

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI
PHÁT/ HAI PHAT INVESTMENT
JOINT STOCK COMPANY**
No/Số: 163/CBTT-HPX

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

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026
Hanoi, March 30, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC DISCLOSURE OF INFORMATION

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

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

- Mã chứng khoán/ Stock symbol: **HPX**

- Địa chỉ/Address of head office: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam/Floor 5, Building CT3, The Pride, An Hung New Urban Area, Ha Dong Ward, Hanoi.

- Điện thoại/Telephone: 024-32.080.666 Fax: 024-32.080.566

- Email: info@haiphat.com.vn

- Website: <http://www.haiphat.com.vn>

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

- Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán năm 2025; Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2025 và Công văn số 162/HP - TCKT ngày 30/03/2026 về việc giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế kiểm toán năm 2025 so với năm 2024.

- Audited separate financial statements for 2025; audited consolidated financial statements for 2025; and Official Letter No. 162/HP-TCKT dated March 30, 2026 regarding the explanation of the variance in audited profit after tax for 2025 compared to 2024.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/03/2026 tại đường dẫn: <http://www.haiphat.com.vn> mục Quan hệ cổ đông/This information was disclosed on the Company's website on March 30, 2026 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 kiểm toán năm 2025;
- Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2025;
- Công văn số 162/HP - TCKT ngày 30/03/2026;
- Audited separate financial statements for 2025;
- Audited consolidated financial statements for 2025;
- Official Letter No.162/HP - TCKT dated 30/03/2026.

**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 RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, KĐT mới An Hưng, phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng	8
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	9 - 43



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, KĐT mới An Hưng, phường 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 riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

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*).

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

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.

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

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong 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 Lê Thanh Hải	Thành viên
Ông Lê Quang Vinh	Thành viên độc lập

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, KĐT mới An Hưng, phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)

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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 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 riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 các Báo cáo tài chính riêng để Báo cáo tài chính riêng không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng 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 riêng. 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 riêng.

Thay mặt và đại diện Ban điều hành, 



Nguyễn Văn Phương

Tổng Giám đốc

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Số: 230/2026/BCKT-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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát được lập ngày 28/3/2026 từ trang 05 đến trang 43, bao gồm Bảng Cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban điều hành

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

Chúng tôi tin ~~tương~~ 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 riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.



Vũ Ngọc Ân**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0496-2023-137-1

Giấy ủy quyền số: 01/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 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 28 tháng 3 năm 2026

Vũ Xuân Hùng**Kiểm toán viên**

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

Giấy ủy quyền số: 01/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 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 28 tháng 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		4.101.826.489.619	4.557.686.747.675
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	311.751.464.999	960.913.098
1. Tiền	111		311.751.464.999	960.913.098
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		6.963.262.478	6.702.747.100
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	6.963.262.478	6.702.747.100
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.934.781.637.818	2.256.330.473.372
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	67.738.034.875	71.618.547.177
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	1.110.451.489.200	1.009.915.234.048
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	41.768.887.000	252.942.712.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	818.317.906.744	1.010.348.660.148
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(103.494.680.001)	(88.494.680.001)
IV. Hàng tồn kho	140	5.8	1.829.557.204.944	2.282.303.880.189
1. Hàng tồn kho	141		1.829.557.204.944	2.282.303.880.189
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		18.772.919.380	11.388.733.916
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	6.595.826.657	2.352.181.362
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		12.177.092.723	9.036.552.554
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	200		4.188.482.683.837	3.790.926.743.515
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		646.416.351.694	250.716.248.117
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.5	126.683.215.148	146.468.248.117
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	519.733.136.546	104.248.000.000
II. Tài sản cố định	220		1.116.678.932	549.187.551
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	1.116.678.932	549.187.551
- Nguyên giá	222		15.665.585.513	14.806.516.422
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.548.906.581)	(14.257.328.871)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	-	-
- Nguyên giá	228		30.000.000	30.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30.000.000)	(30.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.12	416.896.642.636	428.254.121.008
1. Nguyên giá	231		521.621.798.713	521.621.798.713
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(104.725.156.077)	(93.367.677.705)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	9.274.527.273
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.13	-	9.274.527.273
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.14	3.117.631.896.926	3.090.056.066.926
1. Đầu tư vào công ty con	251		3.004.167.830.000	3.003.792.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		83.146.786.097	55.946.786.097
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		30.317.280.829	30.317.280.829
VI. Tài sản dài hạn khác	260		6.421.113.649	12.076.592.640
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	6.421.113.649	12.076.592.640
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		8.290.309.173.456	8.348.613.491.190

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		4.805.156.745.587	4.943.679.408.861
I. Nợ ngắn hạn	310		3.472.082.601.981	4.513.684.523.070
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	215.274.236.248	177.179.959.306
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	273.465.960.256	411.130.607.061
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	99.371.278.602	64.554.755.481
4. Phải trả người lao động	314		4.617.983.474	3.412.856.658
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	84.863.367.485	256.365.684.106
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.19	-	326.580.266
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	1.689.401.325.318	1.744.623.503.442
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21	1.052.277.185.218	1.802.442.211.370
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		52.811.265.380	53.648.365.380
II. Nợ dài hạn	330		1.333.074.143.606	429.994.885.791
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.20	877.429.700.000	331.194.885.791
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.21	455.644.443.606	98.800.000.000
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		3.485.152.427.869	3.404.934.082.329
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.22	3.485.152.427.869	3.404.934.082.329
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	411a		3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		60.986.800.000	60.986.800.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		382.479.817.869	302.261.472.329
- <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	421a		302.261.472.329	232.304.288.677
- <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	421b		80.218.345.540	69.957.183.652
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		8.290.309.173.456	8.348.613.491.190

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đinh Thị Huyền



Nguyễn Thị Phương Nga



Nguyễn Văn Phương

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1.058.966.105.739	1.421.170.803.446
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		1.058.966.105.739	1.421.170.803.446
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	736.145.990.020	932.575.058.908
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		322.820.115.719	488.595.744.538
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	50.347.910.971	46.279.749.256
7. Chi phí tài chính	22	6.4	163.272.002.412	238.467.533.389
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		162.040.128.267	112.605.451.022
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	2.348.779.743	108.980.752.314
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	53.861.795.892	92.036.623.931
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		153.685.448.643	95.390.584.160
11. Thu nhập khác	31	6.6	7.948.143.598	20.498.050.957
12. Chi phí khác	32	6.6	25.512.351.238	7.915.450.929
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	(17.564.207.640)	12.582.600.028
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		136.121.241.003	107.973.184.188
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	52.782.895.463	37.376.000.536
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		83.338.345.540	70.597.183.652

Người lập

Đinh Thị Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Phương Nga

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Phương

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		136.121.241.003	107.973.184.188
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		11.649.056.082	12.004.391.214
- Các khoản dự phòng	03		15.000.000.000	50.000.000.000
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(50.347.910.971)	77.210.750.744
- Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		163.272.002.412	114.977.033.389
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		275.694.388.526	362.165.359.535
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(340.871.686.954)	429.943.873.358
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		462.021.202.518	315.669.174.806
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		328.129.009.591	(539.905.537.329)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.411.833.696	38.745.654.815
- Tiền lãi vay đã trả	14		(263.627.698.191)	(84.248.114.477)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(27.309.315.858)	(43.374.843.938)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(837.100.000)	(824.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		434.610.633.328	478.171.066.770
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(859.069.091)	(900.000)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(184.706.226.413)	(467.230.798.930)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		415.404.569.004	175.579.050.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(27.575.830.000)	(292.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	194.389.500.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		67.968.931.764	9.846.144.202
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		270.232.375.264	(87.709.004.728)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.008.023.626.081	1.013.787.448.849
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.402.076.082.772)	(1.424.559.269.122)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(394.052.456.691)	(410.771.820.273)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		310.790.551.901	(20.309.758.231)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		960.913.098	21.270.671.329
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	311.751.464.999	960.913.098

Người lập

Đinh Thị Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Phương Nga

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Phương

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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*).

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

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.

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

Tổng số lao động của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 77 người (tại ngày 31/12/2024 là 61 người).

1.2 Ngành nghề hoạt động kinh doanh

Ngành 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 RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết như sau:

Stt	Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
I Công ty con						
1	Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận	Lâm Đồng	Đầu tư kinh doanh bất động sản; Dịch vụ cho 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 Tư vấn đầu tư và Quy hoạch Quốc tế Opal	Hà Nội	Tư vấn đầu tư	65%	65%	65%
II Công ty liên kết						
1	Công ty TNHH BT Hà Đông	Hà Nội	Xây dựng, hoàn thiện công trình xây dựng	50%	50%	50%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Holdings	Hà Nội	Đầu tư kinh doanh bất động sản	20%	20%	20%
3	Công ty Cổ phần Hải Phát Retail (Công ty liên kết gián tiếp)	Hà Nội	Đầu tư kinh doanh bất động sản; Dịch vụ cho thuê	48,51%	48,51%	48,51%

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Ban điều hành Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng này.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính riêng:

Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

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

Báo cáo tài chính riêng kèm theo là Báo cáo tài chính riêng của Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của các Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm.

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

Ước tính kế toán

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính*****Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết và đầu tư khác

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

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

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

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

Các khoản đầu tư khác:

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

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

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

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

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong 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 trong thời gian 03 năm. Tại thời điểm ngày 31/12/2025, tài sản cố định vô hình của Công ty đã khấu hao hết giá trị.

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí môi giới bán bất động sản

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

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

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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

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

Năm 2025, chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án của Công ty số tiền là 15,86 tỷ VND (năm 2024 là 128,69 tỷ VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

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

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

- 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.

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 Lâm 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.

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	1.795.559.126	150.756.637
Tiền gửi ngân hàng	309.955.905.873	810.156.461
Tổng	311.751.464.999	960.913.098

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	6.963.262.478	6.963.262.478	6.702.747.100	6.702.747.100
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	6.963.262.478	6.963.262.478	6.702.747.100	6.702.747.100
Tổng	6.963.262.478	6.963.262.478	6.702.747.100	6.702.747.100

(*): Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng có kỳ hạn 6 - 12 tháng với lãi suất 4,2%/năm đến 6,7%/năm (tại ngày 31/12/2024 lãi suất từ 4,4%/năm đến 6,7%/năm). Tại ngày 31/12/2025, khoản tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 4,8 tỷ VND (tại ngày 31/12/2024 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 Lương, thành phố Hà Nội theo thỏa thuận giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đô Thành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.3 Phải thu khách hàng

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	67.738.034.875	71.618.547.177
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	15.236.644.465	39.399.640.380
Phải thu từ hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	22.501.390.410	2.218.906.797
Tổng	67.738.034.875	71.618.547.177
<i>Trong đó: Phải thu các bên liên quan (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>722.319.276</i>	<i>3.193.139.276</i>

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần ECLIPSE Việt Nam	525.532.173.154	537.983.264.500
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	49.599.459.981	108.086.259.981
Công ty Cổ phần xây dựng HP Thăng Long	453.106.353.302	344.160.993.989
Các đối tượng khác	82.213.502.763	19.684.715.578
Tổng	1.110.451.489.200	1.009.915.234.048
<i>Trong đó: Trả trước cho các bên liên quan (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>45.060.000.000</i>	<i>-</i>

5.5 Phải thu về cho vay

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	41.768.887.000	252.942.712.000
Công ty Cổ phần kinh doanh Địa ốc Hải Phát	-	1.186.400.000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân	-	57.140.000.000
Công ty CP Đầu tư An Thịnh	-	50.696.000.000
Công ty Cổ phần kinh doanh Bất Động Sản HP Land	-	51.299.500.000
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Xanh Kỳ Sơn (1)	37.423.887.000	44.706.587.000
Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghi dưỡng IWG (2)	4.345.000.000	-
Cho vay các đối tượng khác (3)	-	47.914.225.000
Dài hạn	126.683.215.148	146.468.248.117
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân (4)	49.661.069.678	50.993.297.038
Công ty Cổ phần Đầu tư An Thịnh (5)	26.349.498.356	45.158.750.000
Công ty Cổ phần ECLIPSE Việt Nam (6)	24.942.952.803	23.762.252.803
Công ty Cổ phần kinh doanh Địa ốc Hải Phát (7)	8.456.937.201	14.712.241.166
Cho vay các đối tượng khác (8)	17.272.757.110	11.841.707.110
Tổng	168.452.102.148	399.410.960.117

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.5 Phải thu về cho vay (Tiếp theo)

- (1): 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 31/12/2025, tự động gia hạn thêm 12 tháng. Lãi suất vay: 13%/năm. Không có tài sản đảm bảo.
- (2): Hợp đồng vay vốn số 2904/2025/HĐVV/HPX-IWG ngày 29/4/2025 ký với Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghi dưỡng IWG. Số tiền vay: 4.345.000.000 VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: 11 tháng. Lãi suất vay: 13%/năm. Không có tài sản đảm bảo.
- (3): Các hợp đồng cho các doanh nghiệp vay vốn có thời hạn 01 năm kể từ ngày giải ngân với lãi suất 13%/năm để phục vụ nhu cầu sử dụng vốn, không có tài sản đảm bảo.
- (4): 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.
- (5): 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, không có tài sản đảm bảo.
- (6): Hợp đồng vay vốn số 3101/2024/HĐVV/HPX-ECL ngày 31/01/2024 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Esclipse Việt Nam. Số tiền vay: 25 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2025, tự động gia hạn thêm 12 tháng, không có tài sản đảm bảo.
- (7): Hợp đồng vay vốn số 2301/2024/HĐVV/HPX-HPHOME ngày 23/01/2024 giữa Công ty và Công ty Cổ phần 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 không có tài sản đảm bảo.
- (8): 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.

5.6 Phải thu khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	818.317.906.744	(65.000.000.000)	1.010.348.660.148	(50.000.000.000)
Đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng (1)	28.171.274.000	-	11.971.274.000	-
Phải thu theo hợp đồng hợp tác và các biên bản thỏa thuận (2)	212.256.241.875	(65.000.000.000)	212.256.241.875	-
Phải thu theo biên bản thanh lý thỏa thuận hợp đồng hợp tác đầu tư (3)	524.000.000.000	-	665.000.000.000	(50.000.000.000)
Tạm ứng	10.958.196.595	-	60.208.057.347	-
Lãi vay dự thu	28.776.836.070	-	46.397.856.863	-
Phải thu khác	14.155.358.204	-	14.515.230.063	-
Dài hạn	519.733.136.546	-	104.248.000.000	-
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (4)	224.748.000.000	-	104.248.000.000	-
Phải thu theo hợp đồng môi giới và bao tiêu sản phẩm (5)	294.985.136.546	-	-	-
Tổng	1.338.051.043.290	(65.000.000.000)	1.114.596.660.148	(50.000.000.000)
<i>Trong đó phải thu các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>3.140.779.353</i>	<i>-</i>	<i>3.178.901.853</i>	<i>-</i>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.6 Phải thu khác (Tiếp theo)

- (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, tỉnh Lâm Đồng.
- (3): Số dư tại ngày 31/12/2025 bao gồm:
 - Khoản phải thu 270 tỷ VND theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ký với một đối tác là doanh nghiệp cho mục đích góp vốn tham gia đầu tư, xây dựng, triển khai, khai thác kinh doanh và vận hành Dự án Khu nhà ở tại lô đất ký hiệu 3, phía đông đường Hùng Vương, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk. Hai bên đã chấm dứt hợp đồng và thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 01/11/2024. Thời hạn thanh toán số tiền 270 tỷ VND còn lại trong vòng 18 tháng kể từ thời điểm ký thoả thuận thanh lý. Tại thời điểm Báo cáo, Công ty đã thu hồi 101,1 tỷ VND, số phải thu còn lại là 168,9 tỷ VND.
 - Khoản phải thu 254 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. Tại thời điểm Báo cáo, Công ty đã thu hồi toàn bộ số tiền này.
- (4): Bao gồm các khoản sau đây:
 - Khoản phải thu 104,2 tỷ VND theo Hợp đồng hợp tác đầu tư 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. Hiện tại dự án đang trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng.
 - Khoản phải thu 100 tỷ VND theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ký với một đối tác là doanh nghiệp theo hợp đồng hợp tác đầu tư cho mục đích góp vốn tham gia đầu tư dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng tại tỉnh Phú Thọ (tỉnh Hòa Bình cũ). Hiện tại dự án đang trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng.
 - Khoản phải thu 20,5 tỷ VND theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ký với một đối tác là cá nhân theo hợp đồng hợp tác đầu tư cho mục đích tìm kiếm dự án bất động sản tiềm năng nhằm tìm kiếm lợi nhuận.
- (5): Khoản phải thu tiền ứng trước theo hợp đồng môi giới, bao tiêu sản phẩm dự án bất động sản tại Mê Linh, Hà Nội theo hợp đồng độc quyền bao tiêu sản phẩm của dự án.

5.7 Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	250.750.921.876	147.256.241.875	433.494.680.001	345.000.000.000
Trong đó:	Quá hạn trên 6 tháng	Quá hạn 1-2 năm	Quá hạn 2-3 năm	Quá hạn trên 3 năm
Xí nghiệp Xây dựng tư nhân số 1 tỉnh Điện Biên	-	-	-	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	212.256.241.875	-	-	-
Các đối tượng khác	-	-	-	8.494.680.001
Tổng	212.256.241.875	-	-	38.494.680.001

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.8 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.726.631.562.034	-	1.854.588.509.084	-
<i>Dự án Tuy Hòa, Đắc Lắc (1.4 ha)</i>	<i>201.369.387.562</i>	<i>-</i>	<i>201.361.085.348</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Khu ĐT mới Đề Thám Cao Bằng</i>	<i>302.566.312.283</i>	<i>-</i>	<i>301.650.817.430</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Khu ĐT Phía Nam, tỉnh Bắc Ninh</i>	<i>238.309.028.463</i>	<i>-</i>	<i>207.855.690.898</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Nhà ở TM, TP.Lào Cai</i>	<i>864.583.204.256</i>	<i>-</i>	<i>847.617.654.693</i>	<i>-</i>
<i>Các dự án khác</i>	<i>119.803.629.470</i>	<i>-</i>	<i>296.103.260.715</i>	<i>-</i>
Thành phẩm	102.925.642.910	-	427.715.371.105	-
<i>Dự án Phú Lãm</i>	<i>88.425.085.085</i>	<i>-</i>	<i>264.739.781.444</i>	<i>-</i>
<i>DA ĐT km3,4 Hải Yên, Móng Cái, Quảng Ninh</i>	<i>14.500.557.825</i>	<i>-</i>	<i>162.975.589.661</i>	<i>-</i>
Tổng	1.829.557.204.944	-	2.282.303.880.189	-

Tại ngày 31/12/2025, các dự án là hàng tồn kho của Dự án Tuy Hòa, Đắc Lắc ; Dự án Khu ĐT Phía Nam, TP. Bắc Ninh; Dự án Đề Thám - Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Dự án nhà ở TM, TP Lào Cai và Dự án Hải Yên, Móng Cái 3, tỉnh Quảng Ninh đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay và trái phiếu của Công ty (Thuyết minh số 5.21).

5.9 Chi phí trả trước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	6.595.826.657	2.352.181.362
Chi phí môi giới liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	6.146.521.490	1.899.522.732
Chi phí khác	449.305.167	452.658.630
Dài hạn	6.421.113.649	12.076.592.640
Công cụ, dụng cụ	628.259.777	1.793.139.549
Chi phí thuê và sửa chữa văn phòng	5.792.853.872	10.283.453.091
Tổng	13.016.940.306	14.428.774.002

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2025	284.918.181	12.187.950.909	2.333.647.332	14.806.516.422
Tăng trong năm	-	859.069.091	-	859.069.091
Mua trong năm	-	859.069.091	-	859.069.091
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2025	<u>284.918.181</u>	<u>13.047.020.000</u>	<u>2.333.647.332</u>	<u>15.665.585.513</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2025	284.918.181	11.709.300.158	2.263.110.532	14.257.328.871
Tăng trong năm	-	268.700.910	22.876.800	291.577.710
Khấu hao trong năm	-	268.700.910	22.876.800	291.577.710
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2025	<u>284.918.181</u>	<u>11.978.001.068</u>	<u>2.285.987.332</u>	<u>14.548.906.581</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2025	-	478.650.751	70.536.800	549.187.551
Tại 31/12/2025	-	<u>1.069.018.932</u>	<u>47.660.000</u>	<u>1.116.678.932</u>

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã cầm cố thế chấp tại ngày 31/12/2025 là 787.480.001 VND (tại ngày 01/01/2025 là 0 VND).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 13.509.461.513 VND (tại ngày 01/01/2025 là 13.346.446.967 VND).

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm máy vi tính	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2025	30.000.000	30.000.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2025	<u>30.000.000</u>	<u>30.000.000</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2025	30.000.000	30.000.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2025	<u>30.000.000</u>	<u>30.000.000</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2025	-	-
Tại 31/12/2025	-	-

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 30.000.000 VND (tại ngày 01/01/2025 là 30.000.000 VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.12 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Quyền sử dụng đất	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2025	444.717.126.013	36.357.216.267	40.547.456.433	521.621.798.713
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2025	444.717.126.013	36.357.216.267	40.547.456.433	521.621.798.713
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2025	70.760.248.022	18.664.344.301	3.943.085.382	93.367.677.705
Tăng trong năm	8.459.228.904	2.073.949.932	824.299.536	11.357.478.372
Khấu hao trong năm	8.459.228.904	2.073.949.932	824.299.536	11.357.478.372
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2025	79.219.476.926	20.738.294.233	4.767.384.918	104.725.156.077
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2025	373.956.877.991	17.692.871.966	36.604.371.051	428.254.121.008
Tại 31/12/2025	365.497.649.087	15.618.922.034	35.780.071.515	416.896.642.636

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2025 bao gồm phần diện tích sản thương mại thuộc các dự án bất động sản của Công ty. Trong đó, một số bất động sản đầu tư với giá trị còn lại là 76.422.298.019 VND (tại ngày 01/01/2025 là 78.469.461.035 VND) đang được làm tài sản đảm bảo một khoản trái phiếu của Công ty tại các ngân hàng thương mại.

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 31/12/2025 có giá trị là 34.926.981.747 VND (tại ngày 01/01/2025 có giá trị là 34.926.981.747 VND).

Doanh thu trong năm từ hoạt động cho thuê bất động sản cho thuê là 11.278.181.173 VND, giá vốn tương ứng là 11.357.478.372 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 31/12/2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán riêng.

5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	9.274.527.273	9.274.527.273
Dự án Phú Hải, Phường Phú Thủy, tỉnh Lâm Đồng	-	-	9.274.527.273	9.274.527.273
Tổng	-	-	9.274.527.273	9.274.527.273

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.14 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: VND

STT	Tên Công ty	31/12/2025			01/01/2025			
		Tỷ lệ Vốn năm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc Giá trị hợp lý Dự phòng	Tỷ lệ Vốn năm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc Giá trị hợp lý Dự phòng	
I	Đầu tư vào Công ty con			3.004.167.830.000			3.003.792.000.000	
1	Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận (1)	100%	100%	750.000.000.000	100%	100%	750.000.000.000	-
2	Công ty TNHH MTV Địa ốc Heritage Việt Nam	100%	100%	250.000.000.000	100%	100%	250.000.000.000	-
3	Công ty TNHH MTV Địa ốc Ruby	100%	100%	1.000.500.000.000	100%	100%	1.000.500.000.000	-
4	Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire	100%	100%	795.000.000.000	100%	100%	795.000.000.000	-
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam	100%	100%	5.000.000.000	100%	100%	5.000.000.000	-
6	Công ty TNNN MTV Diamond IC	100%	100%	5.000.000.000	100%	100%	5.000.000.000	-
7	Công ty TNHH Maipha PENINSULA (2)	70%	70%	198.108.200.000	70%	70%	198.030.000.000	-
8	Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư và Quy hoạch Quốc tế Opal (3)	65%	65%	559.630.000	65%	65%	262.000.000	-
II	Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			83.146.786.097			55.946.786.097	
1	Công ty TNHH BT Hà Đông	50%	50%	55.946.786.097	50%	50%	55.946.786.097	-
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Holdings (4)	20%	20%	27.200.000.000	-	-	-	-
III	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			30.317.280.829			30.317.280.829	
1	Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	4,50%	4,50%	30.317.280.829	4,50%	4,50%	30.317.280.829	-
	Tổng			3.117.631.896.926 (*)			3.090.056.066.926 (*)	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

Mẫu số B09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.14 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)

- (1): Toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại Công ty con này đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận..
- (2): Công ty góp 70% vốn điều lệ vào Công ty TNHH Mai Pha Peninsula theo Nghị quyết số 10/QĐ-HĐQT ngày 25/4/2022 của HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Vốn điều lệ Công ty là 510 tỷ VND, giá trị vốn cam kết góp là 357 tỷ VND, tương đương 70% vốn điều lệ. Giá trị vốn thực góp tại ngày 31/12/2025 là 198,1 tỷ VND.
- (3): 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 31/12/2025 Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát đã thực góp 559.630.000 VND.
- (4): Công ty góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Holdings theo Quyết định số 07/QĐ-HĐQT ngày 18/4/2025 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát góp 27,2 tỷ VND, chiếm 20% vốn điều lệ.
- (*): 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 riêng 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 giữa doanh nghiệp và Công ty con, liên kết trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 7.1 - Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.15 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	215.274.236.248	215.274.236.248	177.179.959.306	177.179.959.306
Công ty CP Xây dựng số 1 Sông Hồng	19.793.115.910	19.793.115.910	23.193.115.910	23.193.115.910
Công ty TNHH đầu tư Xây dựng Tân Hải Dương	15.449.039.512	15.449.039.512	23.249.039.512	23.249.039.512
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Đức Đạt	19.240.714.736	19.240.714.736	7.941.130.563	7.941.130.563
Công ty Cổ phần kinh doanh Địa ốc Hải Phát	17.561.750.200	17.561.750.200	3.079.249.014	3.079.249.014
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản HP Land	40.038.362.890	40.038.362.890	-	-
Phải trả người bán ngắn hạn khác	103.191.253.000	103.191.253.000	119.717.424.307	119.717.424.307
Tổng	215.274.236.248	215.274.236.248	177.179.959.306	177.179.959.306
<i>Trong đó phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>3.845.820.513</i>	<i>3.845.820.513</i>	<i>5.023.566.621</i>	<i>5.023.566.621</i>

5.16 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Người mua trả tiền trước các dự án bất động sản (*)	273.144.591.967	410.797.579.130
Người mua trả tiền trước các hoạt động khác	321.368.289	333.027.931
Tổng	273.465.960.256	411.130.607.061

(*): 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 Đề Thám, Cao Bằng; Dự án Lào Cai;

5.17 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	Số phải nộp trong năm		Số đã nộp trong năm	
	01/01/2025	31/12/2025	01/01/2025	31/12/2025
Phải nộp	64.554.755.481	100.234.907.749	65.418.384.628	99.371.278.602
Thuế giá trị gia tăng	20.640.115.337	40.648.431.209	31.556.093.484	29.732.453.062
Thuế thu nhập doanh nghiệp	41.860.973.048	45.529.637.378	27.309.315.858	60.081.294.568
Thuế TNDN năm hiện hành	41.860.973.048	52.782.895.463	27.309.315.858	67.334.552.653
Điều chỉnh giảm thuế TNDN năm trước	-	(7.253.258.085)	-	(7.253.258.085)
Thuế thu nhập cá nhân	2.053.667.096	8.036.381.026	3.132.880.260	6.957.167.862
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.738.409.766	1.418.528.795	319.880.971
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	4.282.048.370	2.001.566.231	2.280.482.139

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.18 Chi phí phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	84.863.367.485	256.365.684.106
Chi phí lãi vay	52.298.258.828	142.490.401.904
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất	3.884.291.286	5.618.841.054
Trích trước chi phí dự án Phú Lãm	27.013.639.594	-
Trích trước chi phí quảng cáo, hoa hồng môi giới	-	92.635.610.909
Chi phí phải trả khác	1.667.177.777	15.620.830.239
Tổng	84.863.367.485	256.365.684.106
<i>Trong đó, chi phí phải trả cho các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Phụ lục số 7.1)</i>	<i>2.148.897.399</i>	<i>585.436.219</i>

5.19 Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	-	326.580.266
Doanh thu nhận trước tiền thuê dự án nhà ở xã hội Phú Lãm, phường Phú Lãm, quận Hà Đông, Hà Nội	-	326.580.266
Tổng	-	326.580.266

5.20 Phải trả khác

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	1.689.401.325.318	1.744.623.503.442
Kinh phí công đoàn	2.419.041.430	2.286.674.744
Bảo hiểm xã hội	-	125.047.500
Bảo hiểm y tế	-	22.799.250
Bảo hiểm thất nghiệp	-	10.003.800
Phải trả về quản lý tập trung (1)	1.114.348.826.001	1.178.457.928.222
Quỹ bảo trì căn hộ	76.168.890.120	74.474.059.872
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	411.614.466.500	250.335.270.000
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê tại dự án Phú Lãm (2)	55.914.840.190	176.991.281.269
Phải trả, phải nộp khác	28.935.261.077	61.920.438.785
Dài hạn	877.429.700.000	331.194.885.791
Phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư, ủy thác kinh doanh (3)	877.429.700.000	331.194.885.791
Tổng	2.566.831.025.318	2.075.818.389.233
<i>Trong đó, phải trả là các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>1.235.941.826.001</i>	<i>1.372.437.989.013</i>

(1) Đây là khoản phải trả về dòng tiền quản lý tập trung của Công ty với các Công ty con và Công ty con gián tiếp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.20 Phải trả khác (Tiếp theo)

- (2) Các khoản nhận đặt cọc từ khách hàng theo các Hợp đồng thuê nhà ở xã hội thuộc Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lãm, phường Phú Lương, thành phố Hà Nội, kế ho sẽ chuyển sang Hợp đồng chuyển nhượng trong năm 2026.
- (3) Số dư tại ngày 31/12/2025 bao gồm các khoản sau:
 - Khoản phải trả số tiền 762,9 tỷ VND về 02 hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án bất động sản tại tỉnh Cao Bằng và tỉnh Bắc Ninh với 01 đối tác là doanh nghiệp.
 - Khoản phải trả số tiền 114,53 tỷ VND về các hợp đồng ủy thác đầu với 1 cá nhân để thực hiện dự án, hợp tác đầu tư, nhận chuyển nhượng sản phẩm bất động sản.

1791
N
M
VIỆT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁTTầng 5, Tòa CT3 The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

	31/12/2025		Phát sinh trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	1.052.277.185.218	1.052.277.185.218	776.911.056.620	1.527.076.082.772	1.802.442.211.370	1.802.442.211.370
Vay ngân hàng (1)	54.663.953.884	54.663.953.884	101.973.968.811	414.106.544.442	366.796.529.515	366.796.529.515
<i>Vay ngân hàng ngắn hạn</i>	<i>12.405.261.884</i>	<i>12.405.261.884</i>	<i>59.652.930.811</i>	<i>292.977.974.572</i>	<i>245.730.305.645</i>	<i>245.730.305.645</i>
<i>Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả</i>	<i>42.258.692.000</i>	<i>42.258.692.000</i>	<i>42.321.038.000</i>	<i>121.128.569.870</i>	<i>121.066.223.870</i>	<i>121.066.223.870</i>
Trái phiếu ngắn hạn (2)	-	-	-	80.000.000.000	80.000.000.000	80.000.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (2)	375.000.000.000	375.000.000.000	731.874.145	425.000.000.000	799.268.125.855	799.268.125.855
Công ty cổ phần đầu tư Bất Động Sản Prime Land (3)	57.138.000.000	57.138.000.000	57.138.000.000	-	-	-
Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (4)	105.440.563.104	105.440.563.104	-	77.427.638.330	182.868.201.434	182.868.201.434
Vay cá nhân (5)	460.034.668.230	460.034.668.230	617.067.213.664	530.541.900.000	373.509.354.566	373.509.354.566
Vay dài hạn	455.644.443.606	455.644.443.606	399.165.481.606	42.321.038.000	98.800.000.000	98.800.000.000
Vay ngân hàng (1)	330.644.443.606	330.644.443.606	274.165.481.606	42.321.038.000	98.800.000.000	98.800.000.000
Trái phiếu (2)	125.000.000.000	125.000.000.000	125.000.000.000	-	-	-
Tổng	1.507.921.628.824	1.507.921.628.824	1.176.076.538.226	1.569.397.120.772	1.901.242.211.370	1.991.242.211.370
<i>Trong đó: Vay ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>5.239.000.000</i>	<i>5.239.000.000</i>			<i>7.739.000.000</i>	<i>7.739.000.000</i>



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁTTầng 5, Tòa CT3 The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**(1) Vay Ngân hàng***Đơn vị tính: VND*

	31/12/2025		Phát sinh trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn ngân hàng	54.663.953.884	54.663.953.884	101.973.968.811	414.106.544.442	366.796.529.515	366.796.529.515
Vay ngắn hạn	12.405.261.884	12.405.261.884	59.652.930.811	292.977.974.572	245.730.305.645	245.730.305.645
Ngân Hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (Hdbank - PGD Phan Đình Phùng (1.1))	12.405.261.884	12.405.261.884	29.555.164.127	26.226.208.138	9.076.305.895	9.076.305.895
Ngân hàng Bảo Việt- Chi nhánh Hà Nội	-	-	30.097.766.684	266.751.766.434	236.653.999.750	236.653.999.750
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	42.258.692.000	42.258.692.000	42.321.038.000	121.128.569.870	121.066.223.870	121.066.223.870
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam -Chi nhánh Hà Nội I	-	-	-	81.161.124.905	81.161.124.905	81.161.124.905
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cao Bằng	-	-	-	39.905.098.965	39.905.098.965	39.905.098.965
Ngân hàng Bảo Việt - Chi nhánh Hà Nội (1.2)	42.258.692.000	42.258.692.000	42.321.038.000	62.346.000	-	-
Vay dài hạn	330.644.443.606	330.644.443.606	274.165.481.606	42.321.038.000	98.800.000.000	98.800.000.000
Ngân hàng Bảo Việt- Trung tâm Kinh doanh (1.3)	250.000.000.000	250.000.000.000	250.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng Bảo Việt - Chi nhánh Hà Nội (1.2)	80.644.443.606	80.644.443.606	24.165.481.606	42.321.038.000	98.800.000.000	98.800.000.000
Tổng	385.308.397.490	385.308.397.490	376.139.450.417	456.427.582.442	465.596.529.515	465.596.529.515

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(2) Trái phiếu

Đơn vị tính: VND

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả		31/12/2025			
Đơn vị tư vấn phát hành	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi		Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest	375.000.000.000	Lãi suất tham chiếu + 4,5%	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 25/8/2025, gia hạn đến ngày 25/02/2027. Lãi suất 11%/năm, thanh toán 1 lần vào ngày 25/2/2027		(i)
Tổng trái phiếu dài hạn đến hạn trả	375.000.000.000				

Trái phiếu dài hạn		31/12/2025			
Đơn vị tư vấn phát hành	Giá trị VND	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi		Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest	125.000.000.000	Lãi suất tham chiếu + 4,5%	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 25/8/2025, gia hạn đến ngày 25/02/2027. Lãi suất 11%/năm, thanh toán 1 lần vào ngày 25/2/2027		(i)
Tổng trái phiếu dài hạn	125.000.000.000				

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

(2) Trái phiếu (Tiếp theo)

- (i) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với một số căn kiot và sàn thương mại của Dự án Hải Phát Plaza, phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội và quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 14.177,3 m² tại phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk.
- (3): Hợp đồng vay số 2312/2025/HĐVV/PRL-HPX ngày 23/11/2025 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền cho vay tối đa 200 tỷ VND. Mục đích vay: Phục vụ nhu cầu vốn của bên vay. Lãi suất : 5,5%/ năm. Thời hạn vay: 12 tháng.
- (4): Hợp đồng vay số 1986/HĐVV/VCG-HPX ngày 14/11/2023 và Phụ lục 06 ngày 31/7/2025 Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam và 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 30/6/2026. Tài sản đảm bảo: 54 lô đất thuộc dự án Khu dân cư đô thị tại Km3, Km4 Phường Hải Yên 3, tỉnh Quảng Ninh và toàn bộ 5.000.000 cổ phần của công ty Đầu tư phát triển Xanh Kỳ Sơn.

(5): Vay cá nhân:

Bao gồm các khoản vay cá nhân và các đối tượng khác ngắn hạn có kỳ hạn 6-12 tháng, với lãi suất 5%-15%/năm và không có tài sản đảm bảo. Gốc và lãi vay trả vào ngày đáo hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.22 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (*)	Tổng
Số dư tại 01/01/2024	3.041.685.810.000	60.986.800.000	232.304.288.677	3.334.976.898.677
Lãi trong năm trước	-	-	70.597.183.652	70.597.183.652
Thù lao HĐQT	-	-	(640.000.000)	(640.000.000)
Số dư tại 31/12/2024	3.041.685.810.000	60.986.800.000	302.261.472.329	3.404.934.082.329
Số dư tại 01/01/2025	3.041.685.810.000	60.986.800.000	302.261.472.329	3.404.934.082.329
Lãi trong năm nay	-	-	83.338.345.540	83.338.345.540
Thù lao HĐQT	-	-	(3.120.000.000)	(3.120.000.000)
Số dư tại 31/12/2025	3.041.685.810.000	60.986.800.000	382.479.817.869	3.485.152.427.869

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

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Vốn góp của các cổ đông	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
Tổng	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
Cổ tức đã chia	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.22 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

d. Cổ phiếu

	31/12/2025 (Cổ phiếu)	01/01/2025 (Cổ phiếu)
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	304.168.581	304.168.581
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	304.168.581	304.168.581
Cổ phiếu phổ thông	304.168.581	304.168.581
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
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

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu hoạt động chuyển nhượng bất động sản	820.692.904.833	1.404.978.184.573
Doanh thu hoạt động xây lắp	227.171.600.000	-
Doanh thu hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	11.101.600.906	16.192.618.873
Tổng	1.058.966.105.739	1.421.170.803.446
<i>Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>4.334.745.852</i>	<i>5.702.616.744</i>

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản	484.020.774.759	916.074.442.256
Giá vốn hoạt động xây lắp	239.740.950.336	-
Giá vốn hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	12.384.264.925	16.500.616.652
Tổng	736.145.990.020	932.575.058.908

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	50.347.910.971	46.279.749.256
Tổng	50.347.910.971	46.279.749.256



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền vay, lãi từ dòng tiền quản lý tập trung	162.040.128.267	112.605.451.022
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	731.874.145	2.371.582.367
Chi phí tài chính khác	500.000.000	-
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư	-	123.490.500.000
Tổng	163.272.002.412	238.467.533.389
<i>Trong đó: Chi phí tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>12.408.322.040</i>	<i>12.292.089.808</i>

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí bán hàng	2.348.779.743	108.980.752.314
Chi phí nhân viên	1.348.785.592	1.118.418.891
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	999.994.151	107.862.333.423
Chi phí quản lý doanh nghiệp	53.861.795.892	92.036.623.931
Chi phí nhân viên quản lý	21.146.161.971	18.087.305.707
Chi phí vật liệu quản lý	610.019.303	410.839.226
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.312.971.006	794.492.450
Chi phí khấu hao TSCĐ	291.577.710	256.538.616
Thuế phí và lệ phí	1.021.858.476	1.607.697.569
Chi phí dự phòng	15.000.000.000	50.000.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.090.258.868	8.336.606.877
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	7.388.948.558	12.543.143.486
Tổng	56.210.575.635	201.017.376.245

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập khác		
Thu từ cho thuê	326.580.266	7.716.040.375
Thu nhập từ bồi thường, lãi vi phạm hợp đồng	362.201.588	12.660.058.077
Thanh lý công cụ dụng cụ	-	85.000.000
Thu nhập khác	7.259.361.744	36.952.505
Tổng	7.948.143.598	20.498.050.957
Chi phí khác		
Lãi chậm nộp, các khoản tiền phạt	4.770.482.966	7.024.745.433
Phạt thanh lý hợp đồng	-	768.742.000
Tiền phạt do vi phạm hợp đồng	20.700.000.000	-
Chi phí khác	41.868.272	121.963.496
Tổng	25.512.351.238	7.915.450.929
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	(17.564.207.640)	12.582.600.028

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	136.121.241.003	107.973.184.188
Các khoản điều chỉnh tăng	116.737.252.712	78.906.818.491
<i>Chi phí phát triển đất và xây dựng không được trừ</i>	<i>14.829.647.914</i>	<i>14.697.319.867</i>
<i>Chi phí dự án Phú Lãm</i>	<i>7.975.493.137</i>	-
<i>Chi phí lãi vay không được trừ</i>	<i>78.932.111.661</i>	<i>14.209.498.624</i>
<i>Chi phí dự phòng phải thu khó đòi không được trừ</i>	<i>15.000.000.000</i>	<i>50.000.000.000</i>
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận kế toán tính thuế thu nhập doanh nghiệp	252.858.493.715	186.880.002.679
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	50.571.698.743	37.376.000.536
Thuế thu nhập doanh nghiệp kỳ trước	2.211.196.720	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	52.782.895.463	37.376.000.536

6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí phát triển bất động sản	208.169.876.202	402.981.256.795
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.922.990.309	1.163.829.800
Chi phí nhân công	22.494.947.563	19.205.724.598
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.649.056.082	12.004.391.214
Chi phí dự phòng	15.000.000.000	50.000.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.090.253.019	116.198.940.300
Chi phí khác	8.410.807.034	15.998.112.583
Tổng	275.737.930.209	617.552.255.290

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tên viết tắt
Công ty Cổ phần Hải Phát Retail	Công ty con gián tiếp	Công ty Hải Phát Retail
Công ty TNHH MTV Địa ốc Heritage Việt Nam	Công ty con	Công ty Heritage
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và phát triển TOPAZ PM Việt Nam	Công ty con	Công ty Topaz
Công ty TNHH Một thành Viên DIAMOND IC	Công ty con	Công ty Diamond IC
Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và quy hoạch Quốc tế OPAL	Công ty con	Công ty OPAL
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Địa Ốc Ruby	Công ty con	Công ty Ruby
Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát-Bình Thuận	Công ty con	Công ty Hải Phát Bình Thuận
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire	Công ty con	Công ty Sapphire
Công ty TNHH Mai Pha Peninsula	Công ty con	Công ty Mai Pha
Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty liên danh	Công ty BT Hà Đông
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	Công ty có chung thành viên HĐQT	Công ty HPH Nha Trang
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 liên quan tới người có liên quan của người nội bộ	Công ty Phúc Thành
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hải Phát Land	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Tập đoàn Hải Phát Land
Công ty Cổ phần Hải Phát RETAIL	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Hải Phát Retail
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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 Tổng Giám đốc

Chi tiết như sau:

Bên liên quan	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và người quản lý khác	6.546.812.605	4.012.243.975
Tổng	6.546.812.605	4.012.243.975

Trong đó:

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Đỗ Quý Hải	Chủ tịch HĐQT	1.440.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Phương	Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc	1.201.800.266	508.912.267
Ông Nguyễn Văn Dũng	Phó Chủ tịch HĐQT	360.000.000	-
Ông Lê Thanh Hải	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	1.218.968.773	884.105.391
Ông Lê Quang Vinh	Thành viên HĐQT độc lập	240.000.000	160.000.000
Ông Bùi Đức Tuế	Trưởng BKS (Miễn nhiệm ngày 26/4/2024)	-	80.000.000
Ông Đỗ Mạnh Quân	Trưởng BKS	240.000.000	200.000.000
Ông Chu Việt Hùng	Thành viên BKS	120.000.000	120.000.000
Ông Lê Mạnh Hùng	Thành viên BKS	120.000.000	80.000.000
Ông Đoàn Hoà Thuận	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 03/5/2024)	-	603.409.294
Ông Nguyễn Ngọc Thám	Phó Tổng Giám đốc	144.849.931	132.028.202
Ông Nguyễn Việt Đức	Phó Tổng Giám đốc	706.029.804	149.269.812
Ông Nguyễn Mạnh Tiến	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 16/08/2024)	-	273.082.278
Ông Đỗ Quý Thành	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 27/03/2024)	-	150.470.531
Bà Nguyễn Thị Phương Nga	Kế toán trưởng	755.163.831	220.886.181
Ông Lê Hồng Sơn	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 04/09/2024)	-	450.080.019
Tổng		6.546.812.605	4.012.243.975

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

b. Số dư với các bên liên quan

Biên liên quan	Tính chất giao dịch	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
1. Phải thu khách hàng		722.319.276	3.193.139.276
Công ty Heritage	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	722.319.276	722.319.276
Công ty Hải Phát Retail	Phải thu doanh thu BĐS	-	2.470.820.000
2. Trả trước cho người bán		45.060.000.000	-
Công ty OPAL	Dịch vụ tư vấn	60.000.000	-
Công ty Tập đoàn Hải Phát Land	Dịch vụ môi giới	45.000.000.000	-
3. Phải trả người bán		3.845.820.513	5.023.566.621
Công ty PSP	Phải trả phí dịch vụ	219.348.305	81.744.994
Công ty Hải Phát Retail	Phải trả phí dịch vụ	-	621.089.628
Công ty Hải Phát-Bình Thuận	Phải trả theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	14.984.100
Công ty TOPAZ	Phải trả phí dịch vụ tư vấn	331.786.301	-
Công ty DIAMOND IC	Phải trả phí dịch vụ tư vấn	3.294.685.907	3.315.885.907
Công ty Phúc Thành	Phải trả tiền xây lắp	-	989.861.992
Công ty ANTV	Phải trả phí dịch vụ	-	-
4. Phải thu khác		3.140.779.353	3.178.901.853
a. Ngắn hạn		3.140.779.353	3.178.901.853
Công ty Opal	Phải thu khác	15.877.500	-
Công ty HPH Nha Trang	Phải thu khác	3.124.901.853	3.124.901.853
Công ty Mai Pha	Phải thu khác	-	54.000.000
5. Chi phí phải trả		2.148.897.399	585.436.219
Ông Lê Thanh Hải	Tiền lãi vay	943.450.603	157.600.603
Bà Nguyễn Thị Phương Nga	Tiền lãi vay	-	427.835.616
Công ty Heritage	Tiền lãi vay	1.205.446.796	-
6. Phải trả khác		1.235.941.826.001	1.372.437.989.013
a. Ngắn hạn		1.235.941.826.001	1.178.487.928.222
Công ty Hải Phát Retail	Phải trả tiền quản lý tập trung	493.513.710.747	451.789.923.725
Công ty Hải Phát-Bình Thuận	Phải trả tiền quản lý tập trung	241.122.312.922	303.509.377.388
Công ty Ruby	Phải trả tiền quản lý tập trung	202.100.932.284	200.543.088.353
Công ty Heritage	Phải trả tiền quản lý tập trung	52.489.771.000	52.949.371.000
Công ty Sapphire	Phải trả tiền quản lý tập trung	125.063.251.119	168.511.046.379
Công ty TOPAZ PM	Phải trả tiền quản lý tập trung	58.847.929	1.155.121.377
Công ty DIAMOND IC	Phải trả tiền quản lý tập trung	-	-
Công ty PSP	Đặt cọc tiền quản lý vận hành	30.000.000	30.000.000
Công ty Tập đoàn Hải Phát Land	Nhận bảo đảm quyền phân phối sản phẩm	121.563.000.000	-
b. Dài hạn		-	193.950.060.791
Công ty Hải Phát Retail	Phải trả theo thỏa thuận HTĐT	-	193.950.060.791
7. Vay ngắn hạn		5.239.000.000	7.739.000.000
Ông Lê Thanh Hải	Vay	5.239.000.000	5.239.000.000
Bà Nguyễn Thị Phương Nga	Vay	-	2.500.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

c. Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
1. Bán hàng		4.334.745.852	5.702.616.744
Công ty Hải Phát Retail	Bán hàng	4.334.745.852	4.050.459.300
Công ty PSP	Bán hàng	-	1.631.544.832
Công ty Topaz	Bán hàng	-	20.612.612
2. Mua hàng		3.452.325.412	19.885.483.830
Công ty Hải Phát Retail	Tiền thuê và dịch vụ	1.872.047.026	16.262.773.893
Công ty PSP	Phí dịch vụ	484.068.848	1.213.570.561
Công ty Topaz	Dịch vụ tư vấn	307.209.538	2.409.139.376
Công ty OPAL	Dịch vụ tư vấn	789.000.000	-
3. Chi phí hoạt động tài chính		12.408.322.040	12.292.089.808
Ông Lê Thanh Hải	Lãi vay	785.850.000	157.600.603
Bà Nguyễn Thị Phương Nga	Lãi vay	465.349.676	427.835.616
Công ty Hải Phát Retail	Lãi thỏa thuận quản lý vốn tập trung	4.711.753.966	4.248.908.946
Công ty Sapphire	Lãi thỏa thuận quản lý vốn tập trung	1.630.487.240	1.009.841.311
Công ty Hải Phát Bình Thuận	Lãi thỏa thuận quản lý vốn tập trung	1.897.251.594	4.618.044.512
Công ty Topaz	Lãi thỏa thuận quản lý vốn tập trung	23.192.497	8.443.423
Công ty Heritage	Lãi thỏa thuận quản lý vốn tập trung	885.610.636	-
Công ty Ruby	Lãi thỏa thuận quản lý vốn tập trung	2.008.826.431	1.821.415.397
4. Giao dịch vay, quản lý vốn tập trung và giao dịch khác		396.886.113.949	992.748.101.870
Bà Nguyễn Thị Phương Nga	Trả gốc vay	2.500.000.000	-
Công ty Hải Phát Retail	Nhận tiền QLVTT	62.899.000.000	215.117.209.350
Công ty Hải Phát Retail	Trả tiền QLVTT	25.886.966.944	417.234.143.628
Công ty Sapphire	Nhận tiền QLVTT	-	74.530.000.000
Công ty Sapphire	Trả tiền QLVTT	45.078.282.500	17.400.000
Công ty Hải Phát Bình Thuận	Nhận tiền QLVTT	29.302.250.000	-
Công ty Hải Phát Bình Thuận	Trả tiền QLVTT	93.586.566.060	231.742.843.852
Công ty Topaz	Nhận tiền QLVTT	7.020.000.000	-
Công ty Topaz	Trả tiền QLVTT	8.139.465.945	4.318.424.344
Công ty Ruby	Nhận tiền QLVTT	-	34.333.832.185
Công ty Ruby	Trả tiền QLVTT	450.982.500	230.000.000
Công ty Heritage	Trả tiền QLVTT	459.600.000	15.057.150.000
Công ty Diamond IC	Trả tiền QLVTT	-	167.098.511
Công ty Tập đoàn Hải Phát Land	Tiền bảo đảm	121.563.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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	Số tiền	Tỷ lệ	Cam kết góp vốn tại 31/12/2025
1	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Quy hoạch Quốc tế OPAL	5.000.000.000	3.250.000.000	65%	2.690.370.000
2	Công ty TNHH Maipha PENINSULA	510.000.000.000	357.000.000.000	70%	158.891.800.000
3	Công ty TNHH BT Hà Đông	350.000.000.000	175.000.000.000	50%	119.053.213.903
	Tổng		535.250.000.000		280.635.383.903

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31/12/2025 ước tính là 1.022 tỷ VND (tại ngày 01/01/2025 ước tính là 711,35 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 năm tài chính như sau:

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Dưới 1 năm	5.517.118.838	5.997.501.270
Từ 1 - 5 năm	12.577.897.415	17.992.503.810
Trên 5 năm	33.251.129.231	-
Tổng	51.346.145.484	23.990.005.080

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

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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Dưới 1 năm	5.723.735.005	3.466.834.269
Từ 1 - 5 năm	7.837.393.970	17.906.217.243
Trên 5 năm	-	5.723.794.614
Tổng	13.561.128.975	27.096.846.126

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Người lập

Đinh Thị Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Phương Nga

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Phương

