

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI  
PHÁT/ HAI PHAT INVESTMENT  
JOINT STOCK COMPANY**  
No/Số: 123/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 31 tháng 03 năm 2025  
Hanoi, March 31, 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.

- 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 La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam/Floor 5, Building CT3, The Pride, An Hung New Urban Area, La Khe Ward, Ha Dong District, Hanoi.
  - Điện thoại/Telephone: 024-32.080.666 Fax: 024-32.080.566
  - Email: [info@haiphat.com.vn](mailto:info@haiphat.com.vn)
  - Website: <http://www.haiphat.com.vn>
- Nội dung thông tin công bố/Content of disclosed information:**
  - Báo cáo tài chính riêng năm 2024; Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 và Công văn số 120/HP - TCKT ngày 31/03/2025 về việc giải trình chênh lệch lợi nhuận trước và sau kiểm toán, lợi nhuận sau thuế kiểm toán năm 2024 so với năm 2023.
  - Separate Financial Statements for 2024; Consolidated Financial Statements for 2024; and Official Letter No. 120/HP - TCKT dated March 31, 2025, regarding the



explanation of discrepancies in pre-audit and post-audit profit, as well as the audited net profit for 2024 compared to 2023.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 31/03/2025 tại đường dẫn: <http://www.haiphat.com.vn> mục Quan hệ cổ đông/This information was disclosed on the Company's website on March 31 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 năm 2024;
- Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024;
- Công văn số 120/HP - TCKT ngày 31/03/2025;
- Separate financial statements for 2024;
- Consolidated financial statements for 2024;
- Official Letter No. 120/HP - TCKT dated 31/03/2025..

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



**PHAN THỊ XUYẾN**



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024**

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

## MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 51



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

### BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban điều hành Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

#### 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 một tỷ, sáu trăm tám mươi lăm triệu, tám trăm mười nghìn đồng).

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) với mã chứng khoán là HPX kể từ ngày 24/7/2018 theo Quyết định số 234/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 02/7/2018. Cổ phiếu của Công ty bị đưa vào diện cảnh báo từ ngày 11/7/2023 theo Quyết định số 320/QĐ-SGDHCM ngày 04/7/2023 và bị đình chỉ giao dịch theo Quyết định số 546/QĐ-SGDHCM ngày 11/9/2023 của Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Cổ phiếu của Công ty đã được đưa ra khỏi diện cảnh báo theo Quyết định số 666/QĐ-SGDHCM ngày 01/11/2023 và giao dịch trở lại vào ngày 20/3/2024 theo Quyết định số 123/QĐ-SGDHCM ngày 18/3/2024.

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

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

#### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, 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 năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

##### Hội đồng Quản trị

Ông Đỗ Quý Hải	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Phương	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Dũng	Phó Chủ tịch
Ông Lã Quốc Đạt	Thành viên độc lập (Miễn nhiệm ngày 26/4/2024)
Ông Vũ Hồng Sơn	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 26/4/2024)
Ông Lê Thanh Hải	Thành viên (Bỏ nhiệm ngày 26/4/2024)
Ông Lê Quang Vinh	Thành viên độc lập (Bỏ nhiệm ngày 26/4/2024)

##### Ban Kiểm soát

Ông Đỗ Mạnh Quân	Trưởng ban (Bỏ nhiệm ngày 26/4/2024)
Ông Bùi Đức Tuế	Trưởng ban (Miễn nhiệm ngày 26/4/2024)
Ông Chu Việt Hùng	Thành viên
Ông Lê Mạnh Hùng	Thành viên

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

## BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)

### Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Văn Phương	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 03/5/2024)
Ông Đoàn Hòa Thuận	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 03/5/2024)
Ông Nguyễn Ngọc Thám	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Việt Đức	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 23/7/2024)
Ông Nguyễn Mạnh Tiến	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 27/3/2024, miễn nhiệm ngày 16/8/2024)
Ông Đỗ Quý Thành	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 27/3/2024)

### CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban điều hành được yêu cầu phải:

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

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng 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 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 có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban điều hành cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện Ban điều hành



Nguyễn Văn Phương

(Giấy ủy quyền số 21/UQ-HP ngày 03/5/2024)

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025

J.N  
CÔ  
T  
I  
M  
VI  
HÀ



Số: 275/2025/BCKTHN-CPA VIETNAM-NV2

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**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 kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, được lập ngày 31/3/2025, từ trang 06 đến trang 51, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2024, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Điều hành

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



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 HĐQT

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**

**Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Vũ Xuân Hùng

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4015-2022-137-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

	MS	TM	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>				
<b>A - (100=110+120+130+140+150)</b>	<b>100</b>		<b>6.280.148.452.585</b>	<b>6.451.205.557.598</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>1.971.403.413</b>	<b>24.771.534.645</b>
1. Tiền	111		1.971.403.413	24.771.534.645
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>6.703.796.538</b>	<b>6.392.979.198</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	6.703.796.538	6.392.979.198
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>3.555.026.920.305</b>	<b>3.341.887.153.160</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	88.429.160.336	135.785.228.553
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	1.160.759.858.102	1.099.039.417.253
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	519.831.582.432	13.434.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	1.874.500.999.436	2.133.191.458.349
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(88.494.680.001)	(39.562.950.995)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.8</b>	<b>2.697.132.182.543</b>	<b>2.980.336.550.168</b>
1. Hàng tồn kho	141		2.697.132.182.543	2.980.336.550.168
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>19.314.149.786</b>	<b>97.817.340.427</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	2.352.695.567	52.234.226.093
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		16.959.683.512	45.583.043.627
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.17	1.770.707	70.707
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>				
<b>B - (200=210+220+230+240+250+260)</b>	<b>200</b>		<b>1.421.453.054.164</b>	<b>1.845.743.662.518</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>713.701.248.117</b>	<b>647.811.000.000</b>
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.5	146.468.248.117	159.906.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	567.233.000.000	487.905.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>54.638.520.999</b>	<b>57.353.091.843</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	54.638.520.999	56.909.729.733
- Nguyên giá	222		83.321.748.915	83.252.794.369
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(28.683.227.916)	(26.343.064.636)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	-	443.362.110
- Nguyên giá	228		294.500.000	985.007.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(294.500.000)	(541.645.390)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.12</b>	<b>551.836.707.284</b>	<b>588.226.258.788</b>
1. Nguyên giá	231		678.916.528.053	701.462.540.043
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(127.079.820.769)	(113.236.281.255)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>5.13</b>	<b>5.947.304.545</b>	<b>23.425.553.943</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		5.947.304.545	23.425.553.943
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.14</b>	<b>86.264.066.926</b>	<b>517.689.066.926</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
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	461.742.280.829
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>9.065.206.293</b>	<b>11.238.691.018</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	8.021.105.166	6.962.690.966
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1.044.101.127	4.276.000.052
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>7.701.601.506.749</b>	<b>8.296.949.220.116</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

	MS	TM	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>4.067.627.859.360</b>	<b>4.709.181.848.137</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.820.593.269.928</b>	<b>3.889.332.435.452</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	197.777.726.825	314.235.515.035
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	714.334.083.886	573.887.732.487
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	71.826.015.677	101.596.632.942
4. Phải trả người lao động	314		4.668.269.298	8.929.106.736
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	266.778.965.229	175.722.041.177
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.19	2.183.645.438	8.518.733.205
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	568.509.216.035	818.953.068.895
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21	1.935.639.889.865	1.828.353.991.442
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		58.875.457.675	59.135.613.533
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>247.034.589.432</b>	<b>819.849.412.685</b>
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.19	2.605.595.496	3.474.127.320
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.20	139.443.993.936	179.376.061.013
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.21	104.985.000.000	636.999.224.352
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>3.633.973.647.389</b>	<b>3.587.767.371.979</b>
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.22</b>	<b>3.633.973.647.389</b>	<b>3.587.767.371.979</b>
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
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	412.760.810
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	1.086.479.930
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		332.721.228.767	277.850.744.435
- LNST chưa phân phối lũy	421a		276.274.613.199	153.183.462.123
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		56.446.615.568	124.667.282.312
13 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	5.23	198.579.808.622	205.744.776.804
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)</b>	<b>440</b>		<b>7.701.601.506.749</b>	<b>8.296.949.220.116</b>

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Phương Nga

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc



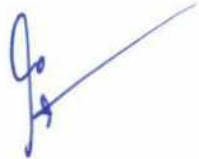
Nguyễn Văn Phương



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1.615.671.932.877	1.680.274.226.042
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		1.615.671.932.877	1.680.274.226.042
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	1.097.119.148.438	1.392.219.958.307
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		518.552.784.439	288.054.267.735
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	61.531.724.517	253.342.809.434
7. Chi phí tài chính	22	6.4	273.364.745.530	167.082.274.687
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		103.253.638.360	155.475.525.477
8. Phần lãi (lỗ) trong Công ty liên kết, liên doanh	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	109.149.970.299	136.219.281.716
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	102.308.165.963	55.087.931.962
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		95.261.627.164	183.007.588.804
12. Thu nhập khác	31	6.6	20.713.594.239	15.050.945.276
13. Chi phí khác	32	6.6	8.535.790.858	9.030.807.307
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	12.177.803.381	6.020.137.969
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		107.439.430.545	189.027.726.773
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	42.742.524.889	51.397.047.994
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		3.231.898.925	2.692.894.640
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		61.465.006.731	134.937.784.139
19. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông của Công ty mẹ	61		57.446.751.273	127.349.323.049
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		4.018.255.458	7.588.461.090
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	186	414

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Phương Nga

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025  
Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Phương



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		107.439.430.545	189.027.726.773
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		19.083.227.350	26.660.915.180
- Các khoản dự phòng	03		50.000.000.000	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		106.142.520.286	(252.449.391.797)
- Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		105.625.220.727	155.475.525.477
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		388.290.398.908	118.714.775.633
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		200.617.876.790	142.877.091.448
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		320.485.130.865	1.059.695.906.713
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(225.250.236.154)	(931.285.644.863)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		48.569.060.007	(3.930.702.635)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(86.353.640.336)	(99.035.694.816)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(48.951.966.514)	(44.049.834.483)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(973.533.333)	(1.459.922.309)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		596.433.090.233	241.525.974.688
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(105.354.546)	(172.302.463)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	3.015.019.092
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(841.530.827.457)	(174.419.799.822)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		348.260.179.568	25.299.852.629
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		287.420.180.549	830.610.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		13.822.508.717	2.792.710.294
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(192.133.313.169)	687.125.479.730
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.070.713.548.903	621.776.079.597
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.497.813.457.199)	(1.671.690.785.526)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(427.099.908.296)	(1.049.914.705.929)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(22.800.131.232)	(121.263.251.511)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		24.771.534.645	146.034.786.156
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	1.971.403.413	24.771.534.645

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Phương Nga

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Phương



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã chứng khoán là HPX kể từ ngày 24/7/2018 theo Quyết định số 234/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 02/7/2018. Cổ phiếu của Công ty bị đưa vào diện cảnh báo từ ngày 11/7/2023 theo Quyết định số 320/QĐ-SGDHCM ngày 04/7/2023 và bị đình chỉ giao dịch theo Quyết định số 546/QĐ-SGDHCM ngày 11/9/2023 của Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Cổ phiếu của Công ty đã được đưa ra khỏi diện cảnh báo theo Quyết định số 666/QĐ-SGDHCM ngày 01/11/2023 và giao dịch trở lại vào ngày 20/3/2024 theo Quyết định số 123/QĐ-SGDHCM ngày 18/3/2024.

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

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

Tổng số lao động tại ngày 31/12/2024 là 100 người (tại ngày 31/12/2023 là 103 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, Bản 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, rom, rạ và vật liệu tết bện, Sản xuất mô tơ, máy phát, biến thế điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện; Sản xuất thiết bị dây dẫn điện các loại; Sản xuất thiết bị điện chiếu sáng, Sản xuất đồ điện dân dụng, Sản xuất đồ kim hoàn và chi tiết liên quan.

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

#### 1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**1.4 Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31/12/2024, 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
<b>I Công ty con</b>						
1	Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận	Bình Thuận	Đầu tư kinh doanh bất động sản; Dịch vụ cho thuê	100%	100%	100%
2	Công ty TNHH MTV Địa ốc Heritage Việt Nam	Thừa Thiên 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 sản	70%	70%	70%
8	Công ty Cổ phần Hải Phát Retail (Công ty con gián tiếp)	Hà Nội	Đầu tư kinh doanh bất động sản	81,59%	81,59%	81,59%
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 xây dựng	50%	50%	50%
---	-------------------------	--------	--	-----	-----	-----

(\*): Công ty góp vốn thành lập Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư và Quy hoạch Quốc tế Opal theo Nghị quyết số 22/QĐ-HĐQT ngày 07/11/2024 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát. Theo đó, Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát góp 3.250.000.000 VND, chiếm 65% vốn điều lệ. Tại thời điểm ngày 31/12/2024 Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát đã thực góp 262.000.000 VND.

(\*\*): Trong năm 2024, Công ty cổ phần Hải Phát Retail (Công ty con gián tiếp của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát) đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Dịch vụ đô thị PSP cho ông Đỗ Quý Thành. Tổng số cổ phần chuyển nhượng là 2.816.000 cổ phần, Giá chuyển nhượng là 28.160.000.000 đồng. Do đó, tại ngày 31/12/2024, Công ty Cổ phần Dịch vụ đô thị PSP không còn là Công ty con gián tiếp của Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát.

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

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

#### **2.1 Kỳ kế toán năm**

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

#### **2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

### **3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **3.1 Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

Ban điều hành Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

### **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính ngày 31/12/2024 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính ngày 31/12/2024 của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và các Công ty con.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

**Ước tính kế toán**

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

**Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

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

Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào Công ty liên kết được thể hiện trên báo cáo hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của Công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Công ty trong khoản lỗ của Công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không.

**Các khoản đầu tư khác:**

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

**Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư**

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**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:

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

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

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

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

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

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Tại thời điểm ngày 31/12/2024, tài sản cố định vô hình của Công ty khấu hao theo đường thẳng trong thời gian 03 năm.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

### 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 31/12/2024 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 hợp nhất.

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

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

#### Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

#### Công cụ, dụng cụ

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

#### Chi phí môi giới bán bất động sản

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

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

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

#### Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**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 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”.

Năm 2024, có 138,75 tỷ VND (năm 2023 là 212,72 tỷ VND) chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào tài sản dở dang của Công ty.

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

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

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

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

**Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

### 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 bán bất động sản***

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

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

#### ***Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động***

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

#### ***Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền***

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

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

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

#### **Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

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

#### **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

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

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

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

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

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

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế, ngoại trừ hoạt động kinh doanh thuộc dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú 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 liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

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

#### **Báo cáo bộ phận**

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Tiền mặt	196.618.676	514.314.710
Tiền gửi ngân hàng	1.774.784.737	24.257.219.935
<b>Tổng</b>	<b>1.971.403.413</b>	<b>24.771.534.645</b>

**5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	6.703.796.538	6.703.796.538	6.392.979.198	6.392.979.198
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	6.703.796.538	6.703.796.538	6.392.979.198	6.392.979.198
<b>Tổng</b>	<b>6.703.796.538</b>	<b>6.703.796.538</b>	<b>6.392.979.198</b>	<b>6.392.979.198</b>

(\*): 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 31/12/2023 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 31/12/2023 là 4,8 tỷ) đang được sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay của người mua nhà ở xã hội thuộc dự án The Vesta, phường Phú Lãm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội theo thỏa thuận giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đô Thành.

**5.3 Phải thu khách hàng**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn	88.429.160.336	135.785.228.553
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần	30.000.000.000	30.000.000.000
<i>Doanh nghiệp tư nhân Xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên</i>	<i>30.000.000.000</i>	<i>30.000.000.000</i>
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	58.429.160.336	105.785.228.553
<b>Tổng</b>	<b>88.429.160.336</b>	<b>135.785.228.553</b>
<i>Trong đó phải thu các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>457.024.089</i>	<i>774.493.323</i>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.4 Trả trước cho người bán**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.160.759.858.102</b>	<b>1.099.039.417.253</b>
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	537.983.264.500	347.274.962.200
Công ty Cổ phần xây dựng HP Thăng Long	344.160.993.989	340.034.210.082
Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	108.086.259.981	238.625.959.991
Các khoản trả trước khác	20.529.339.632	23.104.284.980
<b>Tổng</b>	<b>1.160.759.858.102</b>	<b>1.099.039.417.253</b>

**5.5 Phải thu về cho vay**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>519.831.582.432</b>	<b>13.434.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân (1)	57.140.000.000	-
Công ty CP Đầu tư An Thịnh (2)	268.696.000.000	-
Công ty cổ phần kinh doanh Bất Động Sản HP Land (3)	51.299.500.000	-
Công ty cổ phần đầu tư phát triển Xanh Kỳ Sơn (4)	44.706.587.000	-
Công ty Cổ phần kinh doanh Địa ốc Hải Phát (5)	48.605.970.432	234.000.000
Cho vay cá nhân (6)	1.469.300.000	13.200.000.000
Cho vay ngắn hạn khác (7)	47.914.225.000	-
<b>Dài hạn</b>	<b>146.468.248.117</b>	<b>159.906.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân (8)	50.993.297.038	57.140.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư An Thịnh (9)	45.158.750.000	50.696.000.000
Công ty cổ phần ECLIPSE Việt Nam (10)	23.762.252.803	-
Công ty Cổ phần kinh doanh Địa ốc Hải Phát (11)	14.712.241.166	52.070.000.000
Phải thu về cho vay dài hạn khác (12)	11.841.707.110	-
<b>Tổng</b>	<b>666.299.830.549</b>	<b>173.340.000.000</b>

- (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.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.5 Phải thu về cho vay (Tiếp theo)**

- (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 31/12/2024: 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.
- (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): 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 31/12/2024: 47.419.570.432 đồng.
- (6): Hợp đồng vay vốn số 01/2024/HĐVV/HRE ngày 05/01/2024 giữa Công ty Cổ phần Hải Phát Retail và Ông Chu Thanh Tuấn; Số tiền vay: 27.000.000.000 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 31/12/2024, Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 31/12/2024 về việc gia hạn thời hạn vay đến 31/12/2025; Lãi suất cho vay: 6,0%/năm (giảm lãi suất xuống 1,5% nếu Bên cho vay thu hồi khoản vay trước hạn); Khoản vay không có tài sản bảo đảm. Số dư tại 31/12/2024: 1.469.300.000 đồng.
- (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 Eclipse 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 (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.6 Phải thu khác**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.874.500.999.436</b>	<b>(50.000.000.000)</b>	<b>2.133.191.458.349</b>	-
Ông Chu Thế Cường	-	-	54.900.000.000	-
Công ty Cổ phần GL Group	-	-	1.740.640.000	-
Đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng (1)	11.971.274.000	-	95.495.639.991	-
Phải thu theo hợp đồng hợp tác và các biên bản thỏa thuận (2)	212.256.241.875	-	709.256.241.875	-
Phải thu theo biên bản thanh lý thỏa thuận hợp đồng hợp tác đầu tư (3)	665.000.000.000	(50.000.000.000)	450.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Hải Phát	-	-	9.301.007.285	-
Tạm ứng	409.780.194.784	-	305.860.188.784	-
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	435.297.600.000	-	435.813.040.000	-
Phải thu khác	140.195.688.777	-	70.824.700.414	-
<b>Dài hạn</b>	<b>567.233.000.000</b>	-	<b>487.905.000.000</b>	-
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (4)	199.248.000.000	-	104.248.000.000	-
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư với cá nhân (5)	367.980.000.000	-	367.980.000.000	-
Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận	-	-	15.672.000.000	-
Phải thu dài hạn khác	5.000.000	-	5.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>2.441.733.999.436</b>	<b>(50.000.000.000)</b>	<b>2.621.096.458.349</b>	-

*Trong đó phải thu các*

*bên liên quan*

*(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)*

201.104.901.853

365.299.969.075

(1): Đây là khoản đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty và một đối tác là doanh nghiệp cho mục đích nhận chuyển nhượng một phần Dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư tại tỉnh Điện Biên. Hiện tại dự án đang trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng.

(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 Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.6 Phải thu khác (Tiếp theo)**

(3): Số dư tại ngày 31/12/2024 bao gồm:

- Khoản góp vốn 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, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên. 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 còn lại trong vòng 18 tháng kể từ thời điểm ký thoả thuận thanh lý.
- Khoản phải thu 395 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 31/12/2024 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 60 tỷ VND của Công ty Cổ phần địa ốc Thiên Hòa 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.
- 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 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.7 Nợ xấu**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2024		01/01/2024	
	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	433.494.680.001	345.000.000.000	39.562.950.995	-
<i>Trong đó:</i>				
	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	-	395.000.000.000	-	-
Các đối tượng khác	-	-	-	8.494.680.001
<b>Tổng</b>	-	<b>395.000.000.000</b>	-	<b>38.494.680.001</b>

**5.8 Hàng tồn kho**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</b>	<b>2.269.416.811.438</b>	-	<b>2.346.546.936.665</b>	-
Dự án Tuy Hòa, Phú Yên (1.4 ha)	201.361.085.348	-	200.725.487.686	-
Dự án Khu ĐT mới Đê Thám Cao Bằng	301.650.817.430	-	344.590.421.024	-
Dự án Khu ĐT Phía Nam, TP Bắc Giang	207.855.690.898	-	558.231.024.162	-
Dự án Phú Hải, Bình Thuận	399.171.780.317	-	365.151.885.806	-
Dự án Nhà ở TM, TP. Lào Cai	847.617.654.693	-	732.020.221.796	-
Các dự án khác	311.759.782.752	-	145.827.896.191	-
<b>Thành phẩm</b>	<b>427.715.371.105</b>	-	<b>633.789.613.503</b>	-
Dự án Phú Lâm	264.739.781.444	-	272.986.656.507	-
DA ĐT km3,4 Hải Yên, Móng Cái, Quảng Ninh	162.975.589.661	-	360.802.956.996	-
<b>Tổng</b>	<b>2.697.132.182.543</b>	-	<b>2.980.336.550.168</b>	-

Tại ngày 31/12/2024, các dự án là hàng tồn kho của Dự án Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên; Dự án Khu ĐT Phía Nam, TP Bắc Giang; Dự án Đê Thám - Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Dự án nhà ở TM, TP Lào Cai và Dự án Hải Yên, Móng Cái, 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).

Tại ngày 31/12/2024, quyền sử dụng đất của Dự án Phú Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận đang được Nhóm Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của một Công ty là bên liên quan.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.9 Chi phí trả trước**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.352.695.567</b>	<b>52.234.226.093</b>
Chi phí môi giới liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	1.899.522.732	48.032.061.488
Chi phí khác chờ phân bổ	453.172.835	4.202.164.605
<b>Dài hạn</b>	<b>8.021.105.166</b>	<b>6.962.690.966</b>
Chi phí sửa chữa lớn	3.021.679.191	3.177.663.103
Chi phí thuê mặt bằng, văn phòng	2.823.946.768	2.909.090.896
Chi phí công cụ, dụng cụ	2.149.731.599	448.206.439
Chi phí khác	25.747.608	427.730.528
<b>Tổng</b>	<b>10.373.800.733</b>	<b>59.196.917.059</b>

01/12/2024  
CÔNG TY  
HẢI PHÁT  
OÁI  
TNA  
01

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại 01/01/2024	59.031.023.459	9.619.672.669	12.187.950.909	2.414.147.332	83.252.794.369
Tăng trong năm	-	104.454.546	-	-	104.454.546
Mua trong năm	-	104.454.546	-	-	104.454.546
Giảm trong năm	-	-	-	35.500.000	35.500.000
Giảm do thanh lý Công ty con	-	-	-	35.500.000	35.500.000
<b>Số dư tại 31/12/2024</b>	<b>59.031.023.459</b>	<b>9.724.127.215</b>	<b>12.187.950.909</b>	<b>2.378.647.332</b>	<b>83.321.748.915</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại 01/01/2024	8.564.739.727	4.018.819.967	11.512.188.338	2.247.316.604	26.343.064.636
Tăng trong năm	1.477.061.976	623.945.556	197.111.820	77.543.928	2.375.663.280
Khấu hao trong năm	1.477.061.976	623.945.556	197.111.820	77.543.928	2.375.663.280
Giảm trong năm	-	-	-	35.500.000	35.500.000
Giảm do thanh lý Công ty con	-	-	-	35.500.000	35.500.000
<b>Số dư tại 31/12/2024</b>	<b>10.041.801.703</b>	<b>4.642.765.523</b>	<b>11.709.300.158</b>	<b>2.289.360.532</b>	<b>28.683.227.916</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại 01/01/2024	50.466.283.732	5.600.852.702	675.762.571	166.830.728	56.909.729.733
Tại 31/12/2024	48.989.221.756	5.081.361.692	478.650.751	89.286.800	54.638.520.999

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024 là 13.346.446.967 VND (tại ngày 01/01/2024 là: 13.346.446.967 VND).



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

*Đơn vị tính: VND*

	Phần mềm máy tính	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư tại 01/01/2024	985.007.500	985.007.500
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	690.507.500	690.507.500
Giảm do thoái vốn công ty con	690.507.500	690.507.500
Số dư tại 31/12/2024	<u>294.500.000</u>	<u>294.500.000</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư tại 01/01/2024	541.645.390	541.645.390
Tăng trong năm	119.626.408	119.626.408
Khấu hao trong năm	119.626.408	119.626.408
Giảm trong năm	366.771.798	366.771.798
Giảm do thoái vốn công ty con	366.771.798	366.771.798
Số dư tại 31/12/2024	<u>294.500.000</u>	<u>294.500.000</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại 01/01/2024	<u>443.362.110</u>	<u>443.362.110</u>
Tại 31/12/2024	<u>-</u>	<u>-</u>

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024 là 294.500.000 VND (tại ngày 01/01/2024 là 30.000.000 VND).

**5.12 Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Quyền sử dụng đất	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư tại 01/01/2024	592.539.291.579	59.517.230.974	49.406.017.490	701.462.540.043
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	18.961.667.855	1.108.154.050	2.476.190.085	22.546.011.990
Phân loại theo mục đích sử dụng	18.961.667.855	1.108.154.050	2.476.190.085	22.546.011.990
Số dư tại 31/12/2024	<u>573.577.623.724</u>	<u>58.409.076.924</u>	<u>46.929.827.405</u>	<u>678.916.528.053</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư tại 01/01/2024	83.414.847.612	25.463.654.237	4.357.779.406	113.236.281.255
Tăng trong năm	11.966.435.538	3.599.476.923	1.022.025.201	16.587.937.662
Khấu hao trong năm	11.966.435.538	3.599.476.923	1.022.025.201	16.587.937.662
Giảm trong năm	2.256.531.235	158.846.214	329.020.699	2.744.398.148
Phân loại theo mục đích sử dụng	2.256.531.235	158.846.214	329.020.699	2.744.398.148
Số dư tại 31/12/2024	<u>93.124.751.915</u>	<u>28.904.284.946</u>	<u>5.050.783.908</u>	<u>127.079.820.769</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại 01/01/2024	<u>509.124.443.967</u>	<u>34.053.576.737</u>	<u>45.048.238.084</u>	<u>588.226.258.788</u>
Tại 31/12/2024	<u>480.452.871.809</u>	<u>29.504.791.978</u>	<u>41.879.043.497</u>	<u>551.836.707.284</u>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.12 Tăng, giảm bất động sản đầu tư (Tiếp theo)**

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2024 bao gồm phần diện tích sản thương mại thuộc các dự án bất động sản của Công ty, phần diện tích sản văn phòng kinh doanh cho thuê thương mại tại Dự án The Pride, khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông; Dự án Roman Plaza, Hà Nội và Dự án Tân Tây Đô, xã Tân Lập, huyện Đan Phượng, Hà Nội. Trong đó, một số bất động sản đầu tư với giá trị còn lại là 174.904.817.999 VND (tại ngày 01/01/2024 là 480.767.038.966 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 31/12/2024 có giá trị là 34.926.981.747 VND (tại ngày 01/01/2024 có giá trị là 34.926.981.747 VND).

Doanh thu trong năm từ hoạt động cho thuê bất động sản cho thuê là 27.628.900.227 VND, giá vốn tương ứng là 25.028.377.499 VND.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2024 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán hợp nhất.

**5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>5.947.304.545</b>	<b>5.947.304.545</b>	<b>23.425.553.943</b>	<b>23.425.553.943</b>
Dự án Hải Phát Plaza	-	-	17.479.149.398	17.479.149.398
Dự án Phú Hải, TP Phan Thiết, Bình Thuận	5.947.304.545	5.947.304.545	5.946.404.545	5.946.404.545
<b>Tổng</b>	<b>5.947.304.545</b>	<b>5.947.304.545</b>	<b>23.425.553.943</b>	<b>23.425.553.943</b>



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

Mẫu số B09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.14 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn***Đơn vị tính: VND*

Tên Công ty	31/12/2024			01/01/2024		
	Tỷ lệ Vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Tỷ lệ Vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</b>			<b>55.946.786.097</b>			<b>55.946.786.097</b>
Công ty TNHH BT Hà Đông	50%	50%	55.946.786.097	50%	50%	55.946.786.097
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>			<b>30.317.280.829</b>			<b>461.742.280.829</b>
Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô (1)			-	19,01%	19,01%	190.080.000.000
Tổng Công ty Xây dựng Công trình giao thông 5 - CTCP (2)			-	15,50%	15,50%	113.545.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát (3)			-	18,00%	18,00%	127.800.000.000
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	4,50%	4,50%	30.317.280.829	4,50%	4,50%	30.317.280.829
<b>Tổng</b>			<b>86.264.066.926 (*)</b>			<b>517.689.066.926 (*)</b>

(1): Công ty chuyển nhượng toàn bộ 19.008.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô theo các Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/HĐCN ngày 23/7/2024 và hợp đồng số 02/HĐCN ngày 23/7/2024. Giá trị chuyển nhượng là 117.709.500.000 VND.

(2): Công ty chuyển nhượng toàn bộ 8.345.500 cổ phần tại Tổng Công ty xây dựng Công trình giao thông 5 - CTCP theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 10.07/HĐCN ngày 10/7/2024, giá trị chuyển nhượng là 70.250.000.000 VND.

(3): Công ty chuyển nhượng toàn bộ 12.780.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát theo Hợp đồng chuyển nhượng số 95/2024/HĐCN ngày 04/12/2024. Giá trị chuyển nhượng là 76.680.000.000 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 năm được trình bày tại Thuyết minh số 7.1 - Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.15 Phải trả người bán**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>197.777.726.825</b>	<b>197.777.726.825</b>	<b>314.235.515.035</b>	<b>314.235.515.035</b>
Công ty CP Xây dựng số 1 Sông Hồng	23.193.115.910	23.193.115.910	23.493.115.910	23.493.115.910
Phải trả người bán ngắn hạn khác	174.584.610.915	174.584.610.915	290.742.399.125	290.742.399.125
<b>Tổng</b>	<b>197.777.726.825</b>	<b>197.777.726.825</b>	<b>314.235.515.035</b>	<b>314.235.515.035</b>
<i>Trong đó phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>4.977.118.733</i>	<i>4.977.118.733</i>	<i>5.682.191.799</i>	<i>5.682.191.799</i>

**5.16 Người mua trả tiền trước**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>714.334.083.886</b>	<b>573.887.732.487</b>
Người mua trả tiền trước các dự án bất động sản (*)	713.966.074.663	572.670.512.790
Các đối tượng khác	368.009.223	1.217.219.697
<b>Tổng</b>	<b>714.334.083.886</b>	<b>573.887.732.487</b>
<i>Trong đó người mua trả trước là các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>10.723.217.461</i>	<i>-</i>

(\*): Đây là số tiền người mua trả tiền trước tại các dự án bất động sản của Công ty đang đầu tư và kinh doanh chủ yếu tại Dự án nhà ở khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lãm; Dự án Đề Thám, tỉnh Cao Bằng; Dự án Hải Yên, Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh và dự án Phú Hải, tỉnh Bình Thuận.

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

*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2024	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2024
	<b>Phải nộp</b>	<b>101.596.632.942</b>	<b>125.588.472.265</b>	<b>155.359.089.530</b>
Thuế giá trị gia tăng	42.398.489.490	70.607.080.099	90.723.216.136	22.282.353.453
Thuế thu nhập doanh nghiệp	53.475.289.621	42.701.478.664	48.951.966.514	47.224.801.771
Thuế thu nhập cá nhân	5.673.621.491	3.677.385.535	7.081.378.914	2.269.628.112
Tiền đất phải nộp nhà nước	49.232.340	8.602.527.967	8.602.527.966	49.232.341
<b>Phải thu</b>	<b>70.707</b>	<b>-</b>	<b>1.700.000</b>	<b>1.770.707</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	70.707	-	-	70.707
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	-	-	1.700.000	1.700.000



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.18 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Trích trước chi phí lãi vay	152.482.330.942	125.679.955.488
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất	5.618.841.054	8.034.957.432
Trích trước chi phí quảng cáo, hoa hồng môi giới	92.635.610.909	41.082.342.592
Các khoản khác	16.042.182.324	924.785.665
<b>Tổng</b>	<b>266.778.965.229</b>	<b>175.722.041.177</b>
<i>Trong đó chi phí phải trả các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>585.436.219</i>	<i>-</i>

**5.19 Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.183.645.438</b>	<b>8.518.733.205</b>
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê	2.183.645.438	8.518.733.205
<b>Dài hạn</b>	<b>2.605.595.496</b>	<b>3.474.127.320</b>
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê	2.605.595.496	3.474.127.320
<b>Tổng</b>	<b>4.789.240.934</b>	<b>11.992.860.525</b>

**5.20 Phải trả ngắn hạn và dài hạn khác**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>568.509.216.035</b>	<b>818.953.068.895</b>
Kinh phí công đoàn	2.287.079.744	2.221.009.382
Bảo hiểm xã hội	194.496.450	396.179.929
Bảo hiểm y tế	35.190.855	230.351.094
Bảo hiểm thất nghiệp	15.831.275	98.581.578
Quỹ bảo trì căn hộ (1)	74.474.059.872	78.323.772.500
Phải trả theo dòng tiền quản lý vốn tập trung	-	535.098.147
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	250.335.270.000	659.154.812.800
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê tại dự án Phú Lâm (2)	176.991.281.269	-
Các khoản thu chi hộ	-	7.230.167.916
Các khoản phải trả, phải nộp khác	64.176.006.570	70.763.095.549
<b>Dài hạn</b>	<b>139.443.993.936</b>	<b>179.376.061.013</b>
Nhận ký quỹ ký cược	2.199.168.936	2.337.506.312
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê dài hạn (2)	-	177.038.554.701
Phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư (3)	137.244.825.000	-
<b>Tổng</b>	<b>707.953.209.971</b>	<b>998.329.129.908</b>
<i>Trong đó phải trả khác là các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>2.605.927.604</i>	<i>4.760.053.221</i>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.20 Phải trả ngắn hạn và dài hạn 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 Lãm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, dự kiến sẽ chuyển sang Hợp đồng chuyển nhượng trong năm 2025.
- (3): Số dư tại ngày 31/12/20224 là khoản phải trả số tiền 137,24 tỷ VND về các hợp đồng hợp tác với các các doanh nghiệp theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh.



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

Mẫu số B09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.21 Vay và nợ thuê tài chính***Đơn vị tính: VND*

	31/12/2024		Phát sinh trong năm		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>1.935.639.889.865</b>	<b>1.935.639.889.865</b>	<b>1.597.784.355.622</b>	<b>1.490.498.457.199</b>	<b>1.828.353.991.442</b>	<b>1.828.353.991.442</b>
Vay ngân hàng (1)	460.194.208.010	460.194.208.010	410.384.124.386	454.456.658.281	504.266.741.905	504.266.741.905
<i>Vay ngân hàng ngắn hạn</i>	<i>245.730.305.645</i>	<i>245.730.305.645</i>	<i>279.121.315.903</i>	<i>396.066.658.281</i>	<i>362.675.648.023</i>	<i>362.675.648.023</i>
<i>Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả</i>	<i>214.463.902.365</i>	<i>214.463.902.365</i>	<i>131.262.808.483</i>	<i>58.390.000.000</i>	<i>141.591.093.882</i>	<i>141.591.093.882</i>
Trái phiếu ngắn hạn (2)	80.000.000.000	80.000.000.000		168.808.000.000	248.808.000.000	248.808.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (2)	799.268.125.855	799.268.125.855	500.387.998.236	445.000.000.000	743.880.127.619	743.880.127.619
Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (3)	182.868.201.434	182.868.201.434	-	39.552.620.484	222.420.821.918	222.420.821.918
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông BOD (tên cũ là Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Quốc tế Superior) (4)	12.800.000.000	12.800.000.000	12.800.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Công nghệ và Giải trí We tube (5)	6.500.000.000	6.500.000.000	6.500.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần địa ốc Thiên Hòa (6)	7.000.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000			
Vay cá nhân (7)	387.009.354.566	387.009.354.566	660.712.233.000	382.681.178.434	108.978.300.000	108.978.300.000
<b>Vay dài hạn</b>	<b>104.985.000.000</b>	<b>104.985.000.000</b>	<b>123.371.582.367</b>	<b>655.385.806.719</b>	<b>636.999.224.352</b>	<b>636.999.224.352</b>
Vay ngân hàng (1)	104.985.000.000	104.985.000.000	112.300.000.000	135.697.808.483	128.382.808.483	128.382.808.483
Trái phiếu (2)	-	-	2.371.582.367	500.387.998.236	498.016.415.869	498.016.415.869
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông BOD (tên cũ là Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Quốc tế Superior) (4)	-	-	4.200.000.000	12.800.000.000	8.600.000.000	8.600.000.000
Công ty TNHH Công nghệ và Giải trí We tube (5)	-	-	4.500.000.000	6.500.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
	<b>2.040.624.889.865</b>	<b>2.040.624.889.865</b>	<b>1.721.155.937.989</b>	<b>2.145.884.263.918</b>	<b>2.465.353.215.794</b>	<b>2.465.353.215.794</b>
<i>Trong đó: Vay ngắn hạn các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>7.739.000.000</i>	<i>7.739.000.000</i>			-	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2024		Phát sinh trong năm		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>	<b>460.194.208.010</b>	<b>460.194.208.010</b>	<b>410.384.124.386</b>	<b>454.456.658.281</b>	<b>504.266.741.905</b>	<b>504.266.741.905</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>245.730.305.645</b>	<b>245.730.305.645</b>	<b>279.121.315.903</b>	<b>396.066.658.281</b>	<b>362.675.648.023</b>	<b>362.675.648.023</b>
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đô Thành	-	-	1.746.100.054	13.839.188.077	12.093.088.023	12.093.088.023
Ngân Hàng TMCP Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh (Hdbank - PGD Phan Đình Phùng (1.1))	9.076.305.895	9.076.305.895	21.905.939.418	24.229.633.523	11.400.000.000	11.400.000.000
Ngân hàng Bảo Việt - CN Hà Nội (1.2)	236.653.999.750	236.653.999.750	255.469.276.431	357.997.836.681	339.182.560.000	339.182.560.000
<b>Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả</b>	<b>214.463.902.365</b>	<b>214.463.902.365</b>	<b>131.262.808.483</b>	<b>58.390.000.000</b>	<b>141.591.093.882</b>	<b>141.591.093.882</b>
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Hà Nội I (1.3)	81.161.124.906	81.161.124.906	27.375.590.991	23.685.000.000	77.470.533.915	77.470.533.915
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Cao Bằng (1.3)	39.905.098.964	39.905.098.964	10.489.538.997	3.705.000.000	33.120.559.967	33.120.559.967
Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Hoàng Mai Hà Nội (1.4)	93.397.678.495	93.397.678.495	93.397.678.495	31.000.000.000	31.000.000.000	31.000.000.000
<b>Vay dài hạn</b>	<b>104.985.000.000</b>	<b>104.985.000.000</b>	<b>112.300.000.000</b>	<b>135.697.808.483</b>	<b>128.382.808.483</b>	<b>128.382.808.483</b>
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Hà Nội I (1.3)	-	-	-	24.475.590.991	24.475.590.991	24.475.590.991
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Cao Bằng (1.3)	-	-	-	10.489.538.997	10.489.538.997	10.489.538.997
Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Hoàng Mai Hà Nội (1.4)	-	-	-	93.417.678.495	93.417.678.495	93.417.678.495
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội (SHB) - CN Nam Định (1.5)	6.185.000.000	6.185.000.000	13.500.000.000	7.315.000.000	-	-
Ngân hàng Bảo Việt- chi nhánh Hà Nội (1.6)	98.800.000.000	98.800.000.000	98.800.000.000	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>565.179.208.010</b>	<b>565.179.208.010</b>	<b>522.684.124.386</b>	<b>590.154.466.764</b>	<b>632.649.550.388</b>	<b>632.649.550.388</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

**(1): Vay ngân hàng**

- (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. Hạ 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 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.
- (1.3) Hợp đồng tín dụng số 1012.2020/HĐTD/HNI-CB-HPI ngày 10/12/2020 giữa bên cho vay: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Hà Nội I (Chi nhánh đầu mối), ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Cao Bằng (Chi nhánh thành viên) và Bên vay: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Mục đích vay: Thanh toán tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất của dự án đầu tư phát triển đô thị số 5A, Phường Đề Thám, Thành phố Cao Bằng. Số tiền cho vay tối đa: 450 tỷ VND. Thời hạn cho vay 60 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay theo giấy nhận nợ từng lần.
- (1.4) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/14100525/HĐTD ký ngày 23/06/2021 giữa bên cho vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoàng mai Hà Nội và Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận. Hạn mức cấp tín dụng: 980.000.000.000 đồng; Mục đích sử dụng: Thanh toán các chi phí hợp lý đầu tư Dự án khu nhà ở Phú Hải (bao gồm chi phí lãi tiền vay phát sinh trong quá trình thi công xây dựng công trình, trong thời gian ân hạn của Dự án), cấp bảo lãnh trong bán, cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai; Thời hạn cấp hạn mức: 48 tháng; Gốc vay bắt đầu trả sau 24 tháng kể từ ngày giải ngân các khoản vay; Lãi suất: Các khoản vay được áp dụng lãi suất cho vay thỏa thuận thả nổi, điều chỉnh định kỳ 06 tháng/01 lần kể từ ngày Giải ngân đầu tiên; Biện pháp bảo đảm: Quyền sử dụng đất, toàn bộ tài sản gắn liền trên đất, quyền và lợi ích hợp pháp phát sinh từ dự án The Seahara Hotel & Resort Phan Thiết và toàn bộ phần vốn góp của của Công ty Hải Phát trong Công ty.
- (1.5) 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 Bình, Thành phố 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 Bình, Thành phố Cẩm Phả, Tỉnh Quảng Ninh.
- (1.6) Hợp đồng tín dụng số 0724-2024-HĐTD-BVB002 ngày 25/11/2024 giữa bên cho vay là NHTMCP Bảo Việt - Chi nhánh Hà Nội và bên vay là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền cho vay tối đa là 340 tỷ đồng. Thời hạn cho vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích: Thanh toán chi phí đầu tư xây dựng DA nhà ở thương mại đường B6 kéo dài, đường B10 và đường TT12, phường Bắc Lệnh, Bình Minh, thành phố Lào Cai. Ân hạn gốc, lãi tối đa 18 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, trong thời gian ân hạn lãi nhập gốc định kỳ 06 tháng/lần. Sau thời gian ân hạn gốc, lãi trả đều hàng quý theo lịch trả nợ cụ thể theo từng khế ước.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

**(2) Trái phiếu**

<b>Trái phiếu ngắn hạn</b>				<b>31/12/2024</b>	
<b>Đơn vị tư vấn phát hành</b>	<b>Giá trị VND</b>	<b>Lãi suất</b>	<b>Kỳ hạn trả gốc và lãi</b>		<b>Tài sản đảm bảo</b>
Công ty Cổ phần chứng khoán Dầu khí	80.000.000.000	Lãi suất tham chiếu + 4,0%	Trả gốc một lần vào ngày đáo hạn 28/10/2024; gia hạn gốc đến ngày 28/4/2025. Lãi được thanh toán theo kỳ trả nợ gốc.		(i)
<b>Tổng trái phiếu ngắn hạn</b>	<b>80.000.000.000</b>				

<b>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</b>				<b>31/12/2024</b>	
<b>Đơn vị tư vấn phát hành</b>	<b>Giá trị VND</b>	<b>Lãi suất</b>	<b>Kỳ hạn trả gốc và lãi</b>		<b>Tài sản đảm bảo</b>
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest	300.000.000.000	Lãi suất tham chiếu +3,5%	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 31 tháng 12 năm 2024. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.		(ii)
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest	499.268.125.855	Lãi suất tham chiếu + 4%	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 25 tháng 11 năm 2024. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.		(iii)
<b>Tổng trái phiếu dài hạn đến hạn trả</b>	<b>799.268.125.855</b>				

*Trong đó:*

Trái phiếu ngắn hạn	80.000.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	799.268.125.855
Gốc trái phiếu	880.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(731.874.145)



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

- (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.
- (ii) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này là một số căn biệt thự của Dự án Hải Phát Plaza, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội của các cá nhân và một số sản thương mại của tòa nhà The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội của một công ty con gián tiếp.
- (iii) Tài sản đảm bảo: Chứng khoán lưu ký tại công ty Cổ phần chứng khoán Bảo Việt và tái lưu ký tại VSDC, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên đảm bảo (Cổ phần của các cá nhân tại công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát); Khu nhà biệt thự vườn đồi và du lịch sinh thái Golden Beach Villa tại thành phố Nha Trang tỉnh Khánh Hoà; Cổ phần của các cá nhân, tổ chức tại Công ty Địa ốc Bình Minh.
- (iv) Tại thời điểm ngày 31/12/2024, các khoản nợ gốc trái phiếu này đã quá hạn thanh toán cho các trái chủ. Tại thời điểm Báo cáo, Công ty đã thanh toán một phần nợ gốc cho các trái chủ với giá trị 35 tỷ VND.

**(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 Phường Hải Yên, Thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh và toàn bộ 5.000.000 cổ phần của công ty Đầu tư phát triển Xanh Kỳ Sơn.

**(4) Gồm 02 hợp đồng vay vốn:**

- Hợp đồng vay vốn số 2211/2023/HĐVV/HRE ngày 22/11/2023 giữa bên cho vay Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Quốc tế Superior và Công ty Cổ phần Hải Phát Retail; Số tiền vay 6.600.000.000 đồng; Mục đích vay: Phục vụ nhu cầu sử dụng vốn của bên vay; Thời hạn vay: Kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/12/2025; Lãi suất: 5%/năm. Bên cho vay có quyền mua diện tích 01 lô tại sân Thương mại dịch vụ tòa nhà The Pride. Đến thời điểm ngày 31/12/2024, số tiền vay được giải ngân theo điều khoản giải ngân của hợp đồng là 6.600.000.000 đồng. Ngày 23/11/2023, Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Quốc tế Superior được đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông BOD theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0108624821 thay đổi lần thứ 2.
- Hợp đồng vay vốn số 401/2023/HĐVV/HRE ngày 13/12/2023 giữa bên cho vay Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông BOD và Công ty Cổ phần Hải Phát Retail; Số tiền vay 6.200.000.000 đồng; Mục đích vay: Phục vụ nhu cầu sử dụng vốn của bên vay; Thời hạn vay: Kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/12/2025; Lãi suất: 5%/năm. Bên cho vay có quyền mua diện tích 01 lô tại sân Thương mại dịch vụ tòa nhà The Pride. Đến thời điểm ngày 31/12/2024, số tiền vay được giải ngân theo điều khoản giải ngân của hợp đồng là 6.200.000.000 đồng.

- (5):** Hợp đồng vay vốn số 402/2023/HĐVV/HRE ngày 13/12/2023 giữa Công ty TNHH Công nghệ và Giải trí We tube và Công ty Cổ phần Hải Phát Retail; Số tiền vay 6.500.000.000 VND; Mục đích vay: Phục vụ nhu cầu sử dụng vốn của bên vay; Thời hạn vay: Kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/12/2025; Lãi suất: 5%/năm. Bên cho vay có quyền mua diện tích 01 lô tại sân Thương mại dịch vụ tòa nhà The Pride. Đến thời điểm ngày 31/12/2024, số tiền vay được giải ngân theo điều khoản giải ngân của hợp đồng là 6.500.000.000 VND.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

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

Mẫu số B09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

(6): Hợp đồng vay vốn số 02/2024/HĐVV/TH-HPBT ngày 20/9/2024 giữa Công ty Cổ phần địa ốc Thiên Hòa 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.

**(7): 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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**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
<b>Số dư tại 01/01/2023</b>	<b>3.041.685.810.000</b>	<b>60.986.800.000</b>	<b>1.086.479.930</b>	-	<b>154.288.514.166</b>	<b>199.547.932.197</b>	<b>3.457.595.536.293</b>
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	127.349.323.049	7.588.461.090	134.937.784.139
Chi Khen thưởng phúc lợi, thù lao HĐQT tại Công ty con	-	-	-	-	(1.414.331.970)	(382.134.134)	(1.796.466.104)
Chia trả cổ tức tại Công ty con	-	-	-	-	-	(1.009.482.349)	(1.009.482.349)
Thù lao HĐQT, các Ủy ban trực thuộc HĐQT	-	-	-	-	(1.960.000.000)	-	(1.960.000.000)
Trích Quỹ tại Công ty con	-	-	-	412.760.810	(412.760.810)	-	-
<b>Số dư tại 31/12/2023</b>	<b>3.041.685.810.000</b>	<b>60.986.800.000</b>	<b>1.086.479.930</b>	<b>412.760.810</b>	<b>277.850.744.435</b>	<b>205.744.776.804</b>	<b>3.587.767.371.979</b>
<b>Số dư tại 01/01/2024</b>	<b>3.041.685.810.000</b>	<b>60.986.800.000</b>	<b>1.086.479.930</b>	<b>412.760.810</b>	<b>277.850.744.435</b>	<b>205.744.776.804</b>	<b>3.587.767.371.979</b>
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)
<b>Số dư tại 31/12/2024</b>	<b>3.041.685.810.000</b>	<b>60.986.800.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>332.721.228.767</b>	<b>198.579.808.622</b>	<b>3.633.973.647.389</b>

(\*): Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2024, Công ty thông qua phương án phát hành 152.084.291 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá chào bán 10.000 VND/cổ phiếu; 140.000.000 cổ phiếu chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, giá chào bán 10.000 VND/cổ phiếu. Công ty hiện đang tạm dừng triển khai tăng vốn điều lệ theo hình thức chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết số 30/NQ-HĐQT ngày 20/09/2024 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và sẽ báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại phiên họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.22 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Vốn góp của các cổ đông	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
<b>Tổng</b>	<b>3.041.685.810.000</b>	<b>3.041.685.810.000</b>

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại đầu năm	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
<b>Cổ tức bằng cổ phiếu đã chia</b>	-	-

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2024	01/01/2024
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	304.168.581	304.168.581
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	304.168.581	304.168.581
Cổ phiếu phổ thông	304.168.581	304.168.581
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	304.168.581	304.168.581
Cổ phiếu phổ thông	304.168.581	304.168.581
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

**5.23 Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
<b>Số đầu năm</b>	<b>205.744.776.804</b>	<b>199.547.932.197</b>
Trích quỹ và thù lao HĐQT, BKS	(413.407.892)	(382.134.134)
Chi trả cổ tức tại Công ty con	(8.842.493.074)	(1.009.482.349)
Tăng do tăng tỷ lệ sở hữu Công ty con	(708.836.453)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	4.018.255.458	7.588.461.090
Giảm do thanh lý Công ty con	(1.218.486.221)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>198.579.808.622</b>	<b>205.744.776.804</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

**6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	1.457.749.470.935	1.520.490.846.773
Doanh thu từ hoạt động cho thuê bất động sản và các hoạt động liên quan	26.107.076.374	24.583.116.191
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành tòa nhà	131.815.385.568	135.200.263.078
<b>Tổng</b>	<b>1.615.671.932.877</b>	<b>1.680.274.226.042</b>
<i>Trong đó, doanh thu với các bên liên quan</i>	<i>3.803.183.128</i>	<i>15.725.852.946</i>
<i>Công ty Hải Phát Thủ Đô</i>	<i>2.055.288.842</i>	<i>3.479.413.020</i>
<i>Nguyễn Ngọc Anh</i>	<i>1.308.161.818</i>	<i>2.296.458.104</i>
<i>Ông Đỗ Quý Thành</i>	<i>-</i>	<i>9.811.909.091</i>
<i>Doanh thu các bên liên quan khác</i>	<i>439.732.468</i>	<i>138.072.731</i>

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	958.597.395.523	1.241.966.526.758
Giá vốn từ hoạt động cho thuê bất động sản và các hoạt động liên quan	22.979.225.604	22.986.516.485
Giá vốn từ cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành tòa nhà	115.542.527.311	127.266.915.064
<b>Tổng</b>	<b>1.097.119.148.438</b>	<b>1.392.219.958.307</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	61.531.724.517	3.004.952.195
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	-	249.592.817.779
Lợi nhuận được chia	-	745.039.460
<b>Tổng</b>	<b>61.531.724.517</b>	<b>253.342.809.434</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**6.4 Chi phí hoạt động tài chính**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền vay	103.253.638.360	155.475.525.477
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	2.371.582.367	11.606.749.210
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư khác	166.785.500.000	-
Lỗ do thanh lý công ty con	888.744.803	-
Chi phí hoạt động tài chính khác	65.280.000	-
<b>Tổng</b>	<b>273.364.745.530</b>	<b>167.082.274.687</b>
<i>Trong đó, lãi vay với các bên liên quan</i>	<i>585.436.219</i>	<i>-</i>
<i>Lê Thanh Hải</i>	<i>157.600.603</i>	<i>-</i>
<i>Nguyễn Thị Phương Nga</i>	<i>427.835.616</i>	<i>-</i>

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>109.149.970.299</b>	<b>136.219.281.716</b>
Chi phí hoa hồng môi giới	-	563.114.040
Chi phí nhân viên	1.118.418.891	2.703.533.047
Chi phí quảng cáo, khuyến mãi	107.898.775.563	131.268.205.282
Chi phí bán hàng khác	132.775.845	1.684.429.347
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>102.308.165.963</b>	<b>55.087.931.962</b>
Chi phí nhân viên quản lý	25.247.036.980	32.523.329.296
Chi phí vật liệu quản lý	1.497.240.129	117.334.074
Chi phí đồ dùng văn phòng	212.222.948	728.845.885
Chi phí khấu hao	744.468.255	708.989.379
Thuế, phí, lệ phí	593.033.757	232.139.153
Chi phí dự phòng	50.000.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.674.520.524	7.868.076.117
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	15.339.643.370	12.909.218.058
<b>Tổng</b>	<b>211.458.136.262</b>	<b>191.307.213.678</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**6.6 Thu nhập khác/chi phí khác**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu từ cho thuê hoạt động	7.746.773.951	13.626.869.910
Thu thanh lý tài sản	85.000.000	19.983.563
Tiền được bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng	12.789.334.512	-
Thu nhập khác	92.485.776	1.404.091.803
<b>Tổng</b>	<b>20.713.594.239</b>	<b>15.050.945.276</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Giá trị còn lại, chi phí thanh lý	-	-
Chi phí nộp phạt thuế và phạt vi phạm hành chính	7.466.786.332	8.451.328.055
Lỗi do thanh lý	-	168.361.740
Phạt thanh lý hợp đồng	768.742.000	-
Chi phí khác	300.262.526	411.117.512
<b>Tổng</b>	<b>8.535.790.858</b>	<b>9.030.807.307</b>
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>12.177.803.381</b>	<b>6.020.137.969</b>

**6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	42.742.524.889	51.397.047.994
<b>Tổng</b>	<b>42.742.524.889</b>	<b>51.397.047.994</b>

**6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	57.446.751.273	127.349.323.049
Các khoản điều chỉnh giảm	(1.000.135.705)	(1.388.513.201)
Trích thù lao HĐQT và Ban kiểm soát	(1.000.135.705)	(1.388.513.201)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	56.446.615.568	125.960.809.848
Cổ phiếu phổ thông bình quân để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (Cổ phiếu)	304.168.581	304.168.581
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>186</b>	<b>414</b>

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa ước tính lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí phát triển bất động sản	402.981.256.795	281.982.993.678
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.964.575.951	27.955.059.942
Chi phí nhân công	54.892.591.433	61.956.449.782
Chi phí khấu hao tài sản cố định	19.083.227.350	26.357.866.934
Chi phí dự phòng	50.000.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	267.304.429.894	218.863.181.694
Chi phí khác bằng tiền	32.743.238.831	16.297.553.313
<b>Tổng</b>	<b>831.969.320.254</b>	<b>633.413.105.343</b>

**7. THÔNG TIN KHÁC**

**7.1 Thông tin về các bên liên quan**

Danh sách các bên liên quan

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Tên viết tắt</u>
Công ty 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 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 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
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty HPH Nha Trang
Công ty Cổ phần Hải Phát Kinh Bắc	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Kinh Bắc
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Bình Minh	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Bình Minh
Công ty Cổ phần Yên Sơn	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Yên Sơn



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**7.1 Thông tin về các bên liên quan (tiếp theo)**

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

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Năm 2024</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2023</u> <u>VND</u>
Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và người quản lý khác	4.537.193.606	7.174.011.405
<b>Tổng</b>	<b>4.537.193.606</b>	<b>7.174.011.405</b>

**Trong đó:**

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức danh</u>	<u>Năm 2024</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2023</u> <u>VND</u>
Đỗ Quý Hải	Chủ tịch HĐQT	-	600.000.000
Nguyễn Văn Phương	Phó Chủ tịch HĐQT	508.912.267	340.000.000
Phạm Minh Tuấn	Tổng Giám đốc (từ ngày 03/5/2024)		
	Thành viên HĐQT kiêm		
	Chủ tịch Ủy ban chiến lược (miễn nhiệm ngày 21/10/2023)	-	300.000.000
	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 21/10/2023)	-	200.000.000
Lê Việt Dũng	Thành viên HĐQT độc lập (miễn nhiệm ngày 21/10/2023)	-	200.000.000
Đỗ Danh Trí	Thành viên HĐQT độc lập (miễn nhiệm ngày 21/10/2023)	-	200.000.000
Trần Vũ Thái Hoà	Thành viên HĐQT độc lập kiêm		
	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán (miễn nhiệm ngày 21/10/2023)	-	200.000.000
Nguyễn Văn Dũng	Phó Chủ tịch	-	40.000.000
Ông Lê Quang Vinh	Thành viên HĐQT (từ ngày 26/4/2024)	160.000.000	-
	Thành viên HĐQT (từ ngày 26/4/2024)		
Lê Thanh Hải	Phó TGD	884.105.391	877.964.112
Bùi Đức Tuế	Trưởng Ban Kiểm soát (đến ngày 26/4/2024)	80.000.000	40.000.000
Đỗ Mạnh Quân	Trưởng Ban Kiểm soát (từ ngày 26/4/2024)	200.000.000	20.000.000
Chu Việt Hùng	Thành viên Ban Kiểm soát	120.000.000	20.000.000
Ông Lê Mạnh Hùng	Thành viên Ban Kiểm soát	80.000.000	-
Đoàn Hoà Thuận	Tổng Giám đốc (đến ngày 03/5/2024)	603.409.294	1.966.150.150
Đình Thế Quỳnh	Phó TGD (Miễn nhiệm ngày 02/02/2023)	150.470.531	93.003.636
Đỗ Quý Thành	Phó TGD (đến ngày 27/3/2024)	-	886.205.610
Phạm Huy Thông	Phó TGD (Miễn nhiệm ngày 02/02/2023)	-	103.134.091
Ngô Quốc Huân	Phó TGD (Miễn nhiệm ngày 01/8/2023)	-	419.058.999
Nguyễn Trọng Thiết	Phó TGD (Miễn nhiệm ngày 31/3/2023)	-	187.845.120
Nguyễn Ngọc Thám	Phó TGD	656.977.833	680.649.687
Nguyễn Việt Đức	Phó TGD (Bỏ nhiệm ngày 23/7/2024)	149.269.812	-
	Phó TGD (từ ngày 27/3/2024 đến ngày 16/8/2024)	273.082.278	-
Nguyễn Mạnh Tiến	Kế toán trưởng (đến ngày 04/9/2024)	450.080.019	-
Ông Lê Hồng Sơn	Kế toán trưởng (từ ngày 04/9/2024)	220.886.181	-
Nguyễn Thị Phương Nga			
<b>Tổng</b>		<b>4.537.193.606</b>	<b>7.174.011.405</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

**b. Số dư với các bên liên quan**

<b>1. Phải thu khách hàng</b>		<b>457.024.089</b>	<b>774.493.323</b>
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Phải thu phí dịch vụ quản lý tòa nhà	-	254.596.075
Công ty PSP	Phải thu phí thuê mặt bằng và dịch vụ khác	256.024.089	-
Công ty Hải Phát Kinh Bắc	Phải thu cho thuê mặt bằng	-	240.135.300
Công ty cổ phần Yên Sơn	Phải thu tiền phí dịch vụ	141.000.000	-
Công ty An Land (*)	Phải thu phí quản lý vận hành	-	220.404.569
Ông Tô Việt An	Phải thu phí dịch vụ	-	59.357.379
Công ty cổ phần Tập đoàn Hải Phát Land	Phải thu cho thuê mặt bằng	60.000.000	-
<b>2. Phải thu khác</b>		<b>201.104.901.853</b>	<b>365.299.969.075</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>		<b>3.124.901.853</b>	<b>167.319.969.075</b>
Công ty HPH Nha Trang	Phải thu khác	3.124.901.853	-
Công ty Cienco 5	Phải thu khác	-	167.000.000.000
Công ty An Land (*)	Phải thu khác	-	319.969.075
<b>b. Dài hạn</b>		<b>197.980.000.000</b>	<b>197.980.000.000</b>
Vũ Mạnh Tuấn	Phải thu theo biên bản thỏa thuận hợp tác đầu tư	197.980.000.000	197.980.000.000
<b>3. Phải trả người bán</b>		<b>4.977.118.733</b>	<b>5.682.191.799</b>
Công ty Cienco 5	Phải trả tiền mua hàng	2.500.432.247	2.500.432.247
Công ty Phúc Thành	Phải trả tiền xây lắp	989.861.992	1.289.861.992
Công ty ANTV (*)	Phải thu phí dịch vụ bảo vệ	-	1.891.897.560
Công ty PSP	Phải thu phí dịch vụ	1.486.824.494	-
<b>4. Người mua trả tiền trước</b>		<b>10.723.217.461</b>	<b>-</b>
Nguyễn Thị Ngọc Anh	Nhận chuyển nhượng bất động sản	4.723.217.461	-
Nguyễn Ngọc Thám	Chi phí quản lý dự án	3.000.000.000	-
Lê Thanh Hải	Nhận chuyển nhượng bất động sản	3.000.000.000	-
<b>5. Phải trả khác</b>		<b>2.605.927.604</b>	<b>4.760.053.221</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>		<b>2.605.927.604</b>	<b>4.760.053.221</b>
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Thu hộ, chi hộ phí dịch vụ	2.575.927.604	4.224.955.074
Công ty PSP	Đặt cọc tiền quản lý vận hành	30.000.000	-
Công ty HPH Nha Trang	Phải trả tiền quản lý tập trung	-	535.098.147
<b>6. Chi phí phải trả</b>		<b>585.436.219</b>	<b>-</b>
Lê Thanh Hải	Tiền lãi vay	157.600.603	-
Nguyễn Thị Phương Nga	Tiền lãi vay	427.835.616	-
<b>7. Vay ngắn hạn</b>		<b>7.739.000.000</b>	<b>-</b>
Lê Thanh Hải	Vay	5.239.000.000	-
Nguyễn Thị Phương Nga	Vay	2.500.000.000	-



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

Mẫu số B09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)****c. Giao dịch với các bên liên quan**

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Công ty HPH Nha Trang	Phải thu khác	2.625.000.000	-
Công ty ANTV (*)	Phí dịch vụ phải trả		19.262.402.000
Công ty An Land (*)	Chi phí tiền điện, phí dịch vụ phải trả		1.358.147.827
	Doanh thu quản lý vận hành	-	2.296.458.104
Công ty Cienco 5	Doanh thu phí gửi xe	20.800.001	27.200.001
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Phải thu phí dịch vụ và quản lý	2.055.288.842	3.479.413.020
Công ty Địa ốc Hải Phát	Doanh thu phí gửi xe	-	-
Ông Đỗ Quý Thành	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	9.811.909.091
	Chuyển nhượng cổ phần	28.960.000.000	-
Công ty bê tông Phúc Thành	Mua bê tông thương phẩm	-	2.412.072.350
Công ty Yên Sơn	Phải thu từ hoạt động cho thuê	128.181.818	-
Công ty Hải Phát Land	Phải thu từ hoạt động cho thuê	58.890.911	-
Công ty PSP	Phải thu từ hoạt động cho thuê	231.859.738	-
Nguyễn Ngọc Anh	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.308.161.818	-
Công ty PSP	Phí dịch vụ	923.191.830	-
Công ty HPH Nha trang	Phải thu khác	3.124.901.853	-
		23.839.285	-
Công ty Hải Phát Land	Chi phí phải trả khác - Chi phí môi giới		-
Lê Thanh Hải	Lãi vay	157.600.603	-
Nguyễn Thị Phương Nga	Lãi vay	427.835.616	-

(\*): Tại ngày 31/12/2023, các Công ty nêu trên là bên liên quan với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Tuy nhiên, tại ngày 31/12/2024, các Công ty này không còn là bên liên quan với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, do đó chúng tôi không trình bày số dư và giao dịch trong năm với Công ty này.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**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 năm tài chính như sau:

*Đơn vị tính: VND*

Stt	Tên đơn vị nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư	Cam kết góp vốn của Công ty		Cam kết góp vốn tại 31/12/2024
			Số tiền	Tỷ lệ	
1	Công ty TNHH BT Hà Đông	350.000.000.000	175.000.000.000	50%	119.053.213.903
	<b>Tổng</b>		<b>175.000.000.000</b>		<b>119.053.213.903</b>

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của nhóm Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31/12/2024 ước tính là 748,14 tỷ VND (tại ngày 01/01/2024 ước tính là 1.348,5 tỷ VND).

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

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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Dưới 1 năm	11.821.501.270	8.160.000.000
Từ 1 - 5 năm	53.032.503.810	2.304.000.000
Trên 5 năm	11.504.000.000	28.800.000.000
<b>Tổng</b>	<b>76.358.005.080</b>	<b>39.264.000.000</b>

**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:

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Dưới 1 năm	16.578.217.642	32.676.540.117
Từ 1 - 5 năm	33.104.449.445	44.892.523.717
Trên 5 năm	8.309.514.342	12.737.548.508
<b>Tổng</b>	<b>57.992.181.429</b>	<b>90.306.612.343</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**7.4 Báo cáo bộ phận**

*Đơn vị tính: VND*

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024:

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh cho thuê BĐS, dịch vụ quản lý BĐS và hoạt động liên quan khác	Loại trừ	Tổng
<b>DOANH THU, GIÁ VỐN</b>				
Tổng doanh thu	1.457.749.470.935	157.922.461.942	-	1.615.671.932.877
Tổng giá vốn	958.597.395.523	138.521.752.915	-	1.097.119.148.438
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>499.152.075.412</b>	<b>19.400.709.027</b>		<b>518.552.784.439</b>
<b>KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG</b>				
<i>Kết quả bộ phận</i>	<i>499.152.075.412</i>	<i>19.400.709.027</i>	-	<i>518.552.784.439</i>
<i>Thu nhập/chi phí không phân bổ</i>	-	-	-	<i>(411.113.353.894)</i>
Lợi nhuận thuần trước thuế	-	-	-	107.439.430.545
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	(45.974.423.814)
<b>Lợi nhuận trong năm</b>				<b>61.465.006.731</b>

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023:

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh cho thuê BĐS, dịch vụ quản lý BĐS và hoạt động liên quan khác	Loại trừ	Tổng
<b>DOANH THU, GIÁ VỐN</b>				
Tổng doanh thu	1.520.490.846.773	159.783.379.269	-	1.680.274.226.042
Tổng giá vốn	1.241.966.526.758	150.253.431.549	-	1.392.219.958.307
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>278.524.320.015</b>	<b>9.529.947.720</b>	-	<b>288.054.267.735</b>
<b>KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG</b>				
<i>Kết quả bộ phận</i>	<i>278.524.320.015</i>	<i>9.529.947.720</i>	-	<i>288.054.267.735</i>
<i>Thu nhập/chi phí không phân bổ</i>	-	-	-	<i>(103.921.259.581)</i>
Lợi nhuận thuần trước thuế	-	-	-	189.027.726.773
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	(54.089.942.634)
<b>Lợi nhuận trong năm</b>				<b>134.937.784.139</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**7.4 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**

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

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh cho thuê BĐS, dịch vụ quản lý BĐS và hoạt động liên quan khác	Tổng
<b>TÀI SẢN</b>			
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
<b>Tổng tài sản</b>			<b>7.701.601.506.749</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>			
Các khoản phải trả	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
<b>Tổng nợ phải trả</b>			<b>4.067.627.859.360</b>

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 31/12/2023 như sau:

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh cho thuê BĐS, dịch vụ quản lý BĐS và hoạt động liên quan khác	Tổng
<b>TÀI SẢN</b>			
Tài sản bộ phận	4.769.154.072.779	1.347.456.763.241	6.116.610.836.020
Tài sản không thể phân bổ			- 2.180.338.384.096
<b>Tổng tài sản</b>			<b>8.296.949.220.116</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>			
Công nợ bộ phận	1.227.452.566.491	27.761.643.746	1.255.214.210.237
Nợ phải trả không thể phân bổ			3.453.967.637.900
<b>Tổng nợ phải trả</b>			<b>4.709.181.848.137</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**7.4 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

**Người lập**



**Tạ Thị Hoàn**

**Kế toán trưởng**



**Nguyễn Thị Phương Nga**

*Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025*

**Tổng Giám đốc**



**Nguyễn Văn Phương**

