

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI
PHÁT/ HAI PHAT INVESTMENT
JOINT STOCK COMPANY**
No/Số: 436/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 30 tháng 10 năm 2025
Hanoi, October 30, 2025*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC DISCLOSURE OF INFORMATION

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



1. Tên tổ chức/ Name of company: **Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát/ Hai Phat Investment Joint Stock Company.**
 - Mã chứng khoán/ Stock symbol: **HPX**
 - Địa chỉ/Address of head office: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam/Floor 5, Building CT3, The Pride, An Hung New Urban Area, Ha Dong Ward, Hanoi City.
 - Điện thoại/Telephone: 024-32.080.666 Fax: 024-32.080.566
 - Email: info@haiphat.com.vn
 - Website: <http://www.haiphat.com.vn>
2. Nội dung thông tin công bố/Content of disclosed information:
 - Báo cáo tài chính riêng quý 3 năm 2025, Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2025 và Công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế Báo cáo tài chính quý 3 năm 2025 so với cùng kỳ năm 2024.
 - The separate financial statements for the third quarter of 2025, the consolidated financial statements for the third quarter of 2025 and official letter of explanation for

the variance in profit after tax in the financial statements for the third quarter of 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 30/10/2025 tại đường dẫn: <http://www.haiphat.com.vn> mục Quan hệ cổ đông/This information was disclosed on the Company's website on October 30, 2025 at the following link: <http://www.haiphat.com.vn>, under the Shareholder Relations section.

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./We hereby commit that the disclosed information is accurate and take full legal responsibility for the content of the disclosed information./

Tài liệu đính kèm/ Attached documents:

- Báo cáo tài chính riêng quý 3 năm 2025/ *Separate financial statements for Q3 2025;*
- Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2025/ *Consolidated financial statements for Q3 2025*
- Công văn số 435/HP-TCKT ngày 30/10/2025/ *Official Letter No 435/HP - TCKT dated 30/10/2025.*

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



PHẦN THỊ XUYẾN

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ III NĂM 2025

Tháng 10 năm 2025



MỤC LỤC

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

	TÀI SẢN	MS	TM	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
A -	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.618.187.259.776	4.557.686.747.675
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	243.818.830.122	960.913.098
1.	Tiền	111		243.818.830.122	960.913.098
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	6.903.248.304	6.702.747.100
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		6.903.248.304	6.702.747.100
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.273.675.214.793	2.256.330.473.372
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	47.044.426.846	71.618.547.177
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	1.073.515.803.687	1.009.915.234.048
5.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	198.121.300.713	252.942.712.000
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	1.068.488.363.548	1.010.348.660.148
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	2.083.752.473.807	2.282.303.880.189
1.	Hàng tồn kho	141		2.083.752.473.807	2.282.303.880.189
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		10.037.492.750	11.388.733.916
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	2.939.143.946	2.352.181.362
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.098.348.804	9.036.552.554
B -	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.823.290.925.905	3.790.926.743.515
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		276.938.798.117	250.716.248.117
5.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.5	152.190.798.117	146.468.248.117
6.	Phải thu dài hạn khác	216	5.6	124.748.000.000	104.248.000.000
II.	Tài sản cố định	220		1.207.470.632	549.187.551
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	1.207.470.632	549.187.551
-	Nguyên giá	222		15.665.585.513	14.806.516.422
-	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.458.114.881)	(14.257.328.871)
3.	Tài sản cố định vô hình	227		-	-
-	Nguyên giá	228		30.000.000	30.000.000
-	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30.000.000)	(30.000.000)
III.	Bất động sản đầu tư	230	5.11	419.736.012.229	428.254.121.008
1.	Nguyên giá	231		521.621.798.713	521.621.798.713
2.	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(101.885.786.484)	(93.367.677.705)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240	5.12	-	9.274.527.273
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	9.274.527.273
V.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.13	3.117.631.896.926	3.090.056.066.926
1.	Đầu tư vào công ty con	251		3.004.167.830.000	3.003.792.000.000
2.	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		83.146.786.097	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		7.776.748.001	12.076.592.640
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	7.776.748.001	12.076.592.640
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)		270		8.441.478.185.681	8.348.613.491.190

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

				30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
	NGUỒN VỐN	MS	TM		
C-	NỢ PHẢI TRẢ	300		5.000.178.211.071	4.943.679.408.861
I.	Nợ ngắn hạn	310		3.972.307.266.728	4.513.684.523.070
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	152.449.190.067	177.179.959.306
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	194.293.504.564	411.130.607.061
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	73.724.872.473	64.554.755.481
4.	Phải trả người lao động	314		3.063.608.533	3.412.856.658
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	186.673.347.955	256.365.684.106
8.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		54.204.545	326.580.266
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	1.809.203.382.565	1.744.623.503.442
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19	1.499.904.290.646	1.802.442.211.370
12.	Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		52.940.865.380	53.648.365.380
II.	Nợ dài hạn	330		1.027.870.944.343	429.994.885.791
7.	Phải trả dài hạn khác	337	5.18	913.968.600.000	331.194.885.791
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.19	113.902.344.343	98.800.000.000
D-	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.441.299.974.610	3.404.934.082.329
	(400 = 410+430)				
I-	Vốn chủ sở hữu	410	5.20	3.441.299.974.610	3.404.934.082.329
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
-	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		60.986.800.000	60.986.800.000
11.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		338.627.364.610	302.261.472.329
-	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		302.261.472.329	232.304.288.677
-	LNST chưa phân phối kỳ này	421b		36.365.892.281	69.957.183.652
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		8.441.478.185.681	8.348.613.491.190
	(440 = 300+400)				

Người lập

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám Đốc







Tạ Thị Hoàn

Nguyễn Thị Phương Nga

Nguyễn Văn Phương

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Quý III năm 2025

STT	CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý III năm 2025 VND	Quý III năm 2024 VND	Lũy kế đến Quý III năm 2025 VND	Lũy kế đến Quý III năm 2024 VND
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.21	118.411.351.205	387.894.317.393	648.359.633.790	928.391.982.604
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		118.411.351.205	387.894.317.393	648.359.633.790	928.391.982.604
4.	Giá vốn hàng bán	11	5.22	45.761.971.952	242.311.735.401	398.318.116.091	630.864.047.203
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		72.649.379.253	145.582.581.992	250.041.517.699	297.527.935.401
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.23	13.080.759.425	7.428.236.447	40.402.881.379	14.852.232.631
7.	Chi phí tài chính	22	5.24	40.355.817.773	105.788.401.480	145.233.177.016	170.518.256.206
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		40.242.958.676	33.103.263.997	144.501.302.871	96.090.811.322
8.	Chi phí bán hàng	25		383.116.274	27.466.050.109	1.285.342.188	64.084.893.593
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		10.288.222.724	10.342.462.376	53.148.348.542	30.673.113.608
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)- (25+26)}	30		34.702.981.907	9.413.904.474	90.777.531.332	47.103.904.625
11.	Thu nhập khác	31	5.25	1.002	7.299.396.560	700.798.242	20.791.758.258
12.	Chi phí khác	32	5.25	23.741.214.646	3.286.229.944	24.981.814.427	6.199.606.707
13.	Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		(23.741.213.644)	4.013.166.616	(24.281.016.185)	14.592.151.551
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50 = 30+40+45)	50		10.961.768.263	13.427.071.090	66.496.515.147	61.696.056.176
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.26	4.345.315.885	6.017.367.712	27.790.622.866	21.348.513.415
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		6.616.452.378	7.409.703.378	38.705.892.281	40.347.542.761
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70				-	
19.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Phương Nga

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Văn Phương

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(theo phương pháp gián tiếp)
Quý III năm 2025

CHỈ TIÊU	MS	Lũy kế đến Quý III năm 2025 VND	Lũy kế đến Quý III năm 2024 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	66.496.515.147	61.696.056.176
2. Điều chỉnh cho các khoản			-
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	8.718.894.789	9.105.388.108
- Các khoản dự phòng	03	25.000.000.000	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(40.402.881.379)	57.518.267.369
- Chi phí lãi vay	06	144.501.302.871	98.147.756.206
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	204.313.831.428	226.467.467.859
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(96.080.724.009)	402.632.933.310
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	207.825.933.655	307.735.713.385
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	373.950.682.708	(130.789.055.543)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	3.712.882.055	21.858.645.898
- Tiền lãi vay đã trả	14	(190.908.928.618)	(47.161.337.974)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(12.074.909.091)	(43.374.843.938)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(932.518.000)	(666.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	489.806.250.128	736.703.022.997
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	(859.069.091)	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(74.503.012.239)	(406.206.290.767)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	123.401.372.322	8.579.050.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(27.575.830.000)	(30.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		117.709.500.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	20.755.656.430	162.012.368
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	41.219.117.422	(279.785.728.399)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
3. Tiền thu từ đi vay	33	580.005.332.412	358.948.879.427
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(868.172.782.938)	(828.086.404.564)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(288.167.450.526)	(469.137.525.137)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	242.857.917.024	(12.220.230.539)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	960.913.098	21.270.671.329
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	243.818.830.122	9.050.440.790

Người lập

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám Đốc

Tạ Thị Hoàn

Nguyễn Thị Phương Nga

Nguyễn Văn Phương



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (“Công ty”), tên trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng – Du lịch Hải Phát, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0500447004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây cấp ngày 15 tháng 12 năm 2003. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 5 được cấp ngày 4 tháng 12 năm 2008, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 18 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 07 tháng 01 năm 2025.

Vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0500447004 thay đổi lần thứ 18 (mười tám) ngày 07/01/2025 của Công ty là 3.041.685.810.000 đồng (*Bằng chữ: Ba nghìn không trăm bốn mươi một tỷ, sáu trăm tám mươi lăm triệu, tám trăm mười nghìn đồng*).

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là: 70 người

1.2 Ngành nghề hoạt động kinh doanh

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

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty có 9 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát – Bình Thuận (“Công ty Hải Phát – Bình Thuận”)	100	100	Khu nhà ở Phú Hải, đường Võ Nguyên Giáp, phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

2	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Địa Ốc Ruby ("Công ty Ruby")	100	100	Tầng 5, toà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản
3	Công ty TNHH MTV Địa Ốc Heritage Việt Nam (" Công ty Heritage Việt Nam")	100	100	Số 9 Lý Thường Kiệt, Phường Phú Nhuận, Thành Phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire (" Công ty Sapphire")	100	100	Tầng 5, Tòa B2, Roman Plaza, đường Tố Hữu, Phường Đại Mỗ, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn đầu tư
5	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và phát triển TOPAZ PM Việt Nam (" Công ty TOPAZ PM")	100	100	Tầng 5, toà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
6	Công ty TNHH Một thành Viên DIAMOND IC (" Công ty DIAMOND IC")	100	100	Tầng 5, toà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn đầu tư
7	Công ty TNHH Mai Pha Peninsula(" Công ty Peninsula ")	70	70	Số 564 đường Bà Triệu, Phường Đông Kinh, Thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
8	Công ty CP Tư vấn Đầu tư và quy hoạch Quốc Tế OPAL(" Công ty OPAL ")	65	65	Tầng 5, toà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
9	Công ty CP Hải Phát Retail ("Công ty Retail")*	81,59	81,59	Tầng 5, toà nhà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản

*Công ty con gián tiếp

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên danh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 5.13

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

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

2.1 Kỳ kế toán năm

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

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng 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 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành.

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 riêng này.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo là Báo cáo tài chính riêng của Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của các Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ.

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

Ước tính kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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 con, Công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

Các khoản đầu tư vào các Công ty con, Công ty liên doanh liên kết mà Công ty nắm quyền kiểm soát, các khoản đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính riêng.

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

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

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết được trình bày trong bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

Các khoản đầu tư khác:

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty con, góp vốn liên doanh, đầu tư vào Công ty liên kết và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 03 năm.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí môi giới bán bất động sản

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

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

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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".

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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 kỳ 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.

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán riêng;
- 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 bán bất động sản

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

Doanh thu bán bất động sản (Tiếp theo)

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

- Lỗ do góp vốn đầu tư ra bên ngoài: Được ghi nhận theo nguyên tắc thực tế phát sinh.
- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.
- Chi phí góp vốn liên doanh liên kết, chuyển nhượng chứng khoán: theo thực tế phát sinh.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (Tiếp theo)

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong kỳ; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

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

Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	1.108.146.106	150.756.637
Tiền gửi ngân hàng	242.710.684.016	810.156.461
Tổng cộng	243.818.830.122	960.913.098

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	6.903.248.304	6.903.248.304	6.702.747.100	6.702.747.100
- Tiền gửi có kỳ hạn	6.903.248.304	6.903.248.304	6.702.747.100	6.702.747.100
Tổng cộng	6.903.248.304	6.903.248.304	6.702.747.100	6.702.747.100

Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng, với lãi suất từ 5,2%/năm đến 6,4%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 4,4%/năm đến 6,7%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	14.725.005.636	39.399.640.380
Phải thu từ chuyển nhượng dự án/vốn góp	30.000.000.000	30.000.000.000
Phải thu khác	2.319.421.210	2.218.906.797
Tổng cộng	47.044.426.846	71.618.547.177
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	43.851.287.570	68.425.407.901
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	3.193.139.276	3.193.139.276

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	53.149.059.981	108.086.259.981
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hải Phát LAND	45.000.000.000	
Công ty CP ECLIPSE Việt Nam	526.162.176.808	537.983.264.500
Công ty CP xây dựng HP Thăng Long	410.196.541.806	344.160.993.989
Các khách hàng khác	39.008.025.092	19.684.715.578
Tổng cộng	1.073.515.803.687	1.009.915.234.048
Trong đó		
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	45.456.188.000	-

5.5 Phải thu về cho vay

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Công ty CP kinh doanh Bất Động Sản HP Land	60.317.500.000	51.299.500.000
Công ty CP Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân (i)	57.140.000.000	57.140.000.000
Công ty CP Đầu tư An Thịnh (ii)	34.885.217.678	50.696.000.000
Công ty cổ phần đầu tư phát triển Xanh Kỳ Sơn	34.028.887.000	44.706.587.000
Cho vay ngắn hạn công ty khác	11.749.696.035	49.100.625.000
Tổng cộng	198.121.300.713	252.942.712.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Dài hạn

Công ty CP Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân (i)	50.993.297.038	50.993.297.038
Công ty CP Đầu tư An Thịnh (ii)	45.158.750.000	45.158.750.000
Cho vay dài hạn công ty khác	56.038.751.079	50.316.201.079
Tổng cộng	152.190.798.117	146.468.248.117

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 bao gồm

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

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 bao gồm

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

5.6 Phải thu khác

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Đặt cọc theo hợp đồng nhận chuyển nhượng (i)	25.971.274.000	11.971.274.000
Phải thu theo biên bản thỏa thuận/ủy thác, hợp tác đầu tư (ii)	482.256.241.875	482.256.241.875
Phải thu theo biên bản thanh lý hợp tác đầu tư (iii)	393.200.000.000	395.000.000.000
Tạm ứng	86.876.285.157	60.208.057.347
Lãi dự thu	66.045.081.812	46.397.856.863
Phải thu khác	14.139.480.704	14.515.230.063
Tổng cộng	1.068.488.363.548	1.010.348.660.148
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	3.124.901.853	3.178.901.853

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Dài hạn		
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (iv)	104.248.000.000	104.248.000.000
Phải thu khác	20.500.000.000	-
Tổng cộng	124.748.000.000	104.248.000.000

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 bao gồm

- Khoản góp vốn 25,9 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 bao gồm

- Khoản góp vốn 270 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.
- Khoản góp vốn 212 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.

(iii) Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 bao gồm

- Khoản góp vốn 393,2 tỷ VND đã thanh lý hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác

(iv) Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 bao gồm

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

5.7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Các khoản phải thu quá hạn thanh toán chưa thu hồi được		
Xí nghiệp Xây dựng Tư nhân Số 1	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty CP Đầu tư SOLARIS VIỆT NAM	75.000.000.000	50.000.000.000
Trích lập công nợ ứng trước khách hàng	8.494.680.001	8.494.680.001
Tổng cộng	113.494.680.001	88.494.680.001

5.8 Hàng tồn kho

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.935.882.826.438		1.854.588.509.084	
Thành phẩm	147.869.647.369		427.715.371.105	
Tổng cộng	2.083.752.473.807	-	2.282.303.880.189	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.9 Chi phí trả trước

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	2.939.143.946	2.352.181.362
Phí môi giới BĐS	2.544.162.396	1.899.522.732
Chi phí khác	394.981.550	452.658.630
Tổng cộng	2.939.143.946	2.352.181.362
Dài hạn	7.776.748.001	12.076.592.640
Chi phí CCDC	867.681.226	1.793.139.549
Chi phí khác	6.909.066.775	10.283.453.091
Tổng cộng	7.776.748.001	12.076.592.640

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.10 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2025	284.918.181	12.187.950.909	2.333.647.332	14.806.516.422
Tăng trong kỳ	-	859.069.091	-	859.069.091
Mua trong kỳ	-	859.069.091	-	859.069.091
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 30/09/2025	284.918.181	13.047.020.000	2.333.647.332	15.665.585.513
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2025	284.918.181	11.709.300.158	2.263.110.532	14.257.328.871
Tăng trong kỳ	-	183.628.410	17.157.600	200.786.010
Khấu hao trong kỳ	-	183.628.410	17.157.600	200.786.010
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 30/09/2025	284.918.181	11.892.928.568	2.280.268.132	14.458.114.881
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2025	-	478.650.751	70.536.800	549.187.551
Tại ngày 30/09/2025	-	1.154.091.432	53.379.200	1.207.470.632

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.11 Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Máy móc, thiết bị	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2025	40.547.456.433	36.357.216.267	444.717.126.013	521.621.798.713
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 30/09/2025	40.547.456.433	36.357.216.267	444.717.126.013	521.621.798.713
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2025	3.943.085.382	18.664.344.301	70.760.248.022	93.367.677.705
Tăng trong kỳ	618.224.652	1.555.462.449	6.344.421.678	8.518.108.779
Khấu hao trong kỳ	618.224.652	1.555.462.449	6.344.421.678	8.518.108.779
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 30/09/2025	4.561.310.034	20.219.806.750	77.104.669.700	101.885.786.484
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2025	36.604.371.051	17.692.871.966	373.956.877.991	428.254.121.008
Tại ngày 30/09/2025	35.986.146.399	16.137.409.517	367.612.456.313	419.736.012.229

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Dự án 400m2 Phường Phú Hải		9.274.527.273
Tổng cộng		9.274.527.273

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.13 Các khoản đầu tư tài chính

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		30/09/2025		01/01/2025	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư vào Công ty con			3.004.167.830.000	3.004.167.830.000	3.003.792.000.000	3.003.792.000.000
Công ty TNHH MTV Hải Phát- Bình Thuận	100%	100%	750.000.000.000	750.000.000.000	750.000.000.000	750.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Địa Ốc Ruby	100%	100%	1.000.500.000.000	1.000.500.000.000	1.000.500.000.000	1.000.500.000.000
Công ty TNHH MTV Địa Ốc Heritage Việt Nam	100%	100%	250.000.000.000	250.000.000.000	250.000.000.000	250.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire	100%	100%	795.000.000.000	795.000.000.000	795.000.000.000	795.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư và phát triển TOPAZ PM Việt Nam	100%	100%	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty TNHH MTV DIAMOND IC	100%	100%	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty TNHH Maipha PENINSULA	70%	70%	198.108.200.000	198.108.200.000	198.030.000.000	198.030.000.000
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và quy hoạch Quốc Tế OPAL	65%	65%	559.630.000	559.630.000	262.000.000	262.000.000
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			83.146.786.097	83.146.786.097	55.946.786.097	55.946.786.097
Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Holdings	20%	20%	27.200.000.000	27.200.000.000		
Công ty TNHH BT Hà Đông	50%	50%	55.946.786.097	55.946.786.097	55.946.786.097	55.946.786.097
Đầu tư vào đơn vị khác			30.317.280.829	30.317.280.829	30.317.280.829	30.317.280.829
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	4,5%	4,5%	30.317.280.829	30.317.280.829	30.317.280.829	30.317.280.829
Tổng			3.117.631.896.926	3.117.631.896.926	3.090.056.066.926	3.090.056.066.926

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.14 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	30/09/2025		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				
Phải trả người bán				
Công ty CP Xây dựng số 1 Sông Hồng	21.093.115.910	21.093.115.910	23.193.115.910	23.193.115.910
Công ty Cổ phần kinh doanh Địa Ốc Hải Phát	3.079.249.014	3.079.249.014	3.079.249.014	3.079.249.014
Công ty CP đầu tư xây dựng và thương mại Đức Đạt	6.941.130.563	6.941.130.563	7.941.130.563	7.941.130.563
Công ty TNHH đầu tư Xây dựng Tân Hải Dương	17.549.039.512	17.549.039.512	23.249.039.512	23.249.039.512
Các khách hàng khác	103.786.655.068	103.786.655.068	119.717.424.307	119.717.424.307
Tổng cộng	152.449.190.067	152.449.190.067	177.179.959.306	177.179.959.306
Trong đó				
Phải trả các bên liên quan	3.710.092.024	3.710.092.024	5.023.566.621	5.023.566.621
(Thuyết minh số 6.1)				

5.15 Người mua trả tiền trước

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

5.16 Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/09/2025
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	20.640.115.337	10.765.019.602	23.066.662.053	8.338.472.886
Thuế thu nhập doanh nghiệp	41.860.973.048	27.790.622.866	12.074.909.091	57.576.686.823
Thuế thu nhập cá nhân	2.053.667.096	7.533.780.912	1.918.469.407	7.668.978.601
Các khoản phải nộp Nhà Nước khác		2.386.585.599	2.245.851.436	140.734.163
Tổng cộng	64.554.755.481	48.476.008.979	39.305.891.987	73.724.872.473

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.17 Chi phí phải trả

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí lãi vay	74.131.624.800	142.490.401.904
Chi phí hỗ trợ lãi suất	5.294.467.611	5.618.841.054
Chi phí khác	107.247.255.544	108.256.441.148
Tổng cộng	186.673.347.955	256.365.684.106
Trong đó		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	1.950.820.139	585.436.219

5.18 Phải trả khác

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Phải trả về dòng tiền quản lý tập trung (i)	1.125.610.044.022	1.178.457.928.222
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	424.667.674.700	250.335.270.000
Phải trả theo thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư (ii)	59.327.606.513	
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê (iii)	55.914.840.190	176.991.281.269
Quỹ bảo trì căn hộ	75.959.171.709	74.474.059.872
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	67.724.045.431	64.364.964.079
Tổng cộng	1.809.203.382.565	1.744.623.503.442
Trong đó		
Phải trả ngắn hạn khác	503.235.732.030	566.135.575.220
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	1.305.967.650.535	1.178.487.928.222
Dài hạn		
Phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư (ii)		193.950.060.791
Phải trả về hợp đồng hợp tác kinh doanh (iv)	680.500.000.000	
Phải trả về hợp đồng ủy thác đầu tư (v)	233.468.600.000	
Phải trả về hợp tác đầu tư khác		137.244.825.000
Tổng cộng	913.968.600.000	331.194.885.791
Trong đó		
Phải trả dài hạn khác	913.968.600.000	137.244.825.000
Phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	-	193.950.060.791

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

- (i) Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 bao gồm các khoản phải trả về dòng tiền quản lý tập trung của Công ty với các công ty bao gồm Công ty Retail, Công ty Hải Phát Bình Thuận, Công ty Ruby, Công ty Heritage, Công ty Sapphire, Công ty TOPAZ PM.
- (ii) Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 thanh lý hợp tác đầu tư của Công ty với Công ty Retail.
- (iii) Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 bao gồm các khoản nhận đặt cọc từ khách hàng theo các Hợp đồng thuê nhà ở xã hội thuộc Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lãm, phường Phú Lãm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.
- (iv) Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và đối tác .
- (v) Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 hợp đồng ủy thác đầu tư giữa Công ty và đối tác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.19 Vay

Đơn vị tính: VND

	30/09/2025		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	1.499.904.290.646	1.499.904.290.646	565.634.862.214	868.172.782.938	1.802.442.211.370	1.802.442.211.370
Vay Ngân hàng						
Ngân hàng Nông Nghiệp Và PTNT Việt Nam - CN Hà Nội I	-	-		81.161.124.905	81.161.124.905	81.161.124.905
Ngân hàng NN Và PTNT Việt Nam - CN Tỉnh Cao Bằng	-	-		39.905.098.965	39.905.098.965	39.905.098.965
Ngân hàng HD Bank- PGD Phan Đình Phùng (1)	9.091.721.028	9.091.721.028	21.492.701.201	21.477.286.068	9.076.305.895	9.076.305.895
Ngân hàng Bảo Việt- chi nhánh Hà Nội (2)	266.782.939.434	266.782.939.434	30.160.112.684	31.173.000	236.653.999.750	236.653.999.750
Vay doanh nghiệp & các cá nhân (3)	724.029.630.184	724.029.630.184	513.250.174.184	345.598.100.000	556.377.556.000	556.377.556.000
Phát hành trái phiếu (Tư vấn phát hành)						-
Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí	-	-		80.000.000.000	80.000.000.000	80.000.000.000
Công ty CP Chứng Khoán Smart Invest	-	-		300.000.000.000	300.000.000.000	300.000.000.000
Công ty CP Chứng Khoán Smart Invest (4)	500.000.000.000	500.000.000.000	731.874.145		499.268.125.855	499.268.125.855
Vay dài hạn	113.902.344.343	113.902.344.343	15.164.690.343	62.346.000	98.800.000.000	98.800.000.000
Ngân hàng Bảo Việt- chi nhánh Hà Nội (5)	113.902.344.343	113.902.344.343	15.164.690.343	62.346.000	98.800.000.000	98.800.000.000
Tổng	1.613.806.634.989	1.613.806.634.989	580.799.552.557	868.235.128.938	1.901.242.211.370	1.901.242.211.370

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Trong đó		
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	5.239.000.000	7.739.000.000

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

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

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

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

(4) Hợp đồng tư vấn và đại lý phát hành trái phiếu số 01/2021/HDTVPHTP/AAS-HPX với Công ty Cổ phần chứng khoán Smartinvest ngày 29/07/2021 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư kỳ hạn 4 năm kể từ ngày phát hành. Tổng khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành 5.000.000 trái phiếu tương ứng 500.000.000.000 đồng. Giá trị trái phiếu đã phát hành tương ứng là 500.000.000.000 đồng. Lãi suất kết hợp giữa lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Lãi suất áp dụng cho 04 kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm. Kỳ tính lãi 03 tháng/lần. NQ 345/NQ-NSHTP điều chỉnh kỳ hạn trái phiếu đáo hạn sang ngày 25/02/2027.

(5) - 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

kéo dài, đường B10 và đường TT12, phường Bắc Lệnh, Bình Minh, thành phố Lào Cai. Ân hạn gốc tối đa 18 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, Ân hạn lãi tối đa 18 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, trong thời gian ân hạn lãi nhập gốc định kỳ các kỳ T5/2025, T11/2025, T5/2026. Sau thời gian ân hạn gốc, gốc trả đều hàng quý trong thời gian còn lại theo lịch trả nợ cụ thể theo từng kế ước.

- Hợp đồng tín dụng số 0209-2025-HĐTD1-BVB002 ngày 26/06/2025 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 623,475 triệu đồng. Thời hạn cho vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích: Thanh toán tiền mua 01 xe Toyota Innova Croos 2.OV .

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.20 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2024	3.041.685.810.000	60.986.800.000	232.304.288.677	3.334.976.898.677
Lãi trong năm	-	-	70.597.183.652	70.597.183.652
Thù lao HĐQT	-	-	(640.000.000)	(640.000.000)
Số dư tại 31/12/2024	3.041.685.810.000	60.986.800.000	302.261.472.329	3.404.934.082.329
Số dư tại 01/01/2025	3.041.685.810.000	60.986.800.000	302.261.472.329	3.404.934.082.329
Lãi trong kỳ	-	-	38.705.892.281	38.705.892.281
Thù lao HĐQT	-	-	(2.340.000.000)	(2.340.000.000)
Số dư tại 30/09/2025	3.041.685.810.000	60.986.800.000	338.627.364.610	3.441.299.974.610

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Vốn góp của cổ đông	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
Tổng cộng	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000

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

	Lũy kế đến Quý III năm 2025 VND	Lũy kế đến Quý III năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

d. Cổ phiếu

	30/09/2025 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

5.21 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý III năm 2025 VND	Quý III năm 2024 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	116.225.346.907	381.567.554.610
Doanh thu hoạt động khác	2.186.004.298	6.326.762.783
Tổng cộng	118.411.351.205	387.894.317.393

5.22 Giá vốn hàng bán

	Quý III năm 2025 VND	Quý III năm 2024 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	42.478.858.154	238.303.899.610
Giá vốn hoạt động khác	3.283.113.798	4.007.835.791
Tổng cộng	45.761.971.952	242.311.735.401

5.23 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý III năm 2025 VND	Quý III năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	13.080.759.425	7.428.236.447
Tổng cộng	13.080.759.425	7.428.236.447

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.24 Chi phí tài chính

	Quý III năm 2025 VND	Quý III năm 2024 VND
Lãi tiền vay	40.242.958.676	33.103.263.997
Chi phí tài chính khác	112.859.097	72.685.137.483
Tổng cộng	40.355.817.773	105.788.401.480

5.25 Thu nhập/Chi phí khác

	Quý III năm 2025 VND	Quý III năm 2024 VND
Thu nhập tạm thời từ căn hộ cho thuê		3.429.671.119
Thu nhập khác	1.002	3.869.725.441
Tổng cộng	1.002	7.299.396.560
Chi phí khác	23.741.214.646	3.286.229.944
Tổng cộng	23.741.214.646	3.286.229.944
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	(23.741.213.644)	4.013.166.616

5.26 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý III năm 2025 VND	Quý III năm 2024 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.345.315.885	6.017.367.712
Tổng cộng	4.345.315.885	6.017.367.712

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Thông tin về các bên liên quan

Giao dịch các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Lũy kế đến Quý III năm 2025 VND	Lũy kế đến Quý III năm 2024 VND
Giao dịch bán				
Công ty Retail	Công ty con gián tiếp	Doanh thu khai thác tầng hầm	3.251.059.389	3.037.844.475
Công ty PSP	Công ty liên quan tới người có liên quan của người nội bộ	Tiền điện nước		1.113.986.591
Công ty Topaz	Công ty con	Tiền điện nước		19.311.942

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Giao dịch phải thu khác

Công ty HPH Nha Trang	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu tiền chi hộ	3.124.901.853	
Công ty Mai pha PENINSULA	Công ty con	Phải thu tiền chi hộ	17.400.000	

Trả trước cho người bán ngắn hạn

Công ty OPAL	Công ty con	Dịch vụ tư vấn	456.188.000	
--------------	-------------	----------------	-------------	--

Giao dịch mua

Công ty Retail	Công ty con gián tiếp	Chi phí thuê mặt bằng, điện, nước	1.198.751.284	14.376.133.267
		Chi phí từ cung cấp dịch vụ	227.506.584	769.112.394
Công ty CP Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty liên quan tới người có liên quan của người nội bộ	Phí dịch vụ	340.100.275	1.042.994.097
Công ty CP bê tông Phúc Thành	Công ty có liên quan quản lý chủ chốt	Phải trả tiền xây lắp	250.000.000	
Công ty TOPAZ PM	Công ty con	Dịch vụ tư vấn	307.209.538	717.888.120

Chi phí phải trả

Lê Thanh Hải	Ban Tổng Giám Đốc	Tiền lãi vay	587.772.740	
--------------	-------------------	--------------	-------------	--

Giao dịch phải trả khác

Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Nhận tiền QLVTT	11.168.699.959	2.551.356.013
Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Trả tiền QLVTT	87.704.223.000	228.218.571.852
Công ty Retail	Công ty con gián tiếp	Nhận tiền QLVTT	23.413.179.247	179.371.563.688
Công ty Retail	Công ty con gián tiếp	Trả tiền QLVTT	2.187.083.117	405.332.421.275
Công ty Ruby	Công ty con	Nhận tiền QLVTT	994.446.206	35.159.113.747
Công ty Ruby	Công ty con	Trả tiền QLVTT	419.055.000	230.000.000
Công ty Heritage	Công ty con	Nhận tiền QLVTT	885.610.636	-
Công ty Heritage	Công ty con	Trả tiền QLVTT	441.300.000	14.953.150.000
Công ty Sapphie	Công ty con	Nhận tiền QLVTT	827.940.899	74.530.000.000
Công ty Sapphie	Công ty con	Trả tiền QLVTT	58.282.500	17.400.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Công ty TOPAZ PM	Công ty con	Nhận tiền QLVTT	7.033.196.807	8.443.423
Công ty TOPAZ PM	Công ty con	Trả tiền QLVTT	5.475.403.701	2.802.891.598
Công ty DIAMOND IC	Công ty con	Trả tiền QLVTT	-	167.098.511
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hải Phát LAND	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Tiền bảo đảm	121.000.000.000	-

Thù lao của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Ban Giám đốc và quản lý khác

Chức vụ	Nội dung nghiệp vụ	Lũy kế đến Quý III năm 2025 VND	Lũy kế đến Quý III năm 2024 VND
Chủ tịch HĐQT	Thù lao	1.080.000.000	250.000.000
Phó Chủ tịch HĐQT	Thù lao	240.000.000	180.000.000
Phó Chủ tịch HĐQT	Thù lao	240.000.000	180.000.000
Thành viên HĐQT	Thù lao	180.000.000	100.000.000
Thành viên HĐQT	Thù lao	180.000.000	100.000.000
Nguyên Trưởng Ban Kiểm soát	Thù lao		80.000.000
Trưởng Ban Kiểm soát	Thù lao	180.000.000	140.000.000
Thành viên Ban Kiểm soát	Thù lao	90.000.000	90.000.000
Thành viên Ban Kiểm soát	Thù lao	90.000.000	50.000.000
Chủ tịch HĐQT	Tiền lương		337.320.319
Nguyên Tổng Giám đốc	Tiền lương		603.409.294
Tổng Giám đốc	Tiền lương	572.646.266	317.792.409
Nguyên Phó TGĐ	Tiền lương		150.470.531
Phó TGĐ	Tiền lương	666.903.773	662.116.305
Phó TGĐ	Tiền lương	98.667.931	99.009.478
Nguyên Phó TGĐ	Tiền lương		273.082.278
Phó TGĐ	Tiền lương	480.286.604	59.526.752
Kế toán trưởng	Tiền lương	515.712.630	51.308.261
Tổng cộng		4.614.217.205	3.724.035.627

Số dư các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng				
Công ty Retail	Công ty con gián tiếp	Phải thu chuyển nhượng BĐS	2.470.820.000	2.470.820.000
Công ty Heritage	Công ty con	Chuyển giao chi phí	722.319.276	722.319.276
Tổng cộng			3.193.139.276	3.193.139.276

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các khoản phải thu khác

Công ty Mai pha PENINSULA	Công ty con	Phải thu tiền chi hộ		54.000.000
Công ty HPH Nha Trang	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu tiền chi hộ	3.124.901.853	3.124.901.853
Tổng cộng			3.124.901.853	3.178.901.853

Trả trước cho người bán ngắn hạn

Công ty OPAL	Công ty con	Dịch vụ tư vấn	456.188.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hải Phát LAND	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Dịch vụ môi giới	45.000.000.000	
Tổng cộng			45.456.188.000	-

Phải trả người bán

Công ty Retail	Công ty con	Tiền thuê mặt bằng		621.089.628
Công ty DIAMOND IC	Công ty con	Phải trả tiền tư vấn	3.294.685.907	3.315.885.907
Công ty CP Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty liên quan tới người có liên quan của người nội bộ	Phí dịch vụ	68.635.716	81.744.994
Công ty CP bê tông Phúc Thành	Công ty có liên quan quản lý chủ chốt	Phải trả tiền xây lắp	-	989.861.992
Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Phải trả tiền chuyển nhượng BDS	14.984.100	14.984.100
Công ty TOPAZ PM	Công ty con	Phải trả tiền tư vấn	331.786.301	
Tổng cộng			3.710.092.024	5.023.566.621

Chi phí phải trả

Lê Thanh Hải	Ban Tổng Giám Đốc	Tiền lãi vay	745.373.343	157.600.603
Nguyễn Thị Phương Nga	Kế toán trưởng	Tiền lãi vay		427.835.616
Công ty Heritage	Công ty con	Tiền lãi vay	1.205.446.796	
Tổng cộng			1.950.820.139	585.436.219

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Phải trả ngắn hạn khác

Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	226.973.854.347	303.509.377.388
Công ty Retail	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	473.016.019.855	451.789.923.725
Công ty Retail	Công ty con	Phải trả thanh lý tiền hợp tác đầu tư	59.327.606.513	
Công ty Ruby	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	201.118.479.559	200.543.088.353
Công ty Heritage	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	52.508.071.000	52.949.371.000
Công ty Sapphire	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	169.280.704.778	168.511.046.379
Công ty TOPAZ PM	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	2.712.914.483	1.155.121.377
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty liên quan tới người có liên quan của người nội bộ	Phải trả khác	30.000.000	30.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hải Phát LAND	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Tiền bảo đảm	121.000.000.000	-
Tổng cộng			1.305.967.650.535	1.178.487.928.222

Phải trả dài hạn khác

Công ty Retail	Công ty con gián tiếp	Phải trả tiền hợp tác đầu tư		193.950.060.791
Tổng cộng				193.950.060.791

Phải trả tiền đi vay ngắn hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

6.2 Báo cáo bộ phận

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

6.3 Thông tin so sánh

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

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Phương Nga

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Văn Phương

