.268.438**	**15.333.577.150**

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Lãi tiền vay	99.602.963.806	58.230.597.137
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	619.015.048	1.742.307.401
Tổng	**100.221.978.854**	**59.972.904.538**
Trong đó, Chi phí tài chính với các bên liên quan *(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)*	***855.045.156***	-

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Chi phí bán hàng	**902.225.914**	**36.764.222.184**
Chi phí nhân viên	328.636.487	582.635.635
Chi phí quảng cáo, khuyến mãi	573.589.427	36.072.649.989
Chi phí bán hàng khác	-	108.936.560
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**46.122.888.206**	**25.062.085.305**
Chi phí nhân viên quản lý	12.017.081.630	13.037.159.771
Chi phí vật liệu quản lý	379.645.339	398.392.989
Chi phí đồ dùng văn phòng	664.106.069	193.813.952
Chi phí khấu hao	350.295.330	394.014.382
Thuế, phí, lệ phí	1.425.362.337	1.447.664.835
Chi phí dự phòng	25.000.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.270.316.691	4.485.480.616
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	3.016.080.810	5.105.558.760
Tổng	**47.025.114.120**	**61.826.307.489**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

6.6 Thu nhập khác/chi phí khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Thu nhập khác		
Thu từ cho thuê	326.580.266	-
Thu nhập tạm thời từ cho thuê căn hộ	-	6.792.832.578
Tiền được bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng	368.329.724	6.777.109.560
Thu nhập khác	58.624.936	92.946.527
Tổng	**753.534.926**	**13.662.888.665**
Chi phí khác		
Chi phí nộp phạt thuế và phạt vi phạm hành chính	1.257.255.447	3.025.879.712
Chi phí khác	40.577.102	101.373.492
Tổng	**1.297.832.549**	**3.127.253.204**
Lợi nhuận khác	**(544.297.623)**	**10.535.635.461**

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	27.490.411.554	18.744.856.932
Tổng	**27.490.411.554**	**18.744.856.932**

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	1.806.413.032
Tổng	**-**	**1.806.413.032**

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	**47.534.069.081**	**45.871.402.201**
Các khoản điều chỉnh giảm	**(1.660.356.807)**	**(878.851.162)**
Trích thù lao HĐQT và Ban kiểm soát	(1.660.356.807)	(878.851.162)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	**45.873.712.274**	**44.992.551.039**
Cổ phiếu phổ thông bình quân để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (Cổ phiếu)	304.168.581	304.168.581
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**151**	**148**

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

6.10 Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	**47.534.069.081**	**45.871.402.201**
Các khoản điều chỉnh giảm	**(1.660.356.807)**	**(878.851.162)**
Trích thù lao HĐQT và Ban kiểm soát	(1.660.356.807)	(878.851.162)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	**45.873.712.274**	**44.992.551.039**
Cổ phiếu phổ thông bình quân đang lưu hành trong kỳ (Cổ phiếu)	304.168.581	304.168.581
Cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành tăng thêm (Cổ phiếu) (*)	15.208.429	15.208.429
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**144**	**141**

(*): Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2025, Công ty thực hiện chia cổ tức bằng cổ phiếu năm 2023 (thực hiện trong năm 2025) với tỷ lệ 5% vốn điều lệ, tương đương 15.208.429 cổ phiếu, trị giá 152.084.290.000 VND và không thực hiện chia cổ tức năm 2024. Tại thời điểm Báo cáo, Công ty chưa chốt thời điểm phát hành cổ phiếu từ cổ tức.

6.11 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Chi phí phát triển bất động sản	91.192.836.903	99.577.572.846
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	19.100.136.818
Chi phí nhân công	15.380.961.892	10.056.715.032
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.193.398.314	9.618.591.508
Chi phí dự phòng	25.000.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.103.005.996	85.967.303.196
Chi phí khác bằng tiền	7.219.497.314	20.637.616.260
Tổng	**163.089.700.419**	**244.957.935.660**

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tên viết tắt
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty liên quan tới người có liên quan của người nội bộ	Công ty PSP
Công ty cổ phần Yên Sơn	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Yên Sơn
Công ty cổ phần tập đoàn Hải Phát Land	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Hải Phát Land
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	Công ty có chung thành viên HĐQT	Công ty HPH Nha Trang
Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty liên danh	Công ty BT Hà Đông
Tổng Công ty Xây dựng Công trình giao thông 5 - CTCP	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Cienco 5
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty cùng thành viên HĐQT	Công ty Hải Phát Thủ Đô
Công ty Cổ phần Bê tông Xây dựng và Thương mại Phúc Thành	Công ty có liên quan của thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Phúc Thành
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

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

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

Bên liên quan	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và người quản lý khác	3.295.640.414	2.259.030.678
Tổng	**3.295.640.414**	**2.259.030.678**

Chi tiết như sau:

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Ông Đỗ Quý Hải	Chủ tịch HĐQT	720.000.000	100.000.000
Ông Nguyễn Văn Phương	Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc	531.526.408	261.022.222
Ông Nguyễn Văn Dũng	Phó chủ tịch HĐQT	150.000.000	140.000.000
Ông Lê Thanh Hải	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	550.143.773	477.050.751
Ông Lê Quang Vinh	Thành viên HĐQT độc lập	120.000.000	40.000.000
Ông Bùi Đức Tuế	Trưởng BKS (Miễn nhiệm ngày 26/4/2024)	-	80.000.000
Ông Đỗ Mạnh Quân	Trưởng BKS	120.000.000	80.000.000
Ông Lê Mạnh Hùng	Thành viên BKS	60.000.000	20.000.000
Ông Chu Việt Hùng	Thành viên BKS	60.000.000	60.000.000
Ông Đoàn Hoà Thuận	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 03/5/2024)	-	603.409.294
Ông Nguyễn Ngọc Thám	Phó Tổng Giám đốc	325.455.652	66.237.447
Ông Nguyễn Mạnh Tiến	Phó TGĐ (miễn nhiệm ngày 26/4/2024)	-	180.840.433
Ông Nguyễn Việt Đức	Phó Tổng Giám đốc	319.991.649	-
Ông Đỗ Quý Thành	Nguyên Phó TGĐ	-	150.470.531
BàNguyễn Thị Phương Nga	Kế toán trưởng	338.522.932	-
Tổng		**3.295.640.414**	**2.259.030.678**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

b. Số dư với các bên liên quan

Biên liên quan	Tính chất giao dịch	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
1. Phải thu khách hàng		**305.199.261**	**457.024.089**
Công ty cổ phần Yên Sơn	Phải thu phí thuê mặt bằng và dịch vụ khác	7.840.470	141.000.000
Công ty PSP	Phải thu phí quản lý vận hành	252.467.707	256.024.089
Công ty cổ phần Tập đoàn Hải Phát Land	Phải thu cho thuê mặt bằng	44.891.084	60.000.000
2. Phải thu khác		**201.104.901.853**	**201.104.901.853**
a. Ngắn hạn		***3.124.901.853***	***3.124.901.853***
Công ty HPH Nha Trang	Phải thu khác	3.124.901.853	3.124.901.853
b. Dài hạn		***197.980.000.000***	***197.980.000.000***
Ông Vũ Mạnh Tuấn	Phải thu theo biên bản thỏa thuận hợp tác đầu tư	197.980.000.000	197.980.000.000
3. Phải trả người bán		**3.901.759.497**	**4.977.118.733**
Công ty Cienco 5	Phải trả tiền mua hàng	2.793.122.195	2.500.432.247
Công ty Phúc Thành	Phải trả tiền xây lắp	739.861.992	989.861.992
Công ty PSP	Phải thu phí dịch vụ	368.775.310	1.486.824.494
4. Người mua trả tiền trước		**14.472.619.063**	**10.723.217.461**
Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh	Nhận chuyển nhượng bất động sản	4.905.035.643	4.723.217.461
Ông Nguyễn Ngọc Thám	Nhận chuyển nhượng bất động sản	4.586.616.552	3.000.000.000
Ông Lê Thanh Hải	Nhận chuyển nhượng bất động sản	4.980.966.868	3.000.000.000
5. Phải trả khác		**1.124.592.166**	**2.605.927.604**
a. Ngắn hạn		***30.000.000***	***2.605.927.604***
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Thu hộ, chi hộ phí dịch vụ	-	2.575.927.604
Công ty PSP	Phải trả tiền quản lý tập trung	30.000.000	30.000.000
6. Chi phí phải trả		**547.296.083**	**585.436.219**
Ông Lê Thanh Hải	Tiền lãi vay	547.296.083	157.600.603
Bà Nguyễn Thị Phương Nga	Tiền lãi vay	-	427.835.616
7. Vay ngắn hạn		**5.239.000.000**	**7.739.000.000**
Ông Lê Thanh Hải	Vay	5.239.000.000	5.239.000.000
Bà Nguyễn Thị Phương Nga	Vay	-	2.500.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

c. Giao dịch với các bên liên quan

Biên liên quan	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Bán hàng		**6.448.846.577**	**1.097.200.670**
Công ty Cienco 5	Tiền gửi xe	836.364	12.545.455
Công ty Yên Sơn	Doanh thu thuê mặt bằng, phí dịch	141.966.935	-
Công ty Hải Phát Land	Doanh thu thuê mặt bằng, phí dịch	76.458.783	-
Công ty PSP	Doanh thu thuê mặt bằng, phí dịch	1.578.879.495	-
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Doanh thu thuê mặt bằng, phí dịch vụ, tiền gửi xe	-	1.084.655.215
Ông Nguyễn Ngọc Thám	Chuyển nhượng BĐS	2.010.817.000	-
Ôn Lê Thanh Hải	Chuyển nhượng BĐS	2.439.888.000	-
Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh	Chuyển nhượng BĐS	200.000.000	-
Mua hàng		**2.865.096.128**	-
Công ty Cienco 5	Chi phí xây dựng	266.081.771	-
Công ty PSP	Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	2.575.175.072	-
Công ty Hải Phát Land	Chi phí môi giới	23.839.285	-
Chi phí lãi vay		**855.045.156**	-
Ông Lê Thanh Hải	Lãi vay	389.695.480	-
Bà Nguyễn Thị Phương Nga	Lãi vay	465.349.676	-
Giao dịch khác		-	**2.625.000.000**
Công ty HPH	Phải thu khác	-	2.625.000.000

7.2 Các cam kết và các khoản nợ tiềm tàng

a. Các cam kết về đầu tư vốn

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

Đơn vị tính: VND

Stt	Tên đơn vị nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư	Cam kết góp vốn của Công ty: Số tiền	Cam kết góp vốn của Công ty: Tỷ lệ	Cam kết góp vốn tại 30/6/2025
1	Công ty TNHH BT Hà Đông	350.000.000.000	175.000.000.000	50%	119.053.213.903
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Holdings	136.000.000.000	27.200.000.000	20%	27.200.000.000
	Tổng		**202.200.000.000**		**146.253.213.903**

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30/6/2025 ước tính là 859,17 tỷ VND (tại ngày 31/12/2024 ước tính là 748,14 tỷ).

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

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

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

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Dưới 1 năm	7.440.000.000	11.821.501.270
Từ 1 - 5 năm	24.960.000.000	53.032.503.810
Trên 5 năm	21.711.780.822	11.504.000.000
Tổng	**54.111.780.822**	**76.358.005.080**

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

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

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Dưới 1 năm	16.025.850.195	16.578.217.642
Từ 1 - 5 năm	20.178.566.673	33.104.449.445
Trên 5 năm	3.229.497.206	8.309.514.342
Tổng	**39.433.914.074**	**57.992.181.429**

7.3 Báo cáo bộ phận

Nhóm Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp. Các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm và dịch vụ khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

- Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản: bao gồm hoạt động chuyển nhượng các hạng mục xây dựng để bán tại các dự án bất động sản của Nhóm Công ty cũng như các hoạt động đầu tư bất động sản khác.
- Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, trung tâm thương mại và cung cấp các dịch vụ liên quan tại các bất động sản đầu tư của Nhóm Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

7.3 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Báo cáo kết quả bộ phận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động cho thuê bất động sản và các hoạt động khác	Tổng
DOANH THU, GIÁ VỐN			
Tổng doanh thu	578.046.484.658	77.139.775.813	655.186.260.471
Tổng giá vốn	430.045.480.645	61.477.678.362	491.523.159.007
Lợi nhuận gộp	**148.001.004.013**	**15.662.097.451**	**163.663.101.464**
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG			
Kết quả bộ phận	*148.001.004.013*	*15.662.097.451*	*163.663.101.464*
Thu nhập/chi phí không phân bổ	-	-	*(103.921.259.581)*
Lợi nhuận thuần trước thuế	-	-	67.733.102.048
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	(20.551.269.964)
Lợi nhuận trong kỳ			**47.181.832.084**

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 31/12/2024 như sau:

	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động cho thuê bất động sản và các hoạt động khác	Tổng
TÀI SẢN			
Tài sản bộ phận	4.802.747.148.297	320.289.670.808	5.123.036.819.105
Tài sản không thể phân bổ			2.578.564.687.644
Tổng tài sản			**7.701.601.506.749**
NỢ PHẢI TRẢ			
Công nợ bộ phận	1.623.335.262.409	146.915.652.819	1.770.250.915.228
Nợ phải trả không thể phân bổ			2.297.376.944.132
Tổng nợ phải trả			**4.067.627.859.360**

7.4 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Thông tin so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Tạ Thị Hoàn	Nguyễn Thị Phương Nga	Đỗ Quý Hải