



**CHƯƠNG TRÌNH CUỘC HỌP DỰ KIẾN**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

Thời gian : 8h00, Thứ Tư, ngày 29 tháng 4 năm 2026.

Địa điểm : Hội trường tầng 4, Khách sạn Wyndham Garden Hà Nội, Lô HH01,  
đường Tố Hữu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

| THỜI GIAN   | NỘI DUNG CHI TIẾT   | CHỦ TRÌ                             |
|---|---|-------------------------------------|
| 8h00' - 9h00'   | Tiếp đón, đăng ký đại biểu tham dự Đại hội và phát tài liệu.  | Ban Tổ chức                         |
| 9h00' - 9h05'   | Báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông.   | Trưởng ban kiểm tra tư cách cổ đông |
| 9h05' - 9h10'   | Giới thiệu Đoàn Chủ toạ và Chủ toạ cuộc họp.  | MC                                  |
| 9h10' - 9h15'   | Khai mạc Đại hội, chỉ định Thư ký và Bầu Ban kiểm phiếu.  | Đoàn Chủ tịch                       |
| 9h15' - 9h20'   | Thông qua Quy chế tổ chức và hoạt động của ĐHĐCĐ thường niên năm 2026.                                      |                                     |
| 9h20' - 9h25'   | Thông qua Chương trình họp.   |                                     |
| 9h25' - 10h25'  | Trình bày các Báo cáo và Tờ trình tại Đại hội.  | Đoàn Chủ tịch                       |
|   | 1. Báo cáo của Tổng Giám đốc về thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2025 và kế hoạch kinh doanh 2026.         |                                     |
|   | 2. Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 và kế hoạch năm 2026.                                   |                                     |
|   | 3. Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2025 và kế hoạch năm 2026.                                       |                                     |
|   | 4. Tờ trình thông qua báo cáo quyết toán tài chính riêng Công ty mẹ và Hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán. |                                     |
|   | 5. Tờ trình thông qua việc phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ, chi trả cổ tức năm 2025.                 |                                     |
| 6. Tờ trình thông qua quyết toán thù lao cho các thành viên |   |                                     |

| THỜI GIAN       | NỘI DUNG CHI TIẾT   | CHỦ TRÌ        |
|-----------------|---|----------------|
|                 | <p>HĐQT, thành viên BKS năm 2025 và kế hoạch thù lao năm 2026.</p> <p>7. Tờ trình thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính năm 2026.</p> <p>8. Tờ trình phê duyệt kết quả thực hiện các giao dịch giữa Công ty và bên có liên quan trong năm 2025; và Thông qua chủ trương thực hiện các giao dịch giữa Công ty và bên có liên quan trong năm 2026.</p> <p>9. Tờ trình tăng vốn điều lệ của Công ty.</p> <p>10. Các nội dung khác (nếu có).</p> |                |
| 10h25' - 10h45' | Trao đổi và thảo luận   | Đoàn Chủ tịch  |
| 10h45' - 11h25' | Hướng dẫn biểu quyết và thực hiện biểu quyết các nội dung tại Đại hội   | Ban kiểm phiếu |
| 11h25' - 11h45' | Nghỉ giải lao   |                |
| 11h45' - 12h00' | Công bố kết quả kiểm phiếu  | Ban kiểm phiếu |
|                 | Thông qua Biên bản, Nghị quyết  | Đoàn Chủ tịch  |
|                 | Bế mạc Đại hội  |                |



*Lưu ý: Chương trình cuộc họp có thể được sửa đổi, bổ sung cho đến ngày tổ chức Đại hội.*

Số: /QC-ĐHĐCĐ

Hà Nội, ngày 29 tháng 4 năm 2026

Dự thảo

**QUY CHẾ TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG  
CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

**CHƯƠNG I  
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng**

- 1.1. Quy chế này áp dụng cho việc tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát ngày 29/04/2026 (“Đại hội”).
- 1.2. Quy chế này quy định cụ thể về quyền và nghĩa vụ của cổ đông, người được ủy quyền dự họp và các bên tham gia Đại hội, điều kiện, thể thức tiến hành Đại hội.
- 1.3. Cổ đông, người được ủy quyền dự họp và các thành viên tham dự Đại hội có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này.

**CHƯƠNG II  
QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CỔ ĐÔNG  
VÀ NHỮNG NGƯỜI THAM GIA ĐẠI HỘI**

**Điều 2. Điều kiện tham dự Đại hội**

Tất cả các cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (“Công ty”) theo danh sách cổ đông do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam chốt tại ngày 24/03/2026.

**Điều 3. Quy định về Ủy quyền**

- 3.1. Việc ủy quyền cho người đại diện tham dự Đại hội phải lập thành văn bản theo mẫu của Công ty hoặc theo quy định của pháp luật dân sự và quy định của công ty.
- 3.2. Các trường hợp ủy quyền được lập không theo quy định sẽ do Chủ tọa Đại hội toàn quyền quyết định tính hợp lệ của việc ủy quyền đó.
- 3.3. Một người có thể làm đại diện theo ủy quyền cho một hoặc nhiều cổ đông.

3.4. Người được ủy quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông phải nộp văn bản ủy quyền trước khi vào phòng họp.

#### **Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của các cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền của cổ đông tham dự Đại hội**

##### **4.1. Quyền của các cổ đông/người đại diện theo ủy quyền khi tham dự Đại hội**

- Được trực tiếp tham dự hoặc uỷ quyền cho người khác tham dự họp Đại hội bằng văn bản ủy quyền;
- Khi tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, mỗi cổ đông hoặc người đại diện theo quyền của cổ đông đều nhận được các Phiếu biểu quyết, Thẻ biểu quyết sau khi đăng ký tham dự Đại hội với Ban Kiểm tra tư cách cổ đông.
- Được quyền phát biểu, thảo luận và biểu quyết tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông theo quy định của Luật Doanh nghiệp, các văn bản pháp luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty;
- Được Ban tổ chức thông báo nội dung, chương trình Đại hội và các tài liệu kèm theo;
- Cổ đông, người được ủy quyền dự họp đến muộn khi Đại hội chưa kết thúc có quyền đăng ký và tham gia biểu quyết ngay tại Đại hội đối với các vấn đề chưa biểu quyết, khi đó Chủ tọa không có trách nhiệm dừng Đại hội để cho cổ đông đăng ký và hiệu lực của các lần biểu quyết đã tiến hành trước đó sẽ không bị ảnh hưởng.

##### **4.2. Nghĩa vụ của các cổ đông/người đại diện theo ủy quyền khi tham dự Đại hội**

- Tuân thủ đúng theo các quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Quy chế này;
- Cổ đông hoặc người được ủy quyền đến tham dự Đại hội phải hoàn thành các thủ tục đăng ký tham gia Đại hội với Ban kiểm tra tư cách cổ đông/Ban tổ chức Đại hội và xuất trình các giấy tờ sau:
  - + Thông báo mời họp Đại hội.
  - + Giấy ủy quyền tham dự Đại hội (nếu ủy quyền);
  - + Căn cước công dân hoặc Hộ chiếu.
- Nghiêm túc chấp hành nội quy tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, tôn trọng kết quả làm việc tại Đại hội;
- Ăn mặc lịch sự;

- Đăng ký phát biểu tại Đại hội theo quy định, tuân thủ thời gian phát biểu, nội dung phát biểu trong phạm vi chương trình Đại hội;
- Phát biểu và biểu quyết phù hợp với hướng dẫn của Ban tổ chức và tôn trọng sự điều khiển Đại hội của Chủ tọa Đại hội;
- Việc ghi âm, ghi hình Đại hội phải được thông báo công khai và được sự chấp thuận của Chủ tọa Đại hội;
- Giữ gìn an ninh trật tự, không có hành vi cản trở, gây rối trật tự hay lộn xộn trong Đại hội, ngăn cản diễn biến bình thường của Đại hội;
- Tự túc các chi phí tham dự Đại hội (như phương tiện đi lại, ăn uống, nghỉ ngơi...);
- Cung cấp thông tin về người có liên quan hay người có lợi ích liên quan đến cổ đông theo yêu cầu của Công ty.

#### **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Ban Kiểm tra tư cách cổ đông**

- Ban Kiểm tra tư cách cổ đông gồm 01 Trưởng Ban và các thành viên do Chủ tịch Hội đồng quản trị quyết định và được giới thiệu với Đại hội, có các chức năng và nhiệm vụ như sau:
  - + Kiểm tra tư cách cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền của cổ đông đến dự họp: Yêu cầu cổ đông tham dự Đại hội và khách mời xuất trình Căn cước công dân hoặc Hộ chiếu, Thông báo mời họp, Giấy ủy quyền (đối với đại diện được ủy quyền);
  - + Phát cho cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp đến dự họp Phiếu biểu quyết, Thẻ biểu quyết và các tài liệu họp liên quan khác;
  - + Báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm tra tư cách cổ đông dự họp Đại hội đồng cổ đông tại các thời điểm sau: Trước khi khai mạc Đại hội; Trước khi tiến hành biểu quyết các nội dung tại Đại hội.
  - + Thực hiện các công việc khác do Ban Tổ chức Đại hội hoặc Chủ tọa Đại hội phân công.
  - + Xác định các cổ đông có liên quan không có quyền biểu quyết trên cơ sở thông tin mà Ban kiểm tra tư cách cổ đông có được hay thông tin do cổ đông cung cấp.
- Ban Kiểm tra tư cách cổ đông có bộ phận giúp việc và áp dụng công nghệ thông tin để thực hiện nhiệm vụ được giao.

#### **Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Ban Kiểm phiếu**

- Ban Kiểm phiếu bao gồm 01 Trưởng ban và các thành viên do Chủ tọa Đại hội đề cử và được Đại hội đồng cổ đông thông qua để thực hiện việc kiểm phiếu tại Đại

hội;

- Ban Kiểm phiếu có nhiệm vụ hướng dẫn cho cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền sử dụng Phiếu biểu quyết, Thẻ biểu quyết và kiểm tra, giám sát việc bỏ phiếu của các cổ đông.
- Ban Kiểm phiếu tiến hành kiểm phiếu, tính toán và loại trừ các cổ đông có liên quan không có quyền biểu quyết (nếu có) cho từng vấn đề biểu quyết. Trong trường hợp Ban Kiểm phiếu không thể xác định chính xác (các) cổ đông có liên quan không có quyền biểu quyết (do thiếu thông tin hay do quy định của pháp luật chưa đầy đủ hoặc không rõ ràng), thì toàn bộ phiếu của cổ đông đó vẫn được tính vào kết quả kiểm phiếu. Sau khi bỏ phiếu, trong trường hợp cổ đông được xác định là người có liên quan không có quyền biểu quyết thì Nghị quyết đó vẫn có hiệu lực nếu số phiếu biểu quyết cần thiết (sau khi đã loại bỏ số phiếu của cổ đông liên quan đó) vẫn đảm bảo điều kiện thông qua theo quy định của pháp luật.
- Ban Kiểm phiếu có bộ phận giúp việc và áp dụng công nghệ thông tin để hoàn thành nhiệm vụ của Ban;
- Ban Kiểm phiếu có trách nhiệm lập biên bản kiểm phiếu và công bố kết quả kiểm phiếu trước Đại hội;
- Ban Kiểm phiếu chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của kết quả kiểm phiếu đã công bố.
- Ban Kiểm phiếu có trách nhiệm bàn giao lại toàn bộ Phiếu biểu quyết, các biên bản kiểm phiếu cho Chủ tọa Đại hội ngay sau khi kết thúc Đại hội.

## **Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Chủ tọa, Đoàn Chủ tọa Đại hội và Ban Thư ký**

### **7.1. Quyền và nghĩa vụ của Chủ tọa và Đoàn Chủ tọa Đại hội.**

- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty làm Chủ tọa Đại hội. Đoàn Chủ tọa Đại hội gồm Chủ tọa Đại hội, một số thành viên Hội đồng quản trị và Đại diện Ban Tổng giám đốc do Chủ tọa chỉ định, có chức năng điều khiển Đại hội.
- Quyết định của Chủ tọa về vấn đề trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của Đại hội sẽ mang tính phán quyết cao nhất.
- Chủ tọa tiến hành các công việc được cho là cần thiết để điều khiển Đại hội một cách hợp lệ và có trật tự; hoặc để Đại hội phản ánh được mong muốn của đa số các cổ đông tham dự.
- Nhiệm vụ của Đoàn Chủ tọa:

- + Tiến hành các công việc được cho là cần thiết để điều hành Đại hội một cách hợp lệ và có trật tự;
- + Quyết định trình tự thảo luận, kết luận những vấn đề cần thiết để Đại hội biểu quyết;
- + Trả lời những vấn đề do cổ đông yêu cầu, giải quyết những vấn đề phát sinh trong suốt quá trình diễn ra Đại hội.
- Không cần lấy ý kiến của Đại hội, bất cứ lúc nào Chủ tọa Đại hội cũng có thể hoãn cuộc họp Đại hội đồng cổ đông đến một thời điểm khác hoặc tại một địa điểm khác do Chủ tọa quyết định (phù hợp với quy định tại Luật doanh nghiệp) trong các trường hợp:
  - + Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp;
  - + Có người dự họp có hành vi cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp;
  - + Các phương tiện thông tin tại địa điểm họp không bảo đảm cho các cổ đông dự họp tham gia, thảo luận và biểu quyết.
- Chủ tọa Đại hội có các quyền:
  - + Không trả lời hoặc chỉ ghi nhận các ý kiến đóng góp của cổ đông nếu các nội dung đóng góp, kiến nghị nằm ngoài nội dung xin ý kiến Đại hội;
  - + Có quyền cắt ý kiến phát biểu của cổ đông khi cổ đông phát biểu quá thời gian quy định hoặc ý kiến nằm ngoài nội dung chương trình Đại hội;
  - + Yêu cầu tất cả người tham dự họp chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh hợp pháp, hợp lý khác; và yêu cầu cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp; trục xuất những người có biểu hiện gây rối, không tuân thủ quyền điều hành của Chủ tọa và Đoàn Chủ tọa, ngăn cản diễn biến bình thường của Đại hội hoặc không tuân thủ các yêu cầu về kiểm tra an ninh ra khỏi Đại hội.
- Chủ tọa chỉ định Ban Thư ký Đại hội để ghi chép diễn biến của Đại hội, lập biên bản cuộc họp Đại hội và thực hiện các công việc trợ giúp theo phân công của Chủ tọa.

## **7.2. Quyền và nghĩa vụ của Ban Thư ký Đại hội**

- Ban Thư ký Đại hội do Chủ tọa chỉ định.
- Nhiệm vụ của Ban Thư ký bao gồm:
  - + Lập Biên bản cuộc họp Đại hội;
  - + Soạn thảo Nghị quyết về các vấn đề được Đại hội thông qua và gửi hồ sơ, kết quả Đại hội đến cổ đông;
  - + Trình bày trước Đại hội về Biên bản, Nghị quyết của Đại hội;
  - + Tiến hành phát Phiếu đăng ký phát biểu của cổ đông (nếu có);

- + Các công việc khác theo phân công của Chủ tọa.

### **CHƯƠNG III**

## **THỂ THỨC TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI**

#### **Điều 8. Điều kiện tiến hành Đại hội**

- Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết. Trong trường hợp quá 60 phút kể từ thời điểm khai mạc Đại hội được ghi trong nội dung Chương trình cuộc họp đã gửi cho các cổ đông mà số cổ đông đăng ký tham dự Đại hội chưa đại diện đủ cho trên 50% tổng số phiếu biểu quyết thì cuộc họp được coi như chưa đủ điều kiện tiến hành.
- Trường hợp Đại hội không đủ điều kiện tiến hành theo quy định trên thì việc triệu tập và tiến hành Đại hội các lần tiếp theo sẽ được tiến hành theo quy định của Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp.

#### **Điều 9. Tiến hành Đại hội.**

- Đại hội sẽ diễn ra theo đúng trình tự nội dung chương trình đã được Đại hội thông qua.
- Đại hội đồng cổ đông sẽ lần lượt thảo luận và thông qua các nội dung tại chương trình Đại hội theo hình thức biểu quyết quy định tại Điều 10 của Quy chế này.
- Đại hội bế mạc sau khi Biên bản/Nghị quyết Đại hội được thông qua.

#### **Điều 10. Thể thức biểu quyết thông qua các quyết định tại Đại hội.**

Việc biểu quyết các vấn đề tại Đại hội tùy trường hợp sẽ được thực hiện theo các hình thức dưới đây:

##### **10.1. Biểu quyết theo hình thức bỏ phiếu kín.**

Đối với việc bỏ phiếu các nội dung được ghi trong Phiếu biểu quyết được thực hiện như sau:

- a. Các nội dung biểu quyết được ghi trong Phiếu biểu quyết sẽ được cổ đông/đại diện theo ủy quyền của cổ đông biểu quyết bằng việc lựa chọn một trong các phương án: Tán thành hoặc không tán thành hoặc không có ý kiến vào từng nội dung cần lấy ý kiến.

b. Các cổ đông bỏ phiếu theo nguyên tắc sau:

- Việc bỏ phiếu được bắt đầu từ khi có hiệu lệnh của Chủ tọa cuộc họp hoặc Trưởng ban kiểm phiếu và kết thúc khi cổ đông cuối cùng bỏ phiếu vào thùng phiếu hoặc sau 30 (ba mươi) phút kể từ thời điểm bắt đầu bỏ phiếu, tùy thuộc vào thời điểm nào đến trước. Sau khi kết thúc việc bỏ phiếu, hòm phiếu sẽ được niêm phong.
- Việc kiểm phiếu được tiến hành ngay sau khi việc bỏ phiếu kết thúc và thùng phiếu được niêm phong.

c. Các Phiếu biểu quyết không hợp lệ sẽ không được tính bao gồm:

- Phiếu biểu quyết không theo mẫu do Ban tổ chức phát và không có dấu của Công ty;
- Phiếu biểu quyết bị rách, gạc, tẩy xóa, sửa chữa;
- Phiếu biểu quyết ghi thêm những thông tin khác, thêm ký hiệu dẫn đến việc Ban kiểm phiếu không xác định được ý kiến của người bỏ phiếu;
- Phiếu biểu quyết có ghi nhiều ý kiến khác nhau trong cùng một nội dung biểu quyết thì phần biểu quyết đó không hợp lệ.
- Phiếu biểu quyết không đánh dấu vào nội dung biểu quyết nào.
- Phiếu biểu quyết/nội dung biểu quyết không hợp lệ được tính dựa theo nguyên tắc sau: Việc biểu quyết đối với từng nội dung cần thông qua trong Phiếu biểu quyết là độc lập với nhau và tính hợp lệ của phần biểu quyết nội dung này không làm ảnh hưởng đến tính hợp lệ của các nội dung biểu quyết khác.

d. Trường hợp cổ đông trong quá trình ghi Phiếu biểu quyết bị nhầm lẫn với điều kiện chưa bỏ vào thùng phiếu và chưa hết thời hạn bỏ phiếu thì được quyền trực tiếp gặp Trưởng Ban kiểm phiếu xin đổi lại Phiếu biểu quyết nhằm đảm bảo quyền lợi cho cổ đông.

### 10.2. Biểu quyết trực tiếp

Việc biểu quyết trực tiếp được áp dụng đối với các trường hợp không áp dụng hình thức biểu quyết quy định tại Khoản 10.1, Điều này.

Trường hợp biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp, cổ đông/đại diện theo ủy quyền của cổ đông biểu quyết về vấn đề cần lấy ý kiến bằng cách giơ Thẻ biểu quyết của mình lên/giơ tay trực tiếp hoặc bằng hình thức khác theo sự điều khiển của Chủ tọa hoặc Đoàn Chủ tọa Đại hội. Ban kiểm phiếu sẽ ghi lại số phiếu tán

thành, không tán thành và không có ý kiến để công bố kết quả biểu quyết trước Đại hội.

### **Điều 11. Phiếu biểu quyết**

- 11.1. Phiếu biểu quyết được đóng dấu của Công ty do Ban Kiểm tra tư cách cổ đông phát cho các cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền của cổ đông tham dự cuộc họp. Phiếu biểu quyết được ghi Mã Cổ đông/Đại diện ủy quyền, Tên Cổ đông/Đại diện ủy quyền, số đăng ký sở hữu của cổ đông/Căn cước công dân/Đăng ký kinh doanh, Tổng số Phiếu biểu quyết, Số cổ phần sở hữu, Số cổ phần được ủy quyền, các nội dung biểu quyết và các yếu tố kỹ thuật khác giúp cho việc kiểm phiếu chính xác, thuận tiện.
- 11.2. Giá trị biểu quyết của Phiếu biểu quyết được xác định bằng số cổ phần có quyền biểu quyết mà cổ đông đó sở hữu và/hoặc đại diện được ủy quyền tham dự Đại hội trên tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các cổ đông/đại diện theo ủy quyền của cổ đông có mặt tại Đại hội.

### **Điều 12. Quy định việc kiểm phiếu đối với hình thức biểu quyết bằng bỏ phiếu.**

#### **12.1. Tổ chức kiểm phiếu.**

Ban kiểm phiếu thực hiện việc kiểm phiếu theo quy định sau:

- Việc kiểm phiếu phải được Ban kiểm phiếu tiến hành tại phòng kín ngay sau khi cuộc bỏ phiếu kết thúc.
- Ban kiểm phiếu có thể sử dụng các phương tiện kỹ thuật điện tử trong việc kiểm phiếu.
- Kiểm tra tính hợp lệ của Phiếu biểu quyết.
- Ban kiểm phiếu không gạch xoá, sửa chữa trên Phiếu biểu quyết.

#### **12.2. Công bố kết quả kiểm phiếu.**

- Sau khi quá trình kiểm Phiếu biểu quyết hoàn thành Ban kiểm phiếu lập biên bản kiểm phiếu có chữ ký của tất cả các thành viên Ban kiểm phiếu.
- Trưởng ban kiểm phiếu thay mặt Ban kiểm phiếu đọc biên bản kết quả kiểm phiếu trước Đại hội.

### **Điều 13. Phát biểu ý kiến tại Đại hội**

Cổ đông hoặc đại diện ủy quyền đến dự họp khi phát biểu ý kiến phải giơ Thẻ biểu quyết hoặc đăng ký phát biểu. Chủ tọa căn cứ vào thời gian chương trình cuộc họp để bố trí sắp xếp việc phát biểu của cổ đông. Chủ tọa có thể dành ưu tiên phát biểu cho cổ đông đăng ký phát biểu trước và có ý kiến liên quan đến chương trình

hợp. Nội dung phát biểu cần ngắn gọn và phù hợp với nội dung đang thảo luận tại Đại hội.

#### **Điều 14. Thông qua quyết định tại Đại hội**

14.1. Các vấn đề thực hiện tại Đại hội được thông qua khi có sự chấp thuận của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại Đại hội với tỷ lệ theo quy định trong Điều lệ của Công ty và quy định của Luật Doanh Nghiệp, cụ thể như sau:

- a) Trừ trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 14.1 của Điều này, các quyết định của ĐHĐCĐ được thông qua tại cuộc họp khi được số cổ đông sở hữu trên 50% (*Năm mươi phần trăm*) tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.
- b) Các quyết định của Đại hội đồng cổ đông liên quan đến: (i) Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại; (ii) Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh; (iii) Thay đổi cơ cấu tổ chức của công ty; (iv) Quyết định đầu tư, giao dịch đầu tư, phương án đầu tư, dự án đầu tư và bán tài sản có giá trị từ 50% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong Báo cáo tài chính kỳ gần nhất của công ty và các nội dung khác theo quy định tại Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật... được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.

14.2. Cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền đến dự họp thực hiện biểu quyết để tán thành, không tán thành hoặc không có ý kiến đối với những vấn đề phải thông qua trong Đại hội theo quy định tại Điều 10 Quy chế này.

### **CHƯƠNG IV KẾT THÚC ĐẠI HỘI**

#### **Điều 15. Biên bản cuộc họp Đại hội cổ đông**

- 15.1. Tất cả các nội dung diễn biến tổ chức Đại hội được lập thành Biên bản. Chủ tọa Đại hội và Thư ký Đại hội chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của Biên bản Đại hội;
- 15.2. Biên bản Đại hội phải được công bố trước Đại hội đồng cổ đông và được Đại hội đồng cổ đông thông qua trước khi bế mạc Đại hội;
- 15.3. Biên bản Đại hội, Biên bản kiểm tra tư cách cổ đông, Biên bản kiểm phiếu và các tài liệu khác ghi nhận diễn biến, kết quả của Đại hội phải được lưu trữ tại Trụ sở chính của Công ty;
- 15.4. Biên bản Đại hội phải được công bố trên trang thông tin điện tử Công ty trong vòng 24 giờ kể từ ngày kết thúc Đại hội;

15.5. Biên bản Đại hội là cơ sở để đưa ra Nghị quyết Đại hội.

#### **Điều 16. Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông**

- Căn cứ kết quả tại Đại hội, Chủ tọa ra Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông về các vấn đề đã được Đại hội thông qua.
- Các cổ đông có quyền yêu cầu Toà án hoặc Trọng tài xem xét, huỷ bỏ một phần hoặc toàn bộ quyết định của ĐHĐCĐ phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp.

### **CHƯƠNG V ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

#### **Điều 17. Hiệu lực thi hành của Quy chế:**

- 17.1. Quy chế này gồm năm (05) Chương, mười bảy (17) Điều và có hiệu lực ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua;
- 17.2. Quy chế này có thể sửa đổi, bổ sung trên cơ sở đề xuất của Chủ tịch Hội đồng quản trị và được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**Đỗ Quý Hải**



Hà Nội, ngày 02 tháng 04 năm 2026

**BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC  
VỀ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2025  
VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2026**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông.**

Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2025 và trên cơ sở tình hình kinh doanh, Tổng Giám đốc báo cáo Đại hội đồng cổ đông về kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2025 và kế hoạch kinh doanh năm 2026 như sau:

**A. BÁO CÁO THỰC HIỆN CÁC NHIỆM VỤ TRỌNG TÂM VÀ KẾT QUẢ THỰC HIỆN NĂM 2025.**

**I. Kết quả thực hiện năm 2025 của Công ty.**

1. Một số chỉ tiêu kinh tế tài chính được thông qua tại phiên họp Đại hội đồng cổ đông năm 2025.

*Đơn vị: tỷ đồng*

| Chỉ tiêu             | Riêng công ty mẹ |         |         |                 |                 | Hợp nhất |         |         |                 |                 |
|----------------------|------------------|---------|---------|-----------------|-----------------|----------|---------|---------|-----------------|-----------------|
|                      | TH 2024          | TH 2025 | KH 2025 | % TH2025/TH2024 | % TH2025/KH2025 | TH 2024  | TH 2025 | KH 2025 | % TH2025/TH2024 | % TH2025/KH2025 |
| 1                    | 2                | 3       | 4       | 5               | 6               | 7        | 8       | 9       | 10              | 11              |
| 1. Doanh thu (*)     | 1.488            | 1.117   | 1.606   | 75%             | 70%             | 1.698    | 1.245   | 2.327   | 73%             | 53,5%           |
| 2. LN sau thuế TNDN  | 71               | 83,3    | 58      | 117%            | 144%            | 61,5     | 125     | 137     | 203%            | 91%             |
| 3. Tỷ lệ chia cổ tức | -                | -       | -       | -               | -               | x        | x       | x       | x               | x               |

\* Doanh thu bao gồm Doanh thu bán hàng và doanh thu từ cung cấp dịch vụ và các hoạt động khác

2. Kiểm điểm một số mục tiêu năm 2025.

Triển khai Nghị quyết số 01/2025/NQ- ĐHĐCĐ ngày 26/4/2025 phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, Tổng Giám đốc đã triển khai chi tiết kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 bao gồm một số chỉ tiêu kinh tế, tài chính và mục tiêu tiến độ một số dự án.

Bước vào năm 2025 mặc dù thị trường kinh doanh bất động sản còn nhiều khó khăn, thanh khoản của thị trường bất động sản thấp. Đồng thời việc tháo gỡ công tác pháp lý của các dự án gặp nhiều khó khăn, kéo dài. Do đó chỉ tiêu về doanh thu thực hiện không hoàn thành theo kế hoạch như trình bày tại mục 1 kể trên.

Một số nội dung thực hiện trong năm 2025, cụ thể như sau:

### **2.1. Về các chỉ tiêu kinh tế tài chính chủ yếu**

- Công ty đã tập trung nguồn lực tài chính để xử lý dứt điểm một số nghĩa vụ nợ ngân hàng, trả nợ trái phiếu, thuế đúng hạn. Điều này làm tiền đề để nâng cao hiệu quả kinh doanh cho năm 2026 và các năm tiếp theo.
- Công ty đã thực hiện việc tập trung đẩy mạnh công tác kinh doanh các sản phẩm đủ điều kiện nhằm tạo dòng tiền kịp thời thanh toán các khoản nợ đến hạn.
- Các chỉ tiêu tài chính đã được cải thiện đáng kể so với các năm trước đây. Chỉ tiêu doanh thu giảm so với năm 2024 nhưng chỉ tiêu lợi nhuận thực hiện năm 2025 tăng trưởng so với thực hiện năm 2024 là 117% (đối với công ty mẹ). Tỷ lệ lợi nhuận/ doanh thu hợp nhất năm 2025 là 10% so với 4% năm 2024. Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu năm 2025 là 1,38 lần, cải thiện đáng kể so với năm 2024.
- Lợi nhuận sau thuế thực hiện năm 2025, Công ty mẹ đạt 83 tỷ đồng vượt kế hoạch 144% mà Đại hội đồng cổ đông đã thông qua.

### **2.2. Công tác đầu tư, M&A**

- Tiếp tục tập trung tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong việc hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án như: Dự án Phú Yên, Dự án Mai Pha, Dự án Điện Biên,... và các dự án của công ty con, công ty liên kết như dự án Khu dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng Vinh Mỹ tại xã Vinh Mỹ, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế, Dự án 5ha Bình Thuận.
- Công ty đã và đang xúc tiến nhận chuyển nhượng/hợp tác đầu tư một số dự án tiềm năng, có chi phí vốn hợp lý và có thể tạo ra dòng tiền trong năm 2026, 2027 như: Dự án đối ứng Dự án BT Điện Biên; dự án khu biệt thự Hồ Ngọc ... và một số dự án khác tại Hà Nội và Phú Thọ.
- Công ty đã và đang nghiên cứu và đề xuất đầu tư một số dự án Nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Hà Nội thông qua hình thức liên danh, liên kết.

### 2.3. Về mục tiêu tiến độ các dự án

- Dự án Cao Bằng: Hoàn thành nghiệm thu đưa vào sử dụng phân khu 1,4 ha (89 căn). Tiếp tục thực hiện thi công và hoàn thành phân thô giai đoạn 2 phân khu 2,2ha (114 căn). Thời gian nghiệm thu và bàn giao cho khách hàng đưa vào sử dụng trong năm 2026. Công trình thương mại dịch vụ cao tầng đã khởi công và thi công phần cọc, móng công trình.

- Dự án Bắc Giang:

(i) Đối với khu thấp tầng: Hoàn thành nghiệm thu và bàn giao toàn bộ công trình thấp tầng (117/117 căn), hạ tầng kỹ thuật của dự án và bàn giao sổ đỏ cho khách hàng.

(ii) Đối với khu cao tầng: Đã khởi công và thi công 04 tòa nhà cao tầng tháng 6/2025. Đến hết năm 2025 các công trình cao tầng đã hoàn thành thi công xong phần hầm, móng và đủ điều kiện ký hợp đồng mua bán với các khách hàng. Dự kiến bàn giao và đưa vào sử dụng vào tháng 12/2026.

- Dự án Mai Pha - Lạng Sơn: Đã giải phóng mặt bằng một phần giai đoạn 1 được trên 10ha, đã hoàn thiện các thủ tục pháp lý để chuyển đổi mục đích sử dụng đất lúa để tiếp tục giải phóng mặt bằng triển khai thực hiện dự án từ năm 2026.

- Dự án Lào Cai: Đang triển khai thi công phần cọc, móng. Dự kiến bàn giao nhà năm 2027.

- Dự án Phú Yên: Tiếp tục thi công hoàn thiện công trình thấp tầng, hạ tầng kỹ thuật và bàn giao đưa vào sử dụng trong năm 2026.

- Dự án Vinaconex Hải Yên 1,2: Cơ bản hoàn thành công tác kinh doanh tại dự án. Nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng đối với 135 căn shophouse phải xây thô và hoàn thiện mặt ngoài.

### 2.4. Công tác kinh doanh, dịch vụ bán hàng

- Năm 2025, Công ty tập trung kinh doanh và bàn giao nhà giai đoạn 1 đối với các căn hộ thuộc phân khu thấp tầng tại dự án Cao Bằng.

- Tiếp tục tổ chức triển khai công tác kinh doanh, kế hoạch kinh doanh các sản phẩm tại dự án Cao Bằng, Hải Yên, cao tầng Bắc Giang.

- Hợp tác với các đại lý phân phối để kinh doanh các sản phẩm tại các dự án do Công ty làm Chủ đầu tư.

### 2.5. Công tác tài chính kế toán

- Trong năm 2025, Công ty đã từng bước vượt qua giai đoạn khó khăn, tập trung xử lý công việc giải quyết áp lực dòng tiền trả nợ đối với các khoản nợ đến hạn.

- Đạt được các thỏa thuận với các tổ chức tài chính để tiếp tục tài trợ vốn phục vụ triển khai thi công các dự án bao gồm: Dự án thấp tầng Cao Bằng giai đoạn 2 và 01 tòa cao tầng, 04 Tòa cao tầng Dự án Bắc Giang, Dự án Lào Cai và Dự án Hải Yên.

- Tất toán gói trái phiếu 250 tỷ (Mã trái phiếu HPXH2123008) và 300 tỷ (Mã trái phiếu HPX122018).

- Tình hình tài chính của Công ty vẫn còn khó khăn, nhất là về dòng tiền ngắn hạn. Một số khoản nợ đến hạn chưa thanh toán, Công ty đã đàm phán gia hạn các khoản nợ đến hạn.

- Công tác thu hồi các khoản hợp tác đầu tư còn chậm, chưa đạt kế hoạch do các đối tác gặp khó khăn, một số dự án vướng mắc về pháp lý cần có thêm thời gian để giải quyết và tháo gỡ.

## 2.6. Về mục tiêu quản trị nội bộ và công tác khác

- Năm 2025 Công ty tiếp tục rà soát, cơ cấu sắp xếp lại mô hình hoạt động, sắp xếp lại cơ cấu nhân sự của Công ty mẹ và các Công ty trong hệ thống phù hợp với tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh của Công ty, đến nay cơ bản đã ổn định.

- Tiếp tục ứng dụng công nghệ thông tin trong quản trị điều hành doanh nghiệp.

## B. KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NĂM 2026

### 1. Đánh giá tình hình chung năm 2026

Thị trường bất động sản năm 2026 được dự báo sẽ tiếp tục khó khăn trong nửa đầu năm và bước vào một chu kỳ phát triển mới vào nửa cuối năm với phân khúc bất động sản ở thực, giá trị thực. Đồng thời, Chính phủ đã có nhiều cơ chế nhằm tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc về pháp lý đối với các dự án. Với dự đoán cũng như những chính sách vĩ mô đột phá năm 2026, được kỳ vọng là thời điểm thị trường bất động sản phục hồi và bứt phá.

Công ty xác định 2026 là năm bắt đầu cho một chu kỳ tăng trưởng mới với một loạt các dự án đang và chuẩn bị triển khai thi công cũng như một số dự án đang đàm phán, tiến tới việc ký kết trên địa bàn các tỉnh: Cao Bằng, Bắc Giang, Lâm Đồng, Lạng Sơn, Phú Thọ, Hà Nội...

### 2. Một số mục tiêu và các chỉ tiêu kế hoạch chủ yếu năm 2026

Trên cơ sở tiến độ triển khai các dự án hiện có và kỳ vọng thị trường bất động sản trong năm 2026 sẽ từng bước phát triển, Tổng Giám đốc trình Đại hội cổ đông một số chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2026 như sau:

- Về doanh thu:

- + Công ty mẹ: 1.383 tỷ đồng
- + Hợp nhất: 1.999 tỷ đồng.
- Về lợi nhuận sau thuế TNDN:
- + Công ty mẹ: 133 tỷ đồng
- + Hợp nhất: 250 tỷ đồng.

### 3. Một số nhiệm vụ trọng tâm năm 2026

Toàn hệ thống xác định nhiệm vụ năm 2026 tiếp tục cố gắng để vượt qua giai đoạn khó khăn do những thách thức nội tại trong nước và chịu tác động mạnh từ tình hình kinh tế, chính trị toàn cầu. Đặc biệt, doanh nghiệp tập trung để thực hiện, xử lý công việc giải quyết áp lực dòng tiền trả nợ, nghiên cứu đầu tư các dự án mới nhằm tạo đà cho giai đoạn phát triển các năm tiếp theo. Cụ thể, xác định một số nhiệm vụ trọng tâm của năm 2026 như sau:

#### 3.1. Tái cấu trúc toàn bộ hệ thống

- Tiếp tục trình HĐQT thực hiện việc tái cấu trúc tài chính và cơ cấu lại tỷ lệ sở hữu của Công ty mẹ tại các Công ty con, Công ty liên kết.
- Tiếp tục rà soát và điều chỉnh cơ cấu tổ chức của Công ty và các Công ty con trong hệ thống cho phù hợp với từng thời kỳ trên tinh thần tối ưu hiệu quả hoạt động của Công ty và tiết kiệm chi phí;
- Xây dựng chiến lược, kế hoạch trung, dài hạn của Công ty và điều hành theo kế hoạch được thông qua, phê duyệt.

#### 3.2. Công tác đầu tư, M&A

- Tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý các dự án đã được giao Nhà đầu tư, cần hoàn thiện pháp lý phù hợp với điều kiện thực hiện dự án và tiếp tục thực hiện như: Dự án 1,4ha Phú Yên (gia hạn tiến độ sử dụng đất, tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đăng ký bổ sung tài sản trên đất cho các căn Shopvilla), Dự án Mai Pha (điều chỉnh quy hoạch cục bộ, ký Phụ lục hợp đồng với Ủy ban nhân dân tỉnh gia hạn thực hiện dự án, phê duyệt dự án) nhằm phù hợp với thay đổi địa giới hành chính (chính quyền hai cấp).
- Nghiên cứu, tìm kiếm cơ hội đầu tư và dự án mới thông qua các hình thức M&A, hợp tác đầu tư để tạo doanh thu, lợi nhuận cho năm 2026 và 2027.
- Nghiên cứu, đề xuất đầu tư và triển khai các dự án Nhà ở xã hội tại Hà Nội và các tỉnh có tiềm năng thông qua hình thức đầu tư trực tiếp hoặc liên danh, liên kết.
- Đôn đốc đối tác sớm hoàn thiện để nhận chuyển nhượng một phần dự án đối với khu đất Dự án đối ứng - Dự án BT Điện Biên. Đồng thời tiếp tục đàm phán với các đối

tác để nhận chuyển nhượng một phần Dự án/Dự án tại các tỉnh có chi phí vốn hợp lý như Hà Nội, Bắc Ninh, Hưng Yên, Hải Phòng...

### **3.3. Công tác triển khai**

- Công ty tập trung nguồn lực phục vụ công tác triển khai thi công các dự án gồm: Dự án Cao Bằng; Cao tầng Bắc Giang; Thấp tầng Lào Cai; Cao tầng Bình Thuận. Một số mục tiêu tiến độ cụ thể như sau:

+ Dự án Cao Bằng: Hoàn thành và bàn giao toàn bộ công trình thấp tầng trong năm 2026 và 90% công trình cao tầng của dự án để bàn giao trong đầu quý 2/2027.

+ Dự án Bắc Giang: Hoàn thành nghiệm thu đưa vào sử dụng toàn bộ 4 tòa cao tầng của dự án (quý 4/2026);

+ Dự án Lào Cai: Triển khai thi công và hoàn thành 100% phần cọc các căn thấp tầng của dự án.

+ Dự án Bình Thuận:

(i) Công trình thấp tầng: Hoàn thành thi công và bàn giao cho khách hàng 102/102 căn.

(ii) Công trình cao tầng: Thi công đủ điều kiện kinh doanh, ngoài ra mục tiêu hoàn thành 100% phần bê tông cốt thép; Thi công phần xây khoảng 70%; 50% phần hoàn thiện ốp lát và cơ điện công trình đạt 20%.

+ Dự án Hải Yên: Hoàn thành nghiệm thu đưa vào sử dụng thi công 135 căn shophouse.

+ Dự án Phú Yên: Thi công hoàn thiện nghiệm thu dự án đưa vào sử dụng.

- Bên cạnh đó, tiếp tục thực hiện quyết toán đối với các dự án đã hoàn thành.

### **3.4. Nâng cao hiệu quả công tác kinh doanh**

- Xây dựng chiến lược kinh doanh và chính sách bán hàng phù hợp cho các dự án Cao tầng Bình Thuận, Cao tầng Cao Bằng và các dự án khác.

- Đẩy mạnh kinh doanh các sản phẩm còn lại tại các dự án khi đủ điều kiện như Cao Bằng, Hải Yên, Bắc Giang...nhằm tạo dòng tiền và doanh thu năm 2026. Đồng thời xây dựng phương án và triển khai thực hiện việc chuyển nhượng một phần dự án hoặc hợp tác đầu tư tại các thời điểm thích hợp để đảm bảo an toàn dòng tiền và hoạt động đầu tư kinh doanh.

- Quyết liệt thu hồi tối đa công nợ từ khách hàng theo hợp đồng đã ký.

- Tìm kiếm các sản phẩm mới theo phương thức đầu tư thứ cấp để tạo dòng tiền trong ngắn hạn.

### 3.5. Công tác tài chính kế toán

- Triển khai kế hoạch tăng vốn điều lệ từ 3.041 tỷ đồng lên khoảng 4.541 tỷ đồng để bổ sung nguồn vốn thanh toán các khoản nợ đến hạn và phát triển, đầu tư các dự án mới.

- Ưu tiên nguồn lực thanh toán/tất toán lô trái phiếu 500 tỷ đồng (Thời điểm tất toán là 25/02/2027). Đồng thời tiếp tục cân đối nguồn vốn để trả nợ các khoản nợ đến hạn đối với các nhà thầu và các tổ chức tín dụng.

- Tìm kiếm/huy động các nguồn vốn để thực hiện các nghĩa vụ cho hoạt động M&A và triển khai các dự án mới.

- Tham mưu việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính phù hợp và phát hành, công bố các báo cáo tài chính đúng quy định hiện hành trình Đại hội đồng cổ đông.

### 3.6. Nâng cao năng lực quản trị

- Thực hiện công bố thông tin theo quy định.

- Tiếp tục tăng cường ứng dụng Công nghệ thông tin trong quản trị điều hành doanh nghiệp nhằm đáp ứng các quy định về quản trị đối với doanh nghiệp niêm yết.

- Rà soát, sửa đổi/bổ sung, ban hành mới các văn bản quản lý nội bộ.

Trên đây là báo cáo của Ban điều hành về kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 và các chỉ tiêu, nhiệm vụ kế hoạch 2026. Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty xem xét thông qua.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT, VP Công ty.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Văn Phương**

Hà Nội, ngày 02 tháng 04 năm 2026

**BÁO CÁO  
HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025  
VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2026**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông.**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020. Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019; Luật số 56/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
- Căn cứ Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát,

Hội đồng Quản trị (“**HĐQT**”) Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát (“**Hải Phát**”) báo cáo Đại hội đồng cổ đông (“**ĐHĐCĐ**”) về công tác quản trị, kết quả hoạt động của **HĐQT** Công ty năm 2025 và kế hoạch năm 2026, cụ thể như sau:

**I. Kết quả hoạt động của **HĐQT** trong năm 2025**

**1. Về cơ cấu nhân sự của **HĐQT****

Trong năm 2025, cơ cấu thành viên **HĐQT** Công ty được duy trì ổn định số lượng 05 thành viên trong đó đảm bảo cơ cấu có ít nhất 01 thành viên độc lập và 01 thành viên không điều hành. Việc ổn định bộ máy lãnh đạo cấp cao xuyên suốt năm tài chính không chỉ thể hiện sự thống nhất về mặt chủ trương quản trị so với các giai đoạn trước, mà còn là nền tảng vững chắc để Công ty hiện thực hóa các mục tiêu dài hạn, củng cố niềm tin đối với cổ đông, đối tác và nhà đầu tư bằng sự ổn định, liên tục trong điều hành. Cơ cấu **HĐQT** trong năm 2025 như sau:

- 1) Ông Đỗ Quý Hải - Chủ tịch **HĐQT**.
- 2) Ông Nguyễn Văn Phương - Phó chủ tịch **HĐQT**.
- 3) Ông Nguyễn Văn Dũng - Phó chủ tịch **HĐQT**.

- 4) Ông Lê Thanh Hải - Thành viên HĐQT.
- 5) Ông Lê Quang Vinh - Thành viên độc lập HĐQT.

Các thành viên HĐQT đều có trình độ chuyên môn cao, nhiều kinh nghiệm trong công tác lãnh đạo, điều hành các hoạt động của Công ty.

## 2. Đánh giá các hoạt động của HĐQT trong năm 2025

### 2.1. Đánh giá hoạt động chung của HĐQT

#### 2.1.1. Các cuộc họp của HĐQT

Thực hiện quy định của pháp luật, Điều lệ và các quy chế nội bộ của Công ty, trong năm 2025, HĐQT đã tổ chức 47 phiên họp định kỳ và bất thường để kịp thời đưa ra các quyết định về các vấn đề thuộc thẩm quyền. HĐQT đã ban hành tổng cộng 81 Nghị quyết, Quyết định (*Chi tiết nội dung các Nghị quyết, Quyết định đã được công bố công khai tại Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2025*).

Các cuộc họp HĐQT đều được diễn ra theo đúng quy định tại Điều lệ và quy định của Pháp luật. Các nội dung họp HĐQT đều được các thành viên trao đổi, bàn bạc cụ thể và chi tiết đảm bảo sự khách quan, minh bạch cho các thành viên cân nhắc khi biểu quyết quyết định.

Tại các cuộc họp này, HĐQT đã thông qua nhiều chủ trương, quyết định quan trọng đối với định hướng phát triển của Công ty bao gồm:

#### a) Kế hoạch hoạt động

Thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm và các nội dung quan trọng trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.

#### b) Quản trị hệ thống

Thông qua các quy định về quản lý, giám sát hoạt động của Công ty con, đơn vị thành viên; cấu trúc lại tỷ sở hữu vốn tại doanh nghiệp này.

#### c) Quản trị Dự án Đầu tư

- Thông qua các chủ trương đầu tư, hợp tác triển khai thực hiện các Dự án mới; khai thác, quản lý kinh doanh, điều chỉnh tiến độ triển khai thực hiện các dự án đã phê duyệt cho phù hợp với thực tế nhằm tận dụng tối đa nhịp tăng trưởng mới của thị trường bất động sản;

- Thông qua các phương án tối ưu hóa công tác tư vấn thiết kế cũng như lựa chọn nhà thầu thi công nhằm đảm bảo tối ưu về sản phẩm, biện pháp thi công và chi phí đầu tư tại các dự án;

- Thông qua phương án phân phối và kinh doanh sản phẩm dự án.

#### d) Quản trị Tài chính

Thông qua phương án cơ cấu nguồn vốn và phương án cơ cấu các khoản nợ đến hạn.

**e) Các nội dung khác thuộc thẩm quyền của HĐQT**

Các quyết định của HĐQT trong năm qua đã phát huy hiệu quả, giúp công ty vượt qua những khó khăn biến động phức tạp của thị trường chứng khoán và nền kinh tế.

**2.1.2. Kết quả hoạt động và công tác chỉ đạo điều hành của HĐQT năm 2025**

**a) Tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm 2025**

**b) Triển khai thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2025 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua**

- Ngay từ những quý đầu năm, HĐQT đã chỉ đạo Ban điều hành quyết liệt trong việc thực hiện các mục tiêu, chỉ tiêu năm 2025 về công tác tài chính, triển khai thi công, kinh doanh. Chính vì vậy trong năm 2025, Công ty đã khởi công, xây dựng và điều chỉnh tiến độ các Dự án trọng điểm như Dự án Bắc Giang, Bình Thuận, Cao Bằng, Lào Cai.... Hoàn thành các thủ tục pháp lý của dự án từ điều chỉnh quy hoạch cục bộ 1/500 đến công tác chuyển đổi mục đích sử dụng đất tại Dự án trọng điểm Mai Pha, Lạng Sơn có quy mô khoảng 91,7ha để sẵn sàng triển khai lại công tác GPMB trong năm nay và khởi công dự án vào đầu năm 2027. Đến nay một số dự án đã mang lại doanh thu và dòng tiền cho Công ty như Dự án Cao Bằng, Dự án Bắc Giang.

- Mở rộng, nâng cao quan hệ với các tổ chức tín dụng và đã đạt được những thỏa thuận nhất định để có nguồn vốn tái khởi động, khởi công lại hàng loạt các Dự án như: Dự án Lào Cai, Dự án Cao Bằng, Dự án Bình Thuận, Dự án Cao tầng Bắc Giang.

- Tái cấu trúc nợ vay và tắt toán các khoản vay nghĩa vụ tài chính đến hạn, trong đó có việc tắt toán nợ 2 lô trái phiếu 250 tỷ đồng (Mã HPXH2123008) và 300 tỷ đồng (Mã HPX122018). đồng thời thay đổi các điều kiện, điều khoản và gia hạn thành công Lô trái phiếu 500 tỷ (Mã HPXH2125007) (Gia hạn từ 25/8/2025 đến 25/02/2027); tắt toán các khoản vay tín dụng tại Ngân hàng BIDV và Ngân hàng AgriBank.

- Hoán đổi công nợ thành cổ phiếu HQC trong đó phương án hoán đổi vẫn đảm bảo được lợi ích của Công ty, của Cổ đông và thu được khoản nợ.

**c) Triển khai ký hợp đồng dịch vụ với đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025**

Thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2025, ngày 13/6/2025 Công ty đã thực hiện ký Hợp đồng dịch vụ kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 với Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM và công bố thông tin theo quy định.

**d) Phê duyệt thực hiện các giao dịch giữa Công ty với bên có liên quan**

Các giao dịch phát sinh được thực hiện trong kỳ giữa Công ty với bên có liên quan đều được thực hiện tuân thủ các quy định của Điều lệ, Pháp luật và được báo cáo chi tiết tại Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2025.

**e) Tình hình chi trả cổ tức năm 2023**

Liên quan đến phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023 (tỷ lệ 5%) đã được ĐHĐCĐ thông qua tại Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2024 và Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2025, HĐQT xin báo cáo cụ thể về tình hình thực hiện và đề xuất điều chỉnh như sau:

Trong suốt năm 2025, ưu tiên hàng đầu trong công tác quản trị của Công ty là tập trung nguồn lực tài chính để xử lý dứt điểm các nghĩa vụ nợ đến hạn. Cụ thể, Công ty đã tắt toán khoản nợ vay triển khai thực hiện Dự án Cao Bằng tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn (Agibank), tắt toán toàn khoản nợ của lô trái phiếu 250 tỷ đồng (Mã trái phiếu HPXH2123008) và lô trái phiếu 300 tỷ (Mã trái phiếu HPXH122018) đồng thời thực hiện nghiêm túc nghĩa vụ thuế với Ngân sách Nhà nước.

Mặc dù công tác tái cấu trúc nợ vay bước đầu đã đạt kết quả khả quan, song áp lực về dòng tiền trong ngắn hạn vẫn còn hiện hữu. Hiện tại, Công ty cần tiếp tục thu xếp vốn để thanh toán các công nợ tồn đọng với nhà thầu, đối tác và chuẩn bị nguồn lực để thanh toán nợ lô trái phiếu 500 tỷ đồng (Mã HPXH2125007) trong năm 2026.

Để có đủ nguồn vốn thanh toán các khoản công nợ đến hạn, mở rộng và phát triển các dự án trong ngắn hạn nhằm tạo doanh thu, dòng tiền cho Công ty trong năm 2026 và 2027, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ xem xét và chấp thuận hủy bỏ phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2023 mà Đại hội đồng cổ đông đã thông qua tại Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2024 và Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2025.

**f) Các nội dung khác: HĐQT đã triển khai thực hiện theo quy định của pháp luật**

**2.2. Hoạt động của từng thành viên HĐQT**

Các thành viên hoạt động theo nhiệm vụ được HĐQT phân công cụ thể như sau:

- Ông Đỗ Quý Hải - Chủ tịch HĐQT: Phụ trách chung, chỉ đạo việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị đã được quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế quản lý nội bộ và các quy định của pháp luật hiện hành.

- Ông Nguyễn Văn Phương - Phó chủ tịch HĐQT: Thực hiện quyền và nghĩa vụ của Phó chủ tịch Hội đồng quản trị đã được quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ

Công ty, Quy chế quản lý nội bộ và các quy định của pháp luật hiện hành. Phụ trách công tác xây dựng định hướng, chiến lược phát triển và định hướng kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty, công tác đầu tư và triển khai các Dự án, công tác đối ngoại và các công tác khác.

- **Ông Nguyễn Văn Dũng - Phó chủ tịch HĐQT:** Thực hiện quyền và nghĩa vụ của Phó chủ tịch Hội đồng quản trị đã được quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế quản lý nội bộ và các quy định của pháp luật hiện hành. Phụ trách các công tác sau: Thu xếp nguồn vốn, tài chính kế toán, công tác xây dựng chiến lược kinh doanh và các công tác khác.

- **Ông Lê Thanh Hải - Thành viên HĐQT:** Thực hiện các quyền và nghĩa vụ của thành viên Hội đồng quản trị được quy định trong Điều lệ, quy chế quản lý nội bộ của Công ty và các quy định của Pháp luật hiện hành. Phụ trách các công tác sau: Quan hệ cổ đông, IR; Hành chính, pháp lý Doanh nghiệp, Quản trị nhân sự, Quản lý, giám sát việc kinh doanh, bán hàng.

- **Ông Lê Quang Vinh - Thành viên độc lập HĐQT:** Thực hiện các quyền và nghĩa vụ của thành viên độc lập Hội đồng quản trị được quy định trong Điều lệ, quy chế quản lý nội bộ của Công ty và các quy định của Pháp luật hiện hành.

### **2.3. Kết quả đánh giá của thành viên độc lập HĐQT về hoạt động của HĐQT**

Trong năm 2025, với vai trò Thành viên độc lập HĐQT, ông Lê Quang Vinh đã tham dự đầy đủ 47/47 phiên họp (tỷ lệ 100%), thực hiện nghiêm túc chức năng giám sát tính tuân thủ trong mọi quyết sách của HĐQT. Hội đồng quản trị đã nhận được báo cáo đánh giá hoạt động của HĐQT Công ty trong năm 2025 của Ông Lê Quang Vinh với một số nội dung đánh giá cụ thể như sau:

#### **a) Về quản trị**

HĐQT đã ban hành 81 Nghị quyết/Quyết định, tập trung xử lý hiệu quả các vấn đề trọng yếu như tái cấu trúc trái phiếu, phê duyệt phương án hoán đổi công nợ thành cổ phiếu và giám sát đầu tư tại các dự án trọng điểm (Bắc Giang, Lạng Sơn, Bình Thuận...).

#### **b) Về điều hành**

Thành viên độc lập HĐQT đánh giá cao sự phối hợp chặt chẽ giữa HĐQT và Ban Tổng Giám đốc; các giao dịch với bên có liên quan được kiểm soát minh bạch, bảo vệ tối đa lợi ích Công ty.

#### **c) Về việc chia cổ tức bằng cổ phiếu năm 2023**

Thành viên độc lập HĐQT thống nhất việc tạm dừng chi trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2023 là quyết định hợp lý nhằm ưu tiên nguồn vốn xử lý nợ vay và nguồn lực để thanh toán/tất toán lô trái phiếu còn lại của Công ty.

#### d) Về kế hoạch hoạt động giám sát năm 2026

Thành viên độc lập HĐQT cam kết tiếp tục giám sát khách quan, đảm bảo sự hài hòa lợi ích giữa doanh nghiệp và các cổ đông.

*Chi tiết nội dung Báo cáo Kết quả đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 của Thành viên độc lập Hội đồng quản trị đính kèm Báo cáo này.*

#### 2.4. Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị

Thực hiện đúng theo quy định tại Điều lệ, Quy chế quản trị, các quy định, quy chế quản trị nội bộ của Công ty và quy định của pháp luật hiện hành, HĐQT có những hoạt động giám sát với Ban Tổng Giám đốc, cụ thể như:

- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công phiên họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.
- Đôn đốc và theo dõi tiến độ thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025.
- Tổ chức chỉ đạo, giám sát thực hiện nghiêm túc quy định liên quan đến Báo cáo tài chính năm 2025, các Báo cáo tài chính quý của năm 2025, Báo cáo tài chính bán niên năm 2025 và Báo cáo thường niên năm 2025.
- Giám sát việc triển khai thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT và ĐHĐCĐ đã ban hành, kiểm tra hoạt động điều hành của Ban Tổng giám đốc trong hoạt động kinh doanh.
- Giám sát, chỉ đạo việc công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo quy định.
- Giám sát việc thực hiện các Quy chế, Quy định quản lý nội bộ của Công ty.
- Giám sát hoạt động quản lý điều hành của Ban Tổng Giám đốc nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đề ra.
- Giám sát việc thực hiện các Dự án do Công ty làm chủ đầu tư.
- Giám sát tình hình hoạt động của Công ty tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành.

#### 2.5. Thù lao, chi phí hoạt động và lợi ích khác của HĐQT

Theo Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2025 của Đại hội đồng cổ đông đã thông qua tại phiên họp thường niên năm 2025 tổng thù lao của HĐQT dự kiến là **2.640.000.000 đồng** (Bằng chữ: Hai tỷ sáu trăm bốn mươi triệu đồng). Tổng chi phí thù lao thực tế thực hiện phải chi trả cho HĐQT là **2.640.000.000 đồng** (Hai tỷ sáu trăm

bốn mươi triệu đồng). Chi tiết thù lao của thành viên HĐQT được trình bày tại Báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán năm 2025.

## **2.6. Giao dịch giữa công ty với các Công ty, các bên có liên quan.**

Các giao dịch phát sinh giữa công ty con với thành viên HĐQT và những người có liên quan của thành viên đó, giao dịch giữa công ty với công ty trong đó thành viên HĐQT là thành viên sáng lập/người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch đều được thực hiện tuân thủ các quy định của Điều lệ, Pháp luật và Công ty báo cáo chi tiết tại Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2025.

## **II. Kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2026**

Chỉ đạo triển khai thực hiện và hoàn thành các chỉ tiêu tài chính, kinh doanh năm 2026 của công ty sau khi được ĐHCĐ phê duyệt. Trong đó các mục tiêu trọng tâm là:

### **1. Về hoạch kinh doanh năm 2026**

Tập trung chỉ đạo Ban Điều hành hoàn thành thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2026, các chỉ tiêu chủ yếu gồm:

- Doanh thu năm 2026
  - (i) Công ty mẹ: 1.383 tỷ đồng
  - (ii) Hợp nhất: 1.999 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN
  - (i) Công ty mẹ: 133 tỷ đồng.
  - (ii) Hợp nhất: 250 tỷ đồng.

### **2. Về các mục tiêu cụ thể năm 2026**

- Triển khai kế hoạch tăng vốn điều lệ từ 3.041 tỷ đồng lên khoảng 4.541 tỷ đồng để bổ sung nguồn vốn thanh toán các khoản nợ đến hạn và phát triển, đầu tư các dự án mới.
- Ưu tiên nguồn lực thanh toán các khoản công nợ đến hạn và thực hiện tất toán lô trái phiếu 500 tỷ đồng (Thời điểm tất toán là 25/02/2027).
- Tìm kiếm các nguồn vốn có chi phí hợp lý để đảm bảo tiến độ triển khai các dự án tại Bắc Giang, dự án Mai Pha tại Lạng Sơn và một số các dự án đang nghiên cứu đầu tư.
- Tiếp tục thực hiện tái cấu trúc tài chính và cơ cấu lại tỷ lệ sở hữu của Công ty mẹ tại các Công ty con, Công ty liên kết.
- Đẩy mạnh nghiên cứu, tìm kiếm cơ hội đầu tư và dự án mới thông qua các hình thức M&A, hợp tác đầu tư để tạo doanh thu, lợi nhuận cho năm 2026 và 2027.

- Tập trung nghiên cứu, đề xuất đầu tư và triển khai các dự án Nhà ở xã hội tại Hà Nội và các tỉnh có tiềm năng thông qua hình thức đầu tư trực tiếp hoặc liên danh, liên kết.

- Ban hành chiến lược kinh doanh và chính sách bán hàng phù hợp cho các dự án Cao tầng Bình Thuận, Cao tầng Cao Bằng và các dự án khác.

- Mở rộng tìm kiếm cơ hội đầu tư tại các tỉnh thành tiềm năng như Hà Nội, Bắc Ninh, Hưng Yên, Phú Thọ và các địa phương có chi phí vốn hợp lý.

Trên đây là báo cáo của Hội đồng quản trị năm 2025 và kế hoạch năm 2026. HĐQT cam kết sẽ thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cẩn trọng và quyết liệt nhằm đem lại lợi ích cao nhất cho Công ty và Cổ đông.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT, VP Công ty.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Đỗ Quý Hải**



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2026

**BÁO CÁO**

**Kết quả đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 của  
Thành viên độc lập Hội đồng quản trị.**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty.**

Tôi tên là: Lê Quang Vinh - Thành viên độc lập Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát.

Căn cứ theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, tôi xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông về kết quả giám sát và hoạt động quản trị của tôi trong năm 2025 như sau:

**1. Tổng quan hoạt động trong năm 2025**

Trong năm vừa qua, tôi đã tham dự đầy đủ 47/47 cuộc họp của Hội đồng quản trị (HĐQT), đạt tỷ lệ tham gia 100%. Với vai trò thành viên độc lập, tôi đã thực hiện nghiêm túc chức năng giám sát đối với các quyết sách của HĐQT, đảm bảo mọi hoạt động đều tuân thủ các quy định hiện hành và Điều lệ của Công ty.

**2. Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2025**

Trong năm 2025, với vai trò giám sát độc lập, tôi đánh giá hoạt động của HĐQT như sau:

- Chỉ đạo điều hành: HĐQT đã ban hành 81 Nghị quyết và Quyết định để chỉ đạo các hoạt động kinh doanh, đầu tư và quản trị. Các cuộc họp được triệu tập, thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định. Hồ sơ tài liệu được gửi đến các thành viên đầy đủ để nghiên cứu trước khi biểu quyết.
- Phương thức họp: Toàn bộ các phiên họp được thực hiện theo phương thức trực tiếp. Điều này giúp các thành viên thảo luận thận trọng, đánh giá chính xác các vướng mắc của hệ thống để đưa ra giải pháp phù hợp.
- Vấn đề trọng yếu được chỉ đạo: HĐQT đã tập trung xử lý các vấn đề trọng yếu như thay đổi điều kiện trái phiếu, phê duyệt phương án hoán đổi công nợ thành cổ phiếu và giám sát hoạt động đầu tư tại các đơn vị thành viên nhằm duy trì sự ổn định cho Công ty.

**3. Đánh giá việc giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc**



Qua quá trình giám sát, tôi nhận thấy Ban Điều hành đã triển khai nghiêm túc các Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 và các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT. HĐQT đã có sự phối hợp chặt chẽ với Ban Tổng Giám đốc trong việc chỉ đạo triển khai các dự án trọng điểm tại Bắc Giang, Lạng Sơn, Bình Thuận và Cao Bằng. Các giao dịch với bên có liên quan trong năm cũng được kiểm soát chặt chẽ, đảm bảo tính công khai, minh bạch và ưu tiên bảo vệ lợi ích tối cao của Công ty

**4. Đánh giá hoạt động của các thành viên Hội đồng quản trị.**

HĐQT đã thực hiện phân công nhiệm vụ cụ thể, phát huy đúng lĩnh vực chuyên môn của từng thành viên trong việc giám sát các bộ phận chuyên môn. Các thành viên HĐQT đều thực hiện tốt quyền và nghĩa vụ của mình, tuân thủ đúng quy định pháp luật và Điều lệ Công ty, hoàn thành tốt các nhiệm vụ được phân công.

**5. Đánh giá về việc không thực hiện chi trả cổ tức năm 2023.**

Dưới góc độ thành viên độc lập, tôi đã xem xét phương án phân phối lợi nhuận và nhận thấy việc tạm dừng phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2023 là một quyết định hợp lý và cần thiết. Trong bối cảnh áp lực tài chính từ các gói trái phiếu đến hạn và nhu cầu vốn để tập trung triển khai dự án, việc giữ lại nguồn vốn tự có sẽ giúp Công ty duy trì năng lực tài chính ổn định.

**6. Kế hoạch giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2026.**

Năm 2026, tôi dự kiến sẽ tiếp tục tham gia đầy đủ các kỳ họp của HĐQT và thực hiện quyền biểu quyết một cách khách quan nhất và đảm bảo các quyết định của HĐQT luôn hài hòa lợi ích giữa Công ty và các bên liên quan.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét và thông qua.

**Trân trọng cảm ơn./.**

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lưu VT, VPCT.

**THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP  
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**Lê Quang Vinh**



Hà Nội, ngày 02 tháng 04 năm 2026

## BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2026

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020. Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019; Luật số 56/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
- Căn cứ Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát;
- Căn cứ Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
- Căn cứ Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2025; Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam.

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Ban Kiểm soát (“BKS”) theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ công ty và Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát, Ban Kiểm soát xin báo cáo trước Đại hội cổ đông thường niên về kết quả kiểm tra giám sát các hoạt động Công ty năm 2025 và kế hoạch hoạt động BKS năm 2026 như sau:

### I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025

#### 1. Cơ cấu nhân sự của Ban Kiểm soát

Cơ cấu nhân sự Ban Kiểm soát là 03 thành viên có tên sau đây:

- |                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| 1) Ông Đỗ Mạnh Quân  | - Trưởng ban Kiểm soát.     |
| 2) Ông Chu Việt Hùng | - Thành viên Ban Kiểm soát. |
| 3) Ông Lê Mạnh Hùng  | - Thành viên Ban Kiểm soát. |

## 2. Hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2025

| STT | Thành viên Ban Kiểm soát | Số buổi họp<br>tham dự | Tỷ lệ tham<br>dự họp | Tỷ lệ biểu<br>quyết |
|-----|--------------------------|------------------------|----------------------|---------------------|
| 1   | Ông Đỗ Mạnh Quân         | 03/03                  | 100%                 | 100%                |
| 2   | Ông Chu Việt Hùng        | 03/03                  | 100%                 | 100%                |
| 3   | Lê Mạnh Hùng             | 03/03                  | 100%                 | 100%                |

Trong năm 2025, BKS đã tổ chức họp 03 lần với sự tham gia của các thành viên BKS, biên bản họp của BKS được lập và lưu giữ đầy đủ theo quy định. Các thành viên BKS đã hoàn thành tốt chức trách, nhiệm vụ được giao; tham dự đầy đủ các phiên họp định kỳ và đột xuất của BKS, tham gia thảo luận và biểu quyết các vấn đề, nội dung thuộc chức năng nhiệm vụ của BKS. Mức thù lao năm 2025 đối với thành viên HĐQT và thành viên BKS đã chi trả trong phạm vi được ĐHĐCĐ thông qua tại Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày ngày 26/4/2025.

BKS với tư cách đại diện cổ đông thực hiện công tác kiểm tra, giám sát và kiến nghị những thay đổi cần thiết trong các lĩnh vực quản trị rủi ro, nâng cao chất lượng quản trị doanh nghiệp tại Công ty, giám sát việc tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ và các quy chế nội bộ của Công ty trong việc quản lý, điều hành hoạt động SXKD của Hội đồng quản trị (“**HĐQT**”) và Ban Tổng Giám đốc (“**Ban TGD**”), cụ thể sau:

- Giám sát hoạt động của HĐQT, giám sát việc quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban TGD theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty, xem xét tính phù hợp các quyết định của HĐQT, Ban TGD trong công tác quản lý.
- Giám sát hoạt động triển khai kế hoạch kinh doanh cũng như thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết của HĐQT trong năm 2025.
- Tham dự các cuộc họp của HĐQT, Ban TGD, tham gia ý kiến đối với các vấn đề nêu tại cuộc họp.

- Thực hiện rà soát, đánh giá các khoản phải thu, khoản phải trả, các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 và một số hoạt động liên quan khác. BKS đã đưa ra một số đề xuất và kiến nghị với HĐQT và Ban Tổng giám đốc về công tác quản trị, điều hành tại Công ty, các biện pháp tăng cường kiểm soát, giảm thiểu rủi ro, đảm bảo tuân thủ các quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty và các quy định nội bộ khác, góp phần nâng cao chất lượng, hiệu quả hoạt động và tăng trưởng an toàn, bền vững.

- Làm việc với Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam trong công tác kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty.

- Giám sát việc thực hiện công bố thông tin của Công ty theo các quy định của luật chứng khoán về yêu cầu công bố thông tin đối với Công ty niêm yết, xem xét tính minh bạch của quá trình công bố thông tin để đảm bảo quyền lợi của các cổ đông.

- Giám sát thù lao và các khoản lợi ích và các giao dịch với HĐQT, Ban TGD, BKS và người có liên quan theo đúng quy định pháp luật.

- Kiểm tra, giám sát các thủ tục, trình tự tổ chức Đại hội đồng cổ đông đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật và Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty.

## II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG VÀ GIÁM SÁT CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025

### 1. Tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2025

| TT | Các chỉ tiêu chủ yếu | Kế hoạch năm 2025 (tỷ đồng) | Thực hiện năm 2025 (tỷ đồng) | Tỷ lệ đạt (%) |
|----|----------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------|
| 1  | Tổng doanh thu       | 2.327                       | 1.245                        | 53,5          |
| 2  | Lợi nhuận sau thuế   | 137                         | 124,94                       | 91,2          |

### 2. Đánh giá công tác quản lý điều hành của HĐQT và Ban TGD trong năm 2025

#### 2.1. Hội đồng quản trị

- Qua xem xét Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2025 của HĐQT, BKS có những đánh giá như sau:

- Báo cáo của HĐQT đã phản ánh đầy đủ, trung thực các hoạt động cũng như chỉ đạo điều hành hoạt động của Công ty.

- Năm 2025, HĐQT Công ty đã tiến hành họp định kỳ và đột xuất theo quy định để đánh giá tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ và đề ra kế hoạch cho kỳ tiếp theo. HĐQT đã ban hành các nghị quyết phục vụ công tác quản lý, điều hành hoạt động của Công ty. Các nghị quyết HĐQT ban hành phù hợp với Luật doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, được các thành viên nhất trí cao, đồng thời được Ban điều hành tổ chức triển khai nghiêm túc, kịp thời và có hiệu quả theo các mục tiêu mà Đại hội cổ đông đã đề ra.

## 2.2. Ban Tổng Giám đốc

- Ban TGD hoạt động đúng chức năng, quyền hạn, tuân thủ đúng quy chế phù hợp với Luật Doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty.

- Ban TGD đã chấp hành, triển khai kịp thời các Nghị quyết của HĐQT.

- Trong năm 2025, thị trường bất động sản vẫn tồn tại một số khó khăn và thách thức như: Độ trễ trong việc hoàn thiện pháp lý các dự án do sắp xếp lại địa giới hành chính, cải cách bộ máy nhà nước (bỏ cấp huyện, dồn cấp xã, hợp nhất cấp tỉnh); Khái niệm “trung tâm”, “cận trung tâm”, “đa trung tâm” cũng được tái định nghĩa trong bối cảnh mới; Biến động giá tăng cao trong phân khúc nhà ở chung cư; cạnh tranh mạnh mẽ do sự tăng trưởng về nguồn cung, lớn nhất trong 05 năm qua. Tuy nhiên, Ban TGD đã luôn cố gắng, nỗ lực để hoàn thành các chỉ tiêu theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các mốc thời gian HĐQT giao.

## 3. Đánh giá Báo cáo tài chính của Công ty

- Báo cáo tài chính phản ánh đầy đủ tình hình hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp luật hiện hành; không phát hiện các gian lận, sai sót trọng yếu làm ảnh hưởng đến tính trung thực và hợp lý của báo cáo tài chính; các giao dịch với bên liên quan được trình bày đầy đủ và đúng quy định.

- Công tác báo cáo, công bố thông tin tài chính định kỳ và theo yêu cầu của UBCKNN, Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch chứng khoán thành phố HCM được thực hiện theo đúng quy định đối với Công ty niêm yết.

- Báo cáo tài chính được phát hành với ý kiến chấp nhận toàn phần bởi công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam. Các chỉ tiêu cơ bản về tài sản, nguồn vốn tại thời điểm 31/12/2025 và kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 như sau:

| TT | Chỉ tiêu                                  | Đơn vị tính | Năm 2024 | Năm 2025 | Tăng/giảm (+/-) |
|----|---|-------------|----------|----------|-----------------|
| 1  | Tổng tài sản                              | Tỷ đồng     | 7.701,60 | 8.475,82 | 774,22          |
| 2  | Vốn chủ sở hữu                            | Tỷ đồng     | 3.633,97 | 3.553,44 | -80,53          |
| 3  | Tổng lợi nhuận sau thuế                   | Tỷ đồng     | 61,47    | 124,94   | 63,47           |
| 4  | Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu | %           | 3,80     | 10,04    | 6,24            |
| 5  | Khả năng thanh toán hiện hành             | Lần         | 1,64     | 1,75     | 0,11            |
| 6  | Hệ số nợ                                  | Lần         | 0,53     | 0,58     | 0,05            |
| 7  | Hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu              | Lần         | 1,12     | 1,39     | 0,27            |

#### 4. Đánh giá về các giao dịch với các bên liên quan

Trong năm 2025, BKS đã giám sát, đảm bảo các giao dịch với các bên liên quan được phê duyệt, công bố và trình bày đầy đủ trên các báo cáo theo đúng quy định của Công ty niêm yết và quy định Pháp luật. Các giao dịch đó tập trung chủ yếu giữa Công ty với các Công ty con/liên kết, với các cá nhân có liên quan như giao dịch: góp vốn, quản lý vốn tập trung, hợp tác đầu tư, chuyển nhượng bất động sản, hoạt động vay và cho vay...

Lập, lưu giữ và cập nhật danh sách những người có liên quan của thành viên HĐQT, thành viên BKS, Tổng Giám đốc và cổ đông sở hữu tối thiểu 5% số cổ phần có quyền biểu quyết của công ty.

Thông tin về người có liên quan của các Thành viên HĐQT, Thành viên BKS, Ban Tổng Giám đốc đã được theo dõi, cập nhật, thuyết minh đầy đủ, đúng quy định.

### **III. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025**

HĐQT, Ban TGD bám sát diễn biến thị trường bất động sản, tình hình kinh tế vĩ mô để xây dựng kế hoạch hành động sát với thực tế đảm bảo hoạt động kinh doanh ổn định và bền vững của Công ty.

HĐQT, Ban TGD Công ty không ngừng nâng cao công tác quản trị điều hành, đẩy mạnh ứng dụng CNTT phù hợp với định hướng chuyển đổi số, xây dựng hệ thống KPIs khoa học nhằm đảm bảo phát huy tối đa năng lực của cán bộ công nhân viên, từng bước cơ cấu tinh giản bộ máy nhân sự hợp lý.

Tập trung các nguồn lực để thực hiện các Dự án có tính thanh khoản cao, kịp thời thu hồi vốn và ghi nhận được doanh thu, lợi nhuận trên Báo cáo tài chính.

Kiểm soát, giám sát chặt chẽ chi phí, đẩy nhanh công tác bán hàng, thu hồi công nợ, ổn định dòng tiền, góp phần nâng cao hiệu quả kinh doanh và hoàn thành nghĩa vụ thuế/trả nợ các khoản vay đúng hạn.

### **IV. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2026**

Căn cứ phương hướng hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2026, BKS đưa ra một số nhiệm vụ trọng tâm như sau:

- Giám sát việc thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2026. Giám sát và phát hiện kịp thời các hành vi có nguy cơ gây tổn hại đến lợi ích của Công ty và cổ đông nhằm hướng đến mục tiêu hoàn thành tốt mục tiêu, kế hoạch mà ĐHĐCĐ thông qua.
- Giám sát HĐQT, Ban TGD trong việc quản lý điều hành Công ty
- Kiểm tra công tác kế toán và soát xét các Báo cáo tài chính định kỳ của Công ty.
- Giám sát việc tuân thủ các quy định về công bố thông tin của Công ty.

- Thực hiện các công việc khác theo đúng chức năng, nhiệm vụ của BKS.

Trên đây là báo cáo của BKS Công ty về kết quả kiểm tra giám sát các hoạt động Công ty năm 2025 và kế hoạch hoạt động BKS năm 2026, BKS xin trân trọng báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông.

Trân trọng./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu BKS;
- Lưu VT, VP Công ty.

TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN



**Đỗ Mạnh Quân**



Hà Nội, ngày 02 tháng 04 năm 2026

**TỜ TRÌNH**

Về việc thông qua Báo cáo quyết toán tài chính riêng Công ty mẹ và Hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán.

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông.**

**Căn cứ:**

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020. Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019; Luật số 56/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2025 của ĐHĐCĐ Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
- Báo cáo tài chính Công ty mẹ và Hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán;
- Nghị quyết số 11/NQ-HĐQT ngày 02/04/2026 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát về việc thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2026 và các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo quyết toán tài chính riêng Công ty mẹ và Hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán, nội dung cụ thể như sau:

Ngày 28/03/2026, Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM đã phát hành Báo cáo tài chính riêng Công ty mẹ, Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán.

Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng Công ty mẹ năm 2025 đã được kiểm toán:

Một số chỉ tiêu cơ bản trong Báo cáo quyết toán tài chính năm 2025 đã được kiểm toán, cụ thể như sau:

**1. Bảng cân đối kế toán (đã được kiểm toán)**

| CHỈ TIÊU                               | Tại ngày 31/12/2025 (đồng) |                          |
|--|----------------------------|--------------------------|
|  | Công ty mẹ                 | Hợp nhất                 |
| <b>TÀI SẢN</b>                         |                            |                          |
| <b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>             | 4.101.826.489.619          | 5.912.766.642.502        |
| 1. Tiền và các khoản tương đương tiền  | 311.751.464.999            | 312.706.806.097          |
| 2. Đầu tư tài chính ngắn hạn           | 6.963.262.478              | 26.964.346.457           |
| 3. Các khoản phải thu ngắn hạn         | 1.934.781.637.818          | 3.140.484.083.098        |
| 4. Hàng tồn kho                        | 1.829.557.204.944          | 2.404.481.525.778        |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác               | 18.772.919.380             | 28.129.881.072           |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>              | 4.188.482.683.837          | 2.563.051.102.101        |
| 1. Các khoản phải thu dài hạn          | 646.416.351.694            | 1.107.910.351.694        |
| 2. Tài sản cố định                     | 1.116.678.932              | 1.296.097.311            |
| 3. Bất động sản đầu tư                 | 416.896.642.636            | 416.896.642.636          |
| 4. Tài sản dở dang dài hạn             | -                          | -                        |
| 5. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn  | 3.117.631.896.926          | 1.029.488.898.887        |
| 6. Tài sản dài hạn khác                | 6.421.113.649              | 7.459.111.573            |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>               | <b>8.290.309.173.456</b>   | <b>8.475.817.744.603</b> |
| <b>NGUỒN VỐN</b>                       |                            |                          |
| <b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>                  | <b>4.805.156.745.587</b>   | <b>4.922.376.411.348</b> |
| I. Nợ ngắn hạn                         | 3.472.082.601.981          | 3.371.260.031.192        |
| II. Nợ dài hạn                         | 1.333.074.143.606          | 1.551.116.380.156        |
| <b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>               | <b>3.485.152.427.869</b>   | <b>3.553.441.333.255</b> |
| 1. Vốn cổ phần                         | 3.041.685.810.000          | 3.041.685.810.000        |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                | 60.986.800.000             | 60.986.800.000           |
| 3. Quỹ đầu tư phát triển               | -                          | -                        |
| 4. Quỹ khác thuộc VCSH                 | -                          | -                        |
| 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối   | 382.479.817.869            | 450.768.723.255          |
| 6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát | -                          | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>             | <b>8.290.309.173.456</b>   | <b>8.475.817.744.603</b> |

**2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (đã được kiểm toán)**

| TT | CHỈ TIÊU                                      | Năm 2025 (đồng)   |                   |
|----|---|-------------------|-------------------|
|    |   | Công ty mẹ        | Hợp nhất          |
| 1  | <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | 1.058.966.105.739 | 1.142.739.310.537 |
| 2  | Các khoản giảm trừ doanh thu                  | -                 | -                 |
| 3  | <b>Doanh thu thuần bán hàng</b>               | 1.058.966.105.739 | 1.142.739.310.537 |

| TT   | CHỈ TIÊU   | Năm 2025 (đồng)        |                        |
|------|--|------------------------|------------------------|
|      |  | Công ty mẹ             | Hợp nhất               |
|      | <b>và cung cấp dịch vụ</b>                           |                        |                        |
| 4    | Giá vốn hàng bán                                     | 736.145.990.020        | 796.383.186.498        |
| 5    | <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | 322.820.115.719        | 346.356.124.039        |
| 6    | Doanh thu hoạt động tài chính                        | 50.347.910.971         | 94.114.171.236         |
| 7    | Chi phí tài chính                                    | 163.272.002.412        | 175.167.439.806        |
| -    | <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>                     | <i>162.040.128.267</i> | <i>153.816.109.582</i> |
| 8    | Phần lãi (lỗ) trong Công ty liên kết, liên danh      |                        | (99.134.803)           |
| 9    | Chi phí bán hàng                                     | 2.348.779.743          | 2.348.779.743          |
| 10   | Chi phí quản lý doanh nghiệp                         | 53.861.795.892         | 61.433.437.892         |
| 11   | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>             | 153.685.448.643        | 201.421.503.031        |
| 12   | Thu nhập khác  | 7.948.143.598          | 8.148.609.317          |
| 13   | Chi phí khác   | 25.512.351.238         | 25.855.187.913         |
| 14   | <b>Lợi nhuận khác</b>                                | (17.564.207.640)       | (17.706.578.596)       |
| 15   | <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>             | 136.121.241.003        | 183.714.924.435        |
| 16   | Chi phí thuế TNDN hiện hành                          | 52.782.895.463         | 58.426.275.189         |
| 17   | Chi phí thuế TNDN hoãn lại                           |                        | 350.151.111            |
| 18   | <b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>                       | 83.338.345.540         | 124.938.498.135        |
| 18.1 | Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty Mẹ            |                        | 121.334.755.833        |
| 18.2 | Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát       |                        | 3.603.742.302          |
| 19   | <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                      |                        | 388                    |

Trên cơ sở các chỉ tiêu tài chính nêu trên, Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo quyết toán tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng Công ty mẹ năm 2025 đã được Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM kiểm toán và toàn bộ các giao dịch giữa Công ty với các Bên liên quan trong năm 2025 được nêu tại phần Thuyết minh Báo cáo tài chính năm 2025 (Báo cáo tài chính chi tiết kèm theo Tờ trình này).

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT, VPCT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Đỗ Quý Hải**





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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính 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.



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Vũ Xuân Hùng".

---

**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                      |
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b><br>(100=110+120+130+140+150)    | <b>100</b> |             | <b>4.101.826.489.619</b> | <b>4.557.686.747.675</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>                | <b>110</b> | <b>5.1</b>  | <b>311.751.464.999</b>   | <b>960.913.098</b>       |
| 1. Tiền   | 111        |             | 311.751.464.999          | 960.913.098              |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                        | <b>120</b> |             | <b>6.963.262.478</b>     | <b>6.702.747.100</b>     |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                          | 123        | 5.2         | 6.963.262.478            | 6.702.747.100            |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                     | <b>130</b> |             | <b>1.934.781.637.818</b> | <b>2.256.330.473.372</b> |
| 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)         |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                                     | <b>140</b> | <b>5.8</b>  | <b>1.829.557.204.944</b> | <b>2.282.303.880.189</b> |
| 1. Hàng tồn kho   | 141        |             | 1.829.557.204.944        | 2.282.303.880.189        |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                             | <b>150</b> |             | <b>18.772.919.380</b>    | <b>11.388.733.916</b>    |
| 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>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b><br>(200=210+220+230+240+250+260) | <b>200</b> |             | <b>4.188.482.683.837</b> | <b>3.790.926.743.515</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                        | <b>210</b> |             | <b>646.416.351.694</b>   | <b>250.716.248.117</b>   |
| 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          |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                                  | <b>220</b> |             | <b>1.116.678.932</b>     | <b>549.187.551</b>       |
| 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)             |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                             | <b>230</b> | <b>5.12</b> | <b>416.896.642.636</b>   | <b>428.254.121.008</b>   |
| 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)         |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>                          | <b>240</b> |             | <b>-</b>                 | <b>9.274.527.273</b>     |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                          | 242        | 5.13        | -                        | 9.274.527.273            |
| <b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>                | <b>250</b> | <b>5.14</b> | <b>3.117.631.896.926</b> | <b>3.090.056.066.926</b> |
| 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           |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                             | <b>260</b> |             | <b>6.421.113.649</b>     | <b>12.076.592.640</b>    |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                                | 261        | 5.9         | 6.421.113.649            | 12.076.592.640           |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b><br>(270 = 100+200)                 | <b>270</b> |             | <b>8.290.309.173.456</b> | <b>8.348.613.491.190</b> |

**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                      |
| <b>C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>                   | <b>300</b> |             | <b>4.805.156.745.587</b> | <b>4.943.679.408.861</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                 | <b>310</b> |             | <b>3.472.082.601.981</b> | <b>4.513.684.523.070</b> |
| 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           |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                                 | <b>330</b> |             | <b>1.333.074.143.606</b> | <b>429.994.885.791</b>   |
| 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           |
| <b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>                  | <b>400</b> |             | <b>3.485.152.427.869</b> | <b>3.404.934.082.329</b> |
| <b>I- Vốn chủ sở hữu</b>                              | <b>410</b> | <b>5.22</b> | <b>3.485.152.427.869</b> | <b>3.404.934.082.329</b> |
| 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           |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)</b>            | <b>440</b> |             | <b>8.290.309.173.456</b> | <b>8.348.613.491.190</b> |

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



**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   |
| Trong đó: Chi phí lãi vay   | 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    |

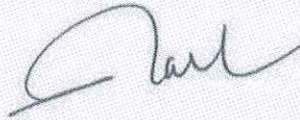
Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Người lập



Đinh Thị Huyền

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Phương Nga

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Phương

**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                 |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                 |    |     |                     |                     |
| 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     |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                    |    |     |                     |                     |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 |     | (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)    |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                |    |     |                     |                     |
| 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



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

**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

---

**MỤC LỤC**

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

## BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

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

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.

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

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

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong 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, khu đô thị 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban điều hành được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban điều hành, 



Nguyễn Văn Phương  
Tổng Giám đốc

(Giấy ủy quyền số 21/UQ-HP ngày 03/5/2024)  
Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Số: 231/2026/BCKTHN-CPA VIETNAM-NV2

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, được lập ngày 28/3/2026, từ trang 06 đến trang 51, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Điều hành

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



---

**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 HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

| TÀI SẢN                                      | MS         | TM          | 31/12/2025               | 01/01/2025               |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|  |            |             | VND                      | VND                      |
| <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                      |            |             | <b>5.912.766.642.502</b> | <b>6.280.148.452.585</b> |
| <b>A - (100=110+120+130+140+150)</b>         | <b>100</b> |             |                          |                          |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | <b>5.1</b>  | <b>312.706.806.097</b>   | <b>1.971.403.413</b>     |
| 1. Tiền                                      | 111        |             | 312.706.806.097          | 1.971.403.413            |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> |             | <b>26.964.346.457</b>    | <b>6.703.796.538</b>     |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 123        | 5.2         | 26.964.346.457           | 6.703.796.538            |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |             | <b>3.140.484.083.098</b> | <b>3.555.026.920.305</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | 5.3         | 70.637.939.222           | 88.429.160.336           |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | 5.4         | 1.382.169.276.577        | 1.160.759.858.102        |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 135        | 5.5         | 42.998.887.000           | 519.831.582.432          |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                    | 136        | 5.6         | 1.748.172.660.300        | 1.874.500.999.436        |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 137        | 5.7         | (103.494.680.001)        | (88.494.680.001)         |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> | <b>5.8</b>  | <b>2.404.481.525.778</b> | <b>2.697.132.182.543</b> |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        |             | 2.404.481.525.778        | 2.697.132.182.543        |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>150</b> |             | <b>28.129.881.072</b>    | <b>19.314.149.786</b>    |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151        | 5.9         | 6.598.063.448            | 2.352.695.567            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 152        |             | 21.530.046.917           | 16.959.683.512           |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 153        | 5.17        | 1.770.707                | 1.770.707                |
| <b>B - (200=210+220+230+240+250+260)</b>     | <b>200</b> |             | <b>2.563.051.102.101</b> | <b>1.421.453.054.164</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>210</b> |             | <b>1.107.910.351.694</b> | <b>713.701.248.117</b>   |
| 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         | 981.227.136.546          | 567.233.000.000          |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                   | <b>220</b> |             | <b>1.296.097.311</b>     | <b>54.638.520.999</b>    |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 221        | 5.10        | 1.296.097.311            | 54.638.520.999           |
| - Nguyên giá                                 | 222        |             | 15.912.540.059           | 83.321.748.915           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 223        |             | (14.616.442.748)         | (28.683.227.916)         |
| 3. Tài sản cố định vô hình                   | 227        | 5.11        | -                        | -                        |
| - Nguyên giá                                 | 228        |             | 183.000.000              | 294.500.000              |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 229        |             | (183.000.000)            | (294.500.000)            |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>              | <b>230</b> | <b>5.12</b> | <b>416.896.642.636</b>   | <b>551.836.707.284</b>   |
| 1. Nguyên giá                                | 231        |             | 521.621.798.713          | 678.916.528.053          |
| 2. Giá trị hao mòn lũy kế                    | 232        |             | (104.725.156.077)        | (127.079.820.769)        |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>           | <b>240</b> | <b>5.13</b> | <b>-</b>                 | <b>5.947.304.545</b>     |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 242        |             | -                        | 5.947.304.545            |
| <b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b> | <b>250</b> | <b>5.14</b> | <b>1.029.488.898.887</b> | <b>86.264.066.926</b>    |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh   | 252        |             | 999.171.618.058          | 55.946.786.097           |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác            | 253        |             | 30.317.280.829           | 30.317.280.829           |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>              | <b>260</b> |             | <b>7.459.111.573</b>     | <b>9.065.206.293</b>     |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | 261        | 5.9         | 6.765.161.557            | 8.021.105.166            |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại            | 262        |             | 693.950.016              | 1.044.101.127            |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b><br>(270 = 100+200)  | <b>270</b> |             | <b>8.475.817.744.603</b> | <b>7.701.601.506.749</b> |

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

| NGUỒN VỐN                                      | MS         | TM          | 31/12/2025               | 01/01/2025               |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|  |            |             | VND                      | VND                      |
| <b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b><br>(300=310+330)         | <b>300</b> |             | <b>4.922.376.411.348</b> | <b>4.067.627.859.360</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                          | <b>310</b> |             | <b>3.371.260.031.192</b> | <b>3.820.593.269.928</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                 | 311        | 5.15        | 232.265.098.608          | 197.777.726.825          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn           | 312        | 5.16        | 742.682.932.084          | 714.334.083.886          |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước         | 313        | 5.17        | 113.593.368.901          | 71.826.015.677           |
| 4. Phải trả người lao động                     | 314        |             | 6.479.669.991            | 4.668.269.298            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                   | 315        | 5.18        | 84.622.817.800           | 266.778.965.229          |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn           | 318        | 5.19        | -                        | 2.183.645.438            |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                      | 319        | 5.20        | 1.070.048.497.882        | 568.509.216.035          |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn          | 320        | 5.21        | 1.066.277.185.218        | 1.935.639.889.865        |
| 12. Quỹ khen thưởng phúc lợi                   | 322        |             | 55.290.460.708           | 58.875.457.675           |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                          | <b>330</b> |             | <b>1.551.116.380.156</b> | <b>247.034.589.432</b>   |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn            | 336        | 5.19        | -                        | 2.605.595.496            |
| 7. Phải trả dài hạn khác                       | 337        | 5.20        | 880.249.700.000          | 139.443.993.936          |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn            | 338        | 5.21        | 670.866.680.156          | 104.985.000.000          |
| <b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b><br>(400 = 410)        | <b>400</b> |             | <b>3.553.441.333.255</b> | <b>3.633.973.647.389</b> |
| <b>I- Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>410</b> | <b>5.22</b> | <b>3.553.441.333.255</b> | <b>3.633.973.647.389</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                      | 411        |             | 3.041.685.810.000        | 3.041.685.810.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |             | 3.041.685.810.000        | 3.041.685.810.000        |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                        | 412        |             | 60.986.800.000           | 60.986.800.000           |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối          | 421        |             | 450.768.723.255          | 332.721.228.767          |
| - LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 332.721.228.767          | 276.274.613.199          |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 118.047.494.488          | 56.446.615.568           |
| 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát            | 429        | 5.23        | -                        | 198.579.808.622          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b><br>(440 = 300+400)  | <b>440</b> |             | <b>8.475.817.744.603</b> | <b>7.701.601.506.749</b> |

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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

| CHỈ TIÊU  | MS | TM  | Năm 2025          | Năm 2024          |
|---|----|-----|-------------------|-------------------|
|   |    |     | VND               | VND               |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                             | 01 | 6.1 | 1.142.739.310.537 | 1.615.671.932.877 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                       | 02 |     | -                 | -                 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)       | 10 |     | 1.142.739.310.537 | 1.615.671.932.877 |
| 4. Giá vốn hàng bán   | 11 | 6.2 | 796.383.186.498   | 1.097.119.148.438 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)         | 20 |     | 346.356.124.039   | 518.552.784.439   |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                      | 21 | 6.3 | 94.114.171.236    | 61.531.724.517    |
| 7. Chi phí tài chính  | 22 | 6.4 | 175.167.439.806   | 273.364.745.530   |
| Trong đó: Chi phí lãi vay   | 23 |     | 153.816.109.582   | 103.253.638.360   |
| 8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết                   | 24 |     | (99.134.803)      | -                 |
| 9. Chi phí bán hàng   | 25 | 6.5 | 2.348.779.743     | 109.149.970.299   |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                      | 26 | 6.5 | 61.433.437.892    | 102.308.165.963   |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)} | 30 |     | 201.421.503.031   | 95.261.627.164    |
| 12. Thu nhập khác   | 31 | 6.6 | 8.148.609.317     | 20.713.594.239    |
| 13. Chi phí khác  | 32 | 6.6 | 25.855.187.913    | 8.535.790.858     |
| 14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)                                       | 40 | 6.6 | (17.706.578.596)  | 12.177.803.381    |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)                 | 50 |     | 183.714.924.435   | 107.439.430.545   |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                       | 51 | 6.7 | 58.426.275.189    | 42.742.524.889    |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại  | 52 | 6.8 | 350.151.111       | 3.231.898.925     |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)          | 60 |     | 124.938.498.135   | 61.465.006.731    |
| 19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ                     | 61 |     | 121.334.755.833   | 57.446.751.273    |
| 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát                    | 62 |     | 3.603.742.302     | 4.018.255.458     |
| 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu  | 70 | 6.9 | 388               | 186               |

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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

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

| CHỈ TIÊU  | MS | TM  | Năm 2025            | Năm 2024            |
|---|----|-----|---------------------|---------------------|
|   |    |     | VND                 | VND                 |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                 |    |     |                     |                     |
| 1. Lợi nhuận trước thuế   | 01 |     | 183.714.924.435     | 107.439.430.545     |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản                                       |    |     |                     |                     |
| - Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư                          | 02 |     | 17.565.213.164      | 19.083.227.350      |
| - Các khoản dự phòng  | 03 |     | 15.000.000.000      | 50.000.000.000      |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                     | 05 |     | (73.895.580.354)    | 106.142.520.286     |
| - Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu                 | 06 |     | 154.547.983.727     | 105.625.220.727     |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động  | 08 |     | 296.932.540.972     | 388.290.398.908     |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                   | 09 |     | (2.788.385.431.365) | 200.617.876.790     |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho   | 10 |     | 310.622.905.505     | 320.485.130.865     |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả                                   | 11 |     | 2.031.470.882.056   | (225.250.236.154)   |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước                                    | 12 |     | (6.660.528.292)     | 48.569.060.007      |
| - Tiền lãi vay đã trả   | 14 |     | (264.969.262.318)   | (86.353.640.336)    |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                               | 15 |     | (32.451.137.022)    | (48.951.966.514)    |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                           | 17 |     | (1.165.800.000)     | (973.533.333)       |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                     | 20 |     | (454.605.830.464)   | 596.433.090.233     |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                    |    |     |                     |                     |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 |     | (956.569.091)       | (105.354.546)       |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác           | 23 |     | (205.936.260.954)   | (841.530.827.457)   |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác   | 24 |     | 446.773.869.004     | 348.260.179.568     |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                        | 25 |     | (72.200.000.000)    | -                   |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                    | 26 |     | 82.000.000.000      | 287.420.180.549     |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia            | 27 |     | 68.688.092.825      | 13.822.508.717      |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                         | 30 |     | 318.369.131.784     | (192.133.313.169)   |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                |    |     |                     |                     |
| 3. Tiền thu từ đi vay   | 33 |     | 1.968.745.862.631   | 1.070.713.548.903   |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay  | 34 |     | (1.521.773.761.267) | (1.497.813.457.199) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                      | 40 |     | 446.972.101.364     | (427.099.908.296)   |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)                    | 50 |     | 310.735.402.684     | (22.800.131.232)    |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                                   | 60 |     | 1.971.403.413       | 24.771.534.645      |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ           | 61 |     | -                   | -                   |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)                  | 70 | 5.1 | 312.706.806.097     | 1.971.403.413       |

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

Hà Nội, ngày 02 tháng 04 năm 2026

## **TỜ TRÌNH**

**Về việc phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ, chi trả cổ tức năm 2025.**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông.**

### **Căn cứ:**

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020. Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019; Luật số 56/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
- Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2024 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
- Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2025 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
- Nghị quyết số 11/NQ-HĐQT ngày 02/04/2026 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát về việc thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2026 và các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) báo cáo tình hình chia cổ tức năm 2023 và phương án phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ, chi trả cổ tức năm 2025 như sau:

### **1. Báo cáo tình hình chia cổ tức.**

Ngày 26/04/2024, tại phiên họp thường niên năm 2024, ĐHĐCĐ đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2023 theo Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ. Ngày 26/04/2025, tại phiên họp thường niên năm 2025, ĐHĐCĐ thông qua việc tiếp tục thực hiện chi trả cổ tức năm 2023 theo Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ.

Đến nay, Công ty chưa thực hiện phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2023 theo Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2024 và Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2025. Lý do dẫn đến việc chưa thực hiện phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2023 bởi các nguyên nhân sau:

Trong năm 2025, Ban lãnh đạo Công ty tập trung ưu tiên việc xử lý việc tái cấu trúc tài chính và huy động các nguồn lực để thanh toán các khoản nợ đến hạn như: Tắt toán khoản nợ Dự án Cao Bằng với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn; Tắt toán dứt điểm lô trái phiếu 250 tỷ (Mã trái phiếu HPXH2123008) và 300 tỷ (Mã trái phiếu HPX122018); Thanh toán đầy đủ nghĩa vụ thuế với Ngân sách Nhà nước. Đến nay cơ bản việc tái cấu trúc tài chính đã hoàn thành.

Tuy nhiên Công ty cũng chưa thể thu xếp được đủ nguồn vốn để thanh toán các khoản công nợ với đối tác, nhà thầu, trái chủ và phải tiếp tục gia hạn thời hạn thanh toán. Đồng thời trong năm 2026, Công ty tiếp tục tập trung các nguồn lực để thanh toán/tắt toán lô trái phiếu 500 tỷ (Mã trái phiếu HPXH2125007) và cơ bản thanh toán được các công nợ còn lại.

Do đó để có đủ nguồn vốn thanh toán các khoản công nợ đến hạn, mở rộng và phát triển các dự án trong ngắn hạn nhằm tạo doanh thu, dòng tiền cho Công ty trong năm 2026 và 2027, Hội đồng quản trị kính trình ĐHĐCĐ: Chấp thuận hủy bỏ phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2023 theo Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2024 và Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2025.

## 2. Phương án phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ, chi trả cổ tức năm 2025.

Trong năm 2026 Công ty tiếp tục tập trung các nguồn lực để thanh toán các khoản công nợ đến hạn, thanh toán/tắt toán lô trái phiếu 500 tỷ còn lại cũng như có nguồn vốn để triển khai các dự án trọng điểm, hoạt động M&A trong ngắn hạn nhằm tạo doanh thu, lợi nhuận và dòng tiền cho năm 2026 và các năm tiếp theo.

Trên cơ sở đánh giá thực tế và trình bày nêu trên, cũng như nhằm đảm bảo nguồn vốn, tập trung nguồn lực tài chính, tối ưu hóa hiệu quả đầu tư và gia tăng giá trị doanh nghiệp trong tương lai, Hội đồng quản trị dự kiến đề xuất giữ lại toàn bộ lợi nhuận sau thuế năm 2025.

Chính vì vậy Hội đồng quản trị kính trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2026: Không thực hiện chia cổ tức năm 2025.

Theo đó, phương án phân phối lợi nhuận năm 2025, cụ thể như sau:

| STT | Diễn giải   | Số tiền (đồng)  | Ghi chú |
|-----|---|-----------------|---------|
| 1.  | Lợi nhuận sau thuế năm 2025 (theo báo cáo được kiểm toán)                           | 80.218.345.540  |         |
| 2.  | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31/12/2025 (theo báo cáo được kiểm toán) | 382.479.817.869 |         |

| STT | Diễn giải  | Số tiền (đồng)  | Ghi chú              |
|-----|--|-----------------|----------------------|
| 3.  | Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi                | 0               |                      |
| 4.  | Chia cổ tức bằng tiền với tỷ lệ                    | 0               | Không chia<br>cổ tức |
| 5.  | Lợi nhuận sau thuế còn lại sau khi<br>đã phân phối | 382.479.817.869 |                      |

Kính trình Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

Trân trọng cảm ơn./. 

Nơi nhận: 

- Như kính gửi;
- Lưu VT, VPCT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



Đỗ Quý Hải



Hà Nội, ngày 02 tháng 04 năm 2026

## TỜ TRÌNH

Về việc thông qua quyết toán thù lao của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban Kiểm soát năm 2025 và kế hoạch thù lao của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban Kiểm soát năm 2026.

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông.**

### **Căn cứ:**

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020. Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019; Luật số 56/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
- Nghị quyết số 11/NQ-HĐQT ngày 02/04/2026 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát về việc thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2026 và các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026;
- Kế hoạch Sản xuất Kinh doanh năm 2026 và các năm tiếp theo,

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua việc quyết toán thù lao của thành viên Hội đồng quản trị (“HĐQT”), thành viên Ban Kiểm soát (“BKS”) năm 2025 và kế hoạch thù lao của thành viên HĐQT, BKS năm 2026, cụ thể như sau:

### **1. Quyết toán thù lao của HĐQT và BKS năm 2025**

Thù lao của HĐQT và BKS đã thông qua Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 là: **3.120.000.000** đồng. Chi tiết thù lao đã chi trả cho HĐQT và BKS trong năm 2025 được trình bày tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 đã công bố thông tin theo quy định.

### **2. Kế hoạch thù lao của thành viên HĐQT, thành viên BKS năm 2026**

#### **2.1. Kế hoạch thù lao của thành viên HĐQT, thành viên BKS năm 2026**

HĐQT trình Đại hội đồng cổ đông về thù lao đối với thành viên HĐQT và thành viên BKS năm 2026 là: **3.120.000.000 đồng** (Bằng chữ: Ba tỷ, một trăm hai mươi triệu đồng./.), chi tiết như sau:

| TT               | Chức danh  | Số lượng (Người) | Mức thù lao/người/tháng (đồng) | Thù lao dự kiến (đồng) |
|------------------|--|------------------|--------------------------------|------------------------|
| <b>I</b>         | <b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>                             |                  |                                | <b>2.640.000.000</b>   |
| 1                | Chủ tịch HĐQT  | 01               | 120.000.000                    | 1.440.000.000          |
| 2                | Phó Chủ tịch HĐQT                                    | 02               | 30.000.000                     | 720.000.000            |
| 3                | Thành viên HĐQT (bao gồm cả thành viên độc lập HĐQT) | 02               | 20.000.000                     | 480.000.000            |
| <b>II</b>        | <b>BAN KIỂM SOÁT</b>                                 |                  |                                | <b>480.000.000</b>     |
| 1                | Trưởng BKS   | 01               | 20.000.000                     | 240.000.000            |
| 2                | Thành viên BKS                                       | 02               | 10.000.000                     | 240.000.000            |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |  |                  |                                | <b>3.120.000.000</b>   |

HĐQT sẽ báo cáo ĐHCĐ thường niên năm 2027 về việc thực hiện chi trả thù lao thành viên HĐQT, thành viên BKS năm 2026.

## 2.2. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT

a) Quyết định thời điểm chi trả. Tuy nhiên trong mọi trường hợp, mức chi trả thù lao không được vượt quá tổng mức thù lao tại mục 2.1 nêu trên.

b) Quyết định mức tiền thưởng cho từng thành viên HĐQT, thành viên BKS và Ban Điều hành năm 2026 (nếu có) căn cứ vào kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2026.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT, VPCT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH**



**Đỗ Quý Hải**

Số: 04/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 02 tháng 04 năm 2026

**TỜ TRÌNH**  
**Về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện**  
**kiểm toán các báo cáo tài chính năm 2026.**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông.**

**Căn cứ:**

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020. Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019; Luật số 56/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (“Công ty”);
- Nghị quyết số 11/NQ-HĐQT ngày 02/04/2026 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát về việc thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2026 và các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.
- Tình hình thực tế của hoạt động kiểm toán.

Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, theo ý kiến đề xuất của Ban Kiểm soát và dựa trên đánh giá về chất lượng, uy tín của các Công ty kiểm toán tại Việt Nam, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét lựa chọn đơn vị thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2026 (Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất) nội dung cụ thể như sau:

1. Lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM là đơn vị thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty (Báo cáo riêng và Báo cáo hợp nhất).

Trường hợp Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM không thể thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị công ty toàn quyền chủ động, quyết định việc lựa chọn một trong những Công ty kiểm toán được Ủy ban Chứng khoán nhà nước chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán để thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty (Báo cáo riêng và Báo cáo hợp nhất).



2. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Tổng giám đốc Công ty lựa chọn thời điểm, thương thảo, đàm phán và ký kết hợp đồng kiểm toán với đơn vị kiểm toán được phê duyệt theo quy định của Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét và thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT, VPCT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Đỗ Quý Hải**



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 05/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 02 tháng 04 năm 2026

### TỜ TRÌNH

Về việc Phê duyệt kết quả thực hiện các giao dịch giữa Công ty và bên có liên quan trong năm 2025; và Thông qua chủ trương thực hiện các giao dịch giữa Công ty và bên có liên quan trong năm 2026.

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông.**

#### **Căn cứ:**

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020. Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019; Luật số 56/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (Công ty);
- Nghị quyết số 11/NQ-HĐQT ngày 02/04/2026 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát về việc thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2026 và các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026,

Để tạo sự chủ động, linh hoạt cho Hội đồng quản trị (HĐQT) trong việc quản lý, hoạch định chính sách, HĐQT kính trình ĐHCĐ thông qua các nội dung sau:

1. Phê duyệt kết quả thực hiện giao dịch giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát với các bên có liên quan trong năm 2025 chi tiết theo Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2025.
2. Phê duyệt chủ trương thực hiện các hợp đồng, giao dịch trong tương lai giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát với những đối tượng có liên quan (theo Danh sách chi tiết tại Phụ lục đính kèm) theo quy định tại Điều 167 Luật Doanh nghiệp 2020, Điều 293 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, Khoản 84 Điều 1 Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020, quy định của pháp luật có liên quan thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông (nếu có).

3. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định các điều khoản và điều kiện cụ thể của các hợp đồng, giao dịch nêu tại Mục 2 kể trên (bao gồm cả việc sửa đổi, bổ sung, chấm dứt, thay thế các Hợp đồng, giao dịch đó).
4. HĐQT được quyền phân cấp/ủy quyền cho Ban Điều hành Công ty thông qua các giao dịch này và Ban Điều hành có trách nhiệm báo cáo HĐQT nội dung thực hiện trong kỳ họp gần nhất và các giao dịch đó phải đảm bảo tuân thủ đúng quy định Pháp luật về báo cáo, công bố thông tin
5. Thời gian thực hiện: Kể từ ngày được Đại hội đồng Cổ đông thông qua đến kỳ Đại hội đồng cổ đông Thường niên tiếp theo.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét và thông qua.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT, VPCT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Đỗ Quý Hải**

**PHỤ LỤC: Danh sách các đối tượng có liên quan dự kiến ký kết hợp đồng,  
giao dịch với Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát**

(Đính kèm Tờ trình số 05/TTr-HĐQT ngày 02/04/2026 của Hội đồng quản trị  
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát)

| STT | Tên doanh nghiệp   | Mối quan hệ liên quan                       | Nội dung giao dịch  | Giá trị giao dịch dự kiến   |
|-----|--|---|---|---|
| 1.  | Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát - Bình Thuận            | Công ty con, Tổ chức liên quan người nội bộ | Chia sẻ chi phí đầu tư, quản lý vốn tập trung, chi hộ; Hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh; Ủy thác đầu tư, Nhượng bán, thanh lý tài sản và các khoản đầu tư.                      | Giá trị giao dịch / Tổng giá trị các giao dịch có liên quan (dự kiến): Đảm bảo nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trong báo cáo tài chính tại thời điểm gần nhất. |
| 2.  | Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển Địa ốc Ruby | Công ty con                                 | Chia sẻ chi phí đầu tư, quản lý vốn tập trung; chi hộ; Hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh; Ủy thác đầu tư, Nhượng bán, thanh lý tài sản và các khoản đầu tư.                      | Giá trị giao dịch / Tổng giá trị các giao dịch có liên quan (dự kiến): Đảm bảo nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trong báo cáo tài chính tại thời điểm gần nhất. |
| 3.  | Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Heritage Việt Nam         | Công ty con                                 | Chia sẻ chi phí đầu tư, quản lý vốn tập trung; chi hộ; Hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh; Ủy thác đầu tư, Nhượng bán, thanh lý tài sản và các khoản đầu tư.                      | Giá trị giao dịch / Tổng giá trị các giao dịch có liên quan (dự kiến): Đảm bảo nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trong báo cáo tài chính tại thời điểm gần nhất. |
| 4.  | Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire                             | Công ty con                                 | Hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên danh, liên kết; Chia sẻ chi phí đầu tư, quản lý vốn tập trung; chi hộ; Ủy thác đầu tư, Nhượng bán, thanh lý tài sản và các khoản đầu tư. | Giá trị giao dịch / Tổng giá trị các giao dịch có liên quan (dự kiến): Đảm bảo nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trong báo cáo tài chính tại thời điểm gần nhất. |
| 5.  | Công ty TNHH MTV Diamond IC                                  | Công ty con                                 | Chia sẻ chi phí đầu tư, quản lý vốn tập trung, chi hộ; Nhượng bán, thanh lý tài sản và các khoản đầu tư. Tư vấn quản lý dự án, Tư vấn đầu tư.                                     | Giá trị giao dịch / Tổng giá trị các giao dịch có liên quan (dự kiến): Đảm bảo nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của   |

| STT | Tên doanh nghiệp  | Mối quan hệ liên quan                       | Nội dung giao dịch  | Giá trị giao dịch dự kiến   |
|-----|---|---|---|---|
|     |   |   |   | Công ty ghi trong báo cáo tài chính tại thời điểm gần nhất.   |
| 6.  | Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam | Công ty con, Tổ chức liên quan người nội bộ | Hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên danh, liên kết; Chia sẻ chi phí đầu tư, quản lý vốn tập trung; Chi hộ; Ủy thác đầu tư, Nhượng bán, thanh lý tài sản và các khoản đầu tư; Tư vấn quản lý dự án, Tư vấn đầu tư; Tư vấn giám sát công trình xây dựng; Thi công, xây lắp công trình. | Giá trị giao dịch / Tổng giá trị các giao dịch có liên quan (dự kiến): Đảm bảo nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trong báo cáo tài chính tại thời điểm gần nhất. |
| 7.  | Công ty TNHH Mai Pha Peninsula                          | Công ty con, Tổ chức liên quan người nội bộ | Hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên danh, liên kết; Chia sẻ chi phí đầu tư, quản lý vốn tập trung, chi hộ; Ủy thác đầu tư, Nhượng bán, thanh lý tài sản và các khoản đầu tư.   | Giá trị giao dịch / Tổng giá trị các giao dịch có liên quan (dự kiến): Đảm bảo nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trong báo cáo tài chính tại thời điểm gần nhất. |
| 8.  | Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư và Quy hoạch quốc tế Opal | Công ty con                                 | Hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên danh, liên kết; Chia sẻ chi phí đầu tư, quản lý vốn tập trung, chi hộ; Ủy thác đầu tư, Tư vấn thiết kế, kỹ thuật, quy hoạch kiến trúc, thi công công trình.  | Giá trị giao dịch / Tổng giá trị các giao dịch có liên quan (dự kiến): Đảm bảo nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trong báo cáo tài chính tại thời điểm gần nhất. |
| 9.  | Công ty cổ phần Hải Phát Retail                         | Tổ chức liên quan người nội bộ              | Hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên danh, liên kết; Ủy thác đầu tư, Nhượng bán, thanh lý tài sản và các khoản đầu tư.  | Giá trị giao dịch / Tổng giá trị các giao dịch có liên quan (dự kiến): Đảm bảo nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trong báo cáo tài chính tại thời điểm gần nhất. |
| 10. | Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang                   | Tổ chức liên quan người nội bộ              | Hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên danh, liên kết; Chi hộ; Ủy thác đầu tư, Nhượng bán, thanh lý tài sản và các  | Giá trị giao dịch / Tổng giá trị các giao dịch có liên quan (dự kiến): Đảm bảo nhỏ hơn 35%  |

| STT | Tên doanh nghiệp                       | Mối quan hệ liên quan                 | Nội dung giao dịch   | Giá trị giao dịch dự kiến   |
|-----|--|---------------------------------------|--|---|
|     |  |                                       | khoản đầu tư.  | tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trong báo cáo tài chính tại thời điểm gần nhất.  |
| 11. | Công ty cổ phần Tập đoàn Hải Phát Land | Tổ chức có liên quan của người nội bộ | Hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên danh, liên kết; Tư vấn, môi giới và quản lý bất động sản; Ủy thác đầu tư; Nhượng bán, thanh lý tài sản và các khoản đầu tư. | Giá trị giao dịch / Tổng giá trị các giao dịch có liên quan (dự kiến): Đảm bảo nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trong báo cáo tài chính tại thời điểm gần nhất. |
| 12. | Công ty cổ phần Yên Sơn                | Tổ chức có liên quan của người nội bộ | Hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên danh, liên kết. Nhượng bán, thanh lý tài sản và các khoản đầu tư. Mua bán, chuyển nhượng bất động sản.                      | Giá trị giao dịch / Tổng giá trị các giao dịch có liên quan (dự kiến): Đảm bảo nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trong báo cáo tài chính tại thời điểm gần nhất. |



**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**  
Số: 06/TTr-HĐQT

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 02 tháng 4 năm 2026

**TỜ TRÌNH**  
**Về việc tăng vốn Điều lệ của Công ty.**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông.**

**Căn cứ:**

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020. Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019; Luật số 56/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Chứng khoán và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
- Nghị quyết số 11/NQ-HĐQT ngày 02/04/2026 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát về việc thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2026 và các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

Hội đồng quản trị (“HĐQT”) kính trình Đại hội đồng Cổ đông (“ĐHĐCĐ”) Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát (“Công ty”) thông qua kế hoạch chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ như sau

**A. SỰ CẦN THIẾT CỦA VIỆC TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ**

Căn cứ kế hoạch kinh doanh và kế hoạch tài chính giai đoạn 2026-2027, Hội đồng quản trị Công ty đề xuất phương án tăng vốn điều lệ nhằm hiện thực hóa các mục tiêu chiến lược sau:

Thứ nhất, tối ưu hóa cấu trúc tài chính và giảm áp lực nợ vay: Nguồn vốn huy động sẽ được ưu tiên để cơ cấu lại các khoản nợ, thanh toán kịp thời công nợ cho các nhà thầu thi công và tất toán các khoản vay đến hạn từ các tổ chức, cá nhân. Việc này không chỉ giúp giảm thiểu chi phí lãi vay mà còn nâng cao hệ số an toàn tài chính và uy tín của Công ty trên thị trường.

Thứ hai, đảm bảo nguồn vốn đối ứng cho dự án trọng điểm: Đây là nguồn lực then chốt để đẩy nhanh tiến độ dự án Khu đô thị mới Mai Pha (Tổng mức đầu tư 3.380 tỷ đồng).

Cụ thể, Công ty sẽ tập trung nguồn vốn để triển khai công tác giải phóng mặt bằng, bồi thường và hỗ trợ tái định cư nhằm sớm có quỹ đất sạch, đảm bảo tiến độ thi công hạ tầng theo đúng cam kết.

Thứ ba, chủ động nguồn lực cho các hoạt động M&A chiến lược: Công ty sẽ gia tăng vị thế chủ động trong việc tìm kiếm và thu tóm các dự án tiềm năng tại các thị trường trọng điểm như Hà Nội, Bắc Ninh và các vùng phụ cận.

Như vậy, việc tăng vốn trong giai đoạn này không chỉ giải quyết các nghĩa vụ tài chính ngắn hạn mà còn là nền tảng cốt lõi để mở rộng quỹ đất, đảm bảo lộ trình tăng trưởng doanh thu và tạo ra giá trị gia tăng bền vững cho Công ty trong dài hạn.

## B. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU

1. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.
2. Mã chứng khoán: HPX.
3. Loại cổ phiếu chào bán: Cổ phiếu phổ thông.
4. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu (Bằng chữ: Mười nghìn đồng/cổ phiếu).
5. Mức vốn điều lệ hiện tại (Trước khi chào bán): 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).
6. Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 304.168.581 cổ phiếu (Bằng chữ: Ba trăm linh tư triệu, một trăm sáu mươi tám nghìn, năm trăm tám mươi một cổ phiếu).
7. Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu.
8. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 304.168.581 cổ phiếu (Bằng chữ: Ba trăm linh tư triệu, một trăm sáu mươi tám nghìn, năm trăm tám mươi một cổ phiếu).
9. Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán: **150.000.000 cổ phiếu (Bằng chữ: Một trăm năm mươi triệu cổ phiếu).**
10. Giá trị cổ phiếu chào bán (tính theo mệnh giá): **1.500.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn năm trăm tỷ đồng).**
11. Mức vốn điều lệ dự kiến sau khi chào bán: 4.541.685.810.000 đồng (Bằng chữ: Bốn nghìn năm trăm bốn mươi một tỷ, sáu trăm tám mươi lăm triệu, tám trăm mười nghìn đồng).
12. Mục đích chào bán: Bổ sung vốn cho các hoạt động kinh doanh và đầu tư của Công ty.
13. Phương thức chào bán: Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
14. Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phiếu (Bằng chữ: Mười nghìn đồng/cổ phiếu).
15. Đối tượng chào bán: Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp

luật.

16. Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư: Nhà đầu tư đáp ứng các điều kiện của nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn.
17. Số lượng nhà đầu tư chào bán: Dưới 100 nhà đầu tư. Đại hội đồng cổ đông uỷ quyền cho HĐQT xác định nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, quyết định cụ thể số lượng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp tham gia mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ.
18. Danh sách nhà đầu tư chào bán: Đại hội đồng cổ đông uỷ quyền cho HĐQT chủ động tìm kiếm, đàm phán và quyết định lựa chọn, thông qua Danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp được mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ, xác định số lượng cổ phiếu chào bán cho từng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
19. Điều kiện hạn chế chuyển nhượng: Cổ phiếu chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán, trừ trường hợp chuyển nhượng giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoặc thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.
20. Phương án xử lý số cổ phiếu không chào bán hết: Đối với số lượng cổ phiếu không được nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp đăng ký và nộp tiền mua, ĐHCĐ uỷ quyền cho HĐQT quyết định chào bán tiếp cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp khác đảm bảo các tiêu chí và giá bán như ĐHCĐ đã thông qua và phù hợp với quy định của pháp luật/hoặc hủy bỏ và kết thúc đợt chào bán.
21. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán dự kiến:

Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ dự kiến là 1.500.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn năm trăm tỷ đồng) sẽ được sử dụng với mục đích như sau:

| STT | Mục đích sử dụng   | Số tiền sử dụng dự kiến (đồng) |
|-----|--|--------------------------------|
| 1   | Thanh toán các khoản nợ đến hạn.   | 500.000.000.000                |
| 2   | Bổ sung vốn tự có của Công ty cho triển khai thực hiện Dự án Khu đô thị mới Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn (bao gồm cả công tác chuẩn bị đầu tư và công tác giải phóng mặt bằng).  | 500.000.000.000                |
| 3   | Bổ sung vốn tự có để M&A và thực hiện các dự án tại các tỉnh như: Phú Thọ, Bắc Ninh, Hà Nội, các tỉnh thành khác và/hoặc hợp tác đầu tư, liên doanh liên kết và/hoặc nhận chuyển nhượng phần vốn/cổ phần tại các công ty có tiềm năng. | 500.000.000.000                |

| STT | Mục đích sử dụng | Số tiền sử dụng dự kiến (đồng) |
|-----|------------------|--------------------------------|
|     | <b>Tổng cộng</b> | <b>1.500.000.000.000</b>       |

Thời gian dự kiến giải ngân: Năm 2026 và năm 2027.

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT lập phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán chi tiết, đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế của Công ty và tiến độ thực hiện các dự án của Công ty, bao gồm cả quyết định mức độ ưu tiên khi phân bổ sử dụng vốn cho các mục đích và/hoặc thay đổi thay đổi mục đích sử dụng vốn trong trường hợp cần thiết.

22. Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện dự án (trong trường hợp đợt chào bán không huy động đủ số tiền như dự kiến):

Công ty sẽ cân nhắc và sử dụng các giải pháp khác để bù đắp phần thiếu hụt vốn như sau:

- Sử dụng nguồn vốn tự có của Công ty;
- Tìm kiếm nhà đầu tư tham gia góp vốn vào dự án;
- Tìm kiếm nguồn vốn vay ngân hàng;
- Các giải pháp khác phù hợp với quy định của pháp luật.

23. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài: ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thông qua phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
24. Thời điểm thực hiện: Dự kiến trong năm 2026 hoặc thời gian khác do HĐQT quyết định sau khi Công ty được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có văn bản chấp thuận hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ.
25. Đăng ký và niêm yết cổ phiếu: Cổ phiếu chào bán thành công sẽ được đăng ký bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) theo đúng quy định của pháp luật.
26. Thay đổi vốn điều lệ: Thông qua tăng vốn điều lệ và sửa đổi mức vốn điều lệ quy định tại Điều lệ của Công ty theo kết quả thực tế chào bán.

### C. ĐỀ XUẤT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG ỦY QUYỀN CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT toàn quyền quyết định và tổ chức thực hiện tất cả các vấn đề liên quan đến đợt chào bán, bao gồm nhưng không giới hạn các công việc sau:

1. Quyết định thời điểm chào bán và quyết định thực hiện tất cả các công việc cần thiết nhằm triển khai phương án chào bán đã được ĐHĐCĐ thông qua, đảm bảo quyền lợi của cổ đông Công ty và phù hợp với quy định pháp luật;

2. Quyết định thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu nộp cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
3. Thông qua phương án chào bán cổ phiếu chi tiết, bao gồm bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh nội dung phương án chào bán (bao gồm cả quyết định về các nội dung chưa được trình bày trong phương án chào bán trên) để đảm bảo đợt chào bán thành công hoặc khi có ý kiến của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật;
4. Thông qua phương án sử dụng vốn chi tiết của đợt chào bán, bao gồm sửa đổi, bổ sung phương án đã được ĐHCĐ thông qua hoặc điều chỉnh thứ tự ưu tiên, phân bổ số tiền thu được từ đợt chào bán cho các mục đích sử dụng vốn; xây dựng phương án xử lý trong trường hợp đợt chào bán không đủ số tiền như dự kiến, đảm bảo cân đối và sử dụng vốn phù hợp với tình hình kinh doanh của Công ty, đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn và lợi ích của cổ đông;
5. Thông qua phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài;
6. Bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh và/hoặc phê chuẩn/chấp thuận/thông qua toàn bộ các tài liệu hiệu chỉnh/hoàn chỉnh phương án tăng vốn điều lệ, phù hợp với nhu cầu thực tiễn hoạt động của Công ty, phù hợp với quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi của cổ đông, theo đúng hướng dẫn của các cơ quan quản lý Nhà nước, tiến hành trình các cơ quan quản lý Nhà nước xem xét chấp thuận và triển khai thực hiện các thủ tục chào bán theo quy định;
7. Đối với nội dung xác định nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp: HĐQT quyết định cụ thể số lượng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp tham gia mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ; thông qua danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp được mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ, xác định số lượng cổ phiếu chào bán cho từng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp và thời gian thực hiện; quyết định phương án xử lý cổ phiếu không chào bán hết (nếu có phát sinh);
8. Sau khi kết thúc đợt chào bán, HĐQT được quyền thông qua việc điều chỉnh phân bổ số tiền thực tế thu được từ đợt chào bán cho các phương án sử dụng vốn đã được thông qua và/hoặc thông qua thay đổi phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cho phù hợp với tình hình thực tế theo quy định của pháp luật và báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp gần nhất về các nội dung điều chỉnh liên quan đến phương án sử dụng vốn này;
9. Thực hiện thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và sửa đổi Điều lệ của Công ty tương ứng với kết quả của đợt chào bán tăng vốn điều lệ và báo cáo cho Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp gần nhất;
10. Đăng ký và niêm yết bổ sung số cổ phiếu của đợt chào bán theo đúng quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán;
11. Lựa chọn đơn vị tư vấn chào bán (xét thấy cần thiết);

12. Thực hiện các công việc, thủ tục khác mà HĐQT thấy cần thiết để hoàn tất việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua kế hoạch tăng vốn điều lệ của Công ty.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT, VPCT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



**Đỗ Quý Hải**



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2026

Dự thảo



**NGHỊ QUYẾT**

**PHIÊN HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

### **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

#### **Căn cứ:**

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020. Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019; Luật số 56/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
- Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/2026/BB-ĐHĐCĐ ngày 29/04/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát,

#### **QUYẾT NGHỊ:**

#### **Điều 1: Thông qua các nội dung cụ thể như sau:**

- 1. Thông qua Báo cáo của Tổng Giám đốc về thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2025 và kế hoạch kinh doanh 2026.**  
(Nội dung chi tiết theo Báo cáo số 01/BC-TGD ngày 02/04/2026 của Tổng Giám đốc Công ty).
- 2. Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 và kế hoạch năm 2026.**  
(Nội dung chi tiết theo Báo cáo số 02/BC-HĐQT ngày 02/04/2026 của HĐQT Công ty).
- 3. Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2025 và kế hoạch năm 2026.**  
(Nội dung chi tiết theo Báo cáo số 01/BC-BKS ngày 02/04/2026 của Ban Kiểm soát).
- 4. Thông qua Báo cáo quyết toán tài chính riêng Công ty mẹ và Hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán.**  
(Nội dung chi tiết theo Tờ trình số 01/TTr-HĐQT ngày 02/04/2026 của HĐQT Công ty).



5. Thông qua việc phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ, chi trả cổ tức năm 2025.  
*(Nội dung chi tiết theo Tờ trình số 02/TTr-HĐQT ngày 02/04/2026 của HĐQT Công ty).*
6. Thông qua quyết toán thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025 và kế hoạch thù lao năm 2026.  
*(Nội dung chi tiết theo Tờ trình số 03/TTr-HĐQT ngày 02/04/2026 của HĐQT Công ty).*
7. Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính năm 2026.  
*(Nội dung chi tiết theo Tờ trình số 04/TTr-HĐQT ngày 02/04/2026 của HĐQT Công ty).*
8. Thông qua kết quả thực hiện các giao dịch giữa Công ty và bên có liên quan trong năm 2025; và Thông qua chủ trương thực hiện các giao dịch giữa Công ty và bên có liên quan trong năm 2026.  
*(Nội dung chi tiết theo Tờ trình số 05/TTr-HĐQT ngày 02/04/2026 của HĐQT Công ty).*
9. Thông qua phương án tăng vốn điều lệ của Công ty  
*(Nội dung chi tiết theo Tờ trình số 06/TTr-HĐQT ngày 02/04/2026 của HĐQT Công ty).*

**Điều 2: Điều khoản thi hành.**

- 2.1. Đại hội đồng cổ đông giao và ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty chủ động, quyết định, xây dựng kế hoạch và thực hiện các công việc, thủ tục cần thiết (bao gồm cả các công việc phát sinh liên quan đến các nội dung đã thông qua) để triển khai thành công Nghị quyết này.
- 2.2. Cổ đông, Thành viên Hội đồng quản trị, Thành viên Ban Kiểm soát, Ban Tổng giám đốc và các Ban chuyên môn có liên quan của Công ty chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.
- 2.3. Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày ký.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 2;
- HOSE, SSC (Công bố thông tin);
- Lưu VT, VPCT.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CHỦ TỌA**

**Đỗ Quý Hải**