

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI  
PHÁT/ HAI PHAT INVESTMENT  
JOINT STOCK COMPANY**  
No/Số: 221/CBTT-HPX

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

*Hà Nội, ngày 24 tháng 04 năm 2026*  
*Hanoi, April 24, 2026*

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ**  
**PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE**

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

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

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

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

- Điện thoại/Telephone: **024-32.080.666**

**Fax: 024-32.080.566**

- Email: **[info@haiphat.com.vn](mailto:info@haiphat.com.vn)**

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

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

- Báo cáo tài chính riêng quý 1 năm 2026, Báo cáo tài chính hợp nhất quý 1 năm 2026 và Công văn số 220/HP – TCKT ký ngày 24/04/2026 về việc giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế Báo cáo tài chính quý 1 năm 2026 so với quý 1 năm 2025.

- The separate financial statements for the first quarter of 2026, the consolidated financial statements for the first quarter of 2026 and Official Letter No. 220/HP – TCKT dated April 24, 2026, regarding the explanation for the variance in profit after



tax in the financial statements for the first quarter of 2026 compared with the first quarter of 2025.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 24/04/2026 tại đường dẫn: <http://www.haiphat.com.vn> mục Quan hệ cổ đông/This information was disclosed on the Company's website on April 24, 2025 at the following link: <http://www.haiphat.com.vn>, under the Shareholder Relations section.

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

**Tài liệu đính kèm/ Attached documents:**

- Báo cáo tài chính riêng quý 1 năm 2026/ *Separate financial statements for Q1 2026;*
- Báo cáo tài chính hợp nhất quý 1 năm 2026/ *Consolidated financial statements for Q1 2026;*
- Công văn số 220/HP-TCKT ngày 24/04/2026/ *Official Letter No 220/HP - TCKT dated 24/04/2026.*

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



**PHAN THỊ XUYẾN**



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

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**QUÝ I NĂM 2026**

**Tháng 04 năm 2026**



**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
Bảng cáo tình hình tài chính hợp nhất	1 - 2
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	3
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	4
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	5 - 33

50  
30  
C  
D  
H  
70

**BẢNG CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

	MS	TM	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>				
<b>A - (100 = 110+120+130+140+150+160)</b>	<b>100</b>		<b>5.496.409.906.714</b>	<b>5.912.766.642.502</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	5.1	<b>319.196.424.688</b>	<b>312.706.806.097</b>
1. Tiền	111		319.196.424.688	312.706.806.097
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>76.567.693.457</b>	<b>69.963.233.457</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5.2	76.567.693.457	69.963.233.457
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>2.600.480.984.204</b>	<b>3.097.485.196.098</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	79.426.025.391	70.637.939.222
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	1.411.244.955.006	1.382.169.276.577
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	1.212.711.719.308	1.748.172.660.300
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.6	(102.901.715.501)	(103.494.680.001)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	5.7	<b>2.445.966.450.086</b>	<b>2.404.481.525.778</b>
1. Hàng tồn kho	141		2.445.966.450.086	2.404.481.525.778
<b>V. Tài sản sinh học ngắn hạn</b>	<b>150</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VI. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>160</b>		<b>54.198.354.279</b>	<b>28.129.881.072</b>
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.8	29.238.717.073	6.598.063.448
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		24.957.866.499	21.530.046.917
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		1.770.707	1.770.707
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>				
<b>B - (200 = 210+220+230+ 240+250+260+270)</b>	<b>200</b>		<b>2.946.517.438.859</b>	<b>2.563.051.102.101</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>977.527.136.546</b>	<b>981.227.136.546</b>
5. Phải thu dài hạn khác	215	5.5	977.527.136.546	981.227.136.546
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.193.332.884</b>	<b>1.296.097.311</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	1.193.332.884	1.296.097.311
- Nguyên giá	222		15.912.540.059	15.912.540.059
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.719.207.175)	(14.616.442.748)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	-	-
- Nguyên giá	228		183.000.000	183.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(183.000.000)	(183.000.000)
<b>III. Tài sản sinh học dài hạn</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	5.11	<b>414.057.273.043</b>	<b>416.896.642.636</b>
1. Nguyên giá	241		521.621.798.713	521.621.798.713
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(107.564.525.670)	(104.725.156.077)
<b>V. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VI. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>260</b>	5.12	<b>1.547.759.435.679</b>	<b>1.156.172.114.035</b>
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		1.399.112.158.058	999.171.618.058
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		30.317.280.829	30.317.280.829
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		118.329.996.792	126.683.215.148
<b>VII. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>270</b>		<b>5.980.260.707</b>	<b>7.459.111.573</b>
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.8	5.286.310.691	6.765.161.557
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		693.950.016	693.950.016
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)</b>	<b>280</b>		<b>8.442.927.345.573</b>	<b>8.475.817.744.603</b>

**BẢNG CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

	MS	TM	31/03/2026	01/01/2026
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ(300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>4.881.370.090.827</b>	<b>4.922.376.411.348</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.342.221.219.551</b>	<b>3.371.260.031.192</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	154.075.038.728	232.265.098.608
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	807.168.074.713	742.682.932.084
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.15	99.121.318.252	113.593.368.901
5. Phải trả người lao động	315		3.550.553.627	6.479.669.991
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.16	83.198.691.813	84.622.817.800
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.17	962.987.566.522	1.070.048.497.882
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.18	1.177.522.015.188	1.066.277.185.218
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		54.597.960.708	55.290.460.708
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.539.148.871.276</b>	<b>1.551.116.380.156</b>
8. Phải trả dài hạn khác	338	5.17	830.476.644.000	880.249.700.000
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.18	708.672.227.276	670.866.680.156
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>3.561.557.254.746</b>	<b>3.553.441.333.255</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	5.19	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	412		60.986.800.000	60.986.800.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		458.884.644.746	450.768.723.255
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		450.768.723.255	332.721.228.767
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		8.115.921.491	118.047.494.488
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>8.442.927.345.573</b>	<b>8.475.817.744.603</b>

Hà Nội, ngày 24 tháng 04 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Đinh Thị Huyền

Nguyễn Thị Phương Nga



Nguyễn Văn Phương

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
 Quý I năm 2026

STT	CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý 1/2026	Quý 1/2025
				VND	VND
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.20	120.448.349.224	98.713.706.897
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		120.448.349.224	98.713.706.897
4.	Giá vốn hàng bán	11	5.21	92.231.205.471	52.685.783.356
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		28.217.143.753	46.027.923.541
6.	Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu	21			
7.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	5.22	5.863.052.252	9.857.152.427
8.	Chi phí tài chính	23	5.23	6.742.114.762	24.675.745.912
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	24		6.305.638.383	24.367.948.374
9.	Chi phí bán hàng	25		2.553.632.649	448.324.417
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		10.414.640.643	10.172.126.647
11.	Phần lãi (lỗ) trong công ty liên danh, liên kết	27		-	-
12.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+21+(22-23)-(25+26)+27}	30		14.369.807.951	20.588.878.992
13.	Thu nhập khác	31	5.24	179	367.009.112
14.	Chi phí khác	32	5.24	1.877.653.853	456.912.995
15.	Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		(1.877.653.674)	(89.903.883)
16.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		12.492.154.277	20.498.975.109
17.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.25	3.596.232.786	5.506.026.731
18.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
19.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		8.895.921.491	14.992.948.378
20.	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		8.895.921.491	14.462.552.677
21.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	530.395.701
22.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.26	27	46
23.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	-

Người lập

Đinh Thị Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Phương Nga

Hà Nội, ngày 24 tháng 04 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Phương

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
*(theo phương pháp gián tiếp)*  
**Quý I năm 2026**

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		12.492.154.277	20.498.975.109
2. Điều chỉnh cho các khoản			-	-
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		2.942.134.020	4.636.330.476
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(5.863.052.252)	(9.857.152.427)
- Chi phí đi vay	06		6.305.638.383	24.675.745.912
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		15.876.874.428	39.953.899.070
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		670.748.594.328	(7.952.472.575)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(41.484.924.308)	(57.610.950.016)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(359.196.220.767)	289.776.185.219
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(21.161.802.759)	252.182.799
- Chi phí đi vay đã trả	14		(2.540.271.522)	(21.643.185.124)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(8.810.724.483)	
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(692.500.000)	(759.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		252.739.024.917	242.016.159.373
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(34.036.410.000)	(41.033.623.302)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		35.785.168.356	16.269.300.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(399.940.540.000)	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.891.998.228	730.613.682
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(395.299.783.416)	(24.033.709.620)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
3. Tiền thu từ đi vay	33		245.873.216.406	124.203.221.534
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(96.822.839.316)	(286.934.752.131)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		149.050.377.090	(162.731.530.597)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		6.489.618.591	55.250.919.156
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		312.706.806.097	1.971.403.413
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		319.196.424.688	57.222.322.569

Hà Nội, ngày 24 tháng 04 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đinh Thị Huyền

Nguyễn Thị Phương Nga

Nguyễn Văn Phương

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

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

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

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

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

Công ty có trụ sở chính tại tầng 5, tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là: 127 người

**1.2 Ngành nghề hoạt động kinh doanh**

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

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

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

**1.4 Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Công ty có 08 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

ST T	Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyế t (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát – Bình Thuận (“Công ty Hải Phát – Bình Thuận”)	100	100	Khu nhà ở Phú Hải, đường Võ Nguyên Giáp, phường Phú Thủy, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam	Kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản

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

2	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Địa Ốc Ruby (“Công ty Ruby”)	100	100	Tầng 5, toà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản
3	Công ty TNHH MTV Địa Ốc Heritage Việt Nam (“Công ty Heritage Việt Nam”)	100	100	Số 9 Lý Thường Kiệt, Phường Thuận Hòa, Thành phố Huế, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire (“Công ty Sapphire”)	100	100	Tầng 5, Tòa B2, Roman Plaza, đường Tố Hữu, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn đầu tư
5	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và phát triển TOPAZ PM Việt Nam (“Công ty Topaz PM”)	100	100	Tầng 5, toà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
6	Công ty TNHH Một thành viên DIAMOND IC (“Công ty Diamond IC”)	100	100	Tầng 5, toà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn đầu tư
7	Công ty TNHH Mai Pha Peninsula (“Công ty Peninsula”)	70	70	Số 310 đường Hùng Vương, thôn Rọ Phải, phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
8	Công ty CP Tư vấn Đầu tư và quy hoạch Quốc Tế OPAL (“Công ty Opal”)	65	65	Tầng 5, toà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên danh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 5.12

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

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025.

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

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

**2.1 Kỳ kế toán năm**

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

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

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

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

**3.1 Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025.

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

Ban điều hành Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2026.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và Báo cáo tài chính hợp nhất của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho kỳ kế toán đến ngày 31 tháng 03 năm 2026. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán ngày 31/03/2026 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán ngày 31/03/2026 của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và các Công ty con.

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

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

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

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

**Ước tính kế toán**

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

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu, thương phiếu, các khoản cho vay và các loại chứng khoán nợ khác và không được phân loại là tương đương tiền.

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

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

***Các khoản đầu tư khác:***

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu (tiếp theo)**

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

**Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa và vật kiến trúc	03 - 50
Máy móc, thiết bị	03 - 15
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

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

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

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

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

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Tài sản cố định vô hình của Công ty khấu hao theo đường thẳng trong thời gian 3 năm.

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

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

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

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ**

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc phân bổ các khoản chi phí này vào chi phí SXKD của các kỳ kế toán sau. Chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm các chi phí sau.

**Công cụ, dụng cụ**

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

**Chi phí môi giới bán bất động sản**

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

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

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận vay**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ**

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

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

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

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

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

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

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

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

***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các kỳ trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

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

**Báo cáo bộ phận**

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng hoạt động chính của Công ty là đầu tư kinh doanh bất động sản, hoạt động cung cấp dịch vụ chiếm tỷ trọng rất nhỏ, không có bộ phận cung cấp dịch vụ chuyên trách, riêng biệt. Vì vậy, Công ty không có Báo cáo bộ phận

**Các bên liên quan**

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

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

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

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

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	3.031.001.418	1.896.507.561
Tiền gửi ngân hàng	316.165.423.270	310.810.298.536
<b>Tổng cộng</b>	<b>319.196.424.688</b>	<b>312.706.806.097</b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>76.567.693.457</b>	<b>76.567.693.457</b>	<b>69.963.233.457</b>	<b>69.963.233.457</b>
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	26.964.346.457	26.964.346.457	26.964.346.457	26.964.346.457
Cho vay ngắn hạn (ii)	49.603.347.000	49.603.347.000	42.998.887.000	42.998.887.000
<b>Dài hạn</b>	<b>118.329.996.792</b>	<b>118.329.996.792</b>	<b>126.683.215.148</b>	<b>126.683.215.148</b>
Cho vay dài hạn (iii)	118.329.996.792	118.329.996.792	126.683.215.148	126.683.215.148
<b>Tổng cộng</b>	<b>194.897.690.249</b>	<b>194.897.690.249</b>	<b>196.646.448.605</b>	<b>196.646.448.605</b>

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng, với lãi suất từ 4,2%/năm đến 6,4%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 4,2%/năm đến 6,7%/năm).

(ii) Số dư ngày 31/03/2026, bao gồm:

- Hợp đồng vay vốn số 14/2024/HĐVV/HPX-XKS ngày 20/05/2024 giữa Công ty và Công ty CP đầu tư phát triển Xanh Kỳ Sơn. Số tiền vay: 50 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/10/2026. Lãi suất vay: 13%/năm.
- Hợp đồng vay vốn số 2904/2025/HĐVV/HPX-IWG ngày 29/4/2025 ký với Công ty cổ phần Khách sạn và Nghi dưỡng IWG. Số tiền vay: 4.345.000.000 VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: 11 tháng. Lãi suất vay: 13%/năm.
- Hợp đồng vay vốn số 2602/2026/HĐVV/HPX-ECL ngày 26/02/2026 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Elipse Việt Nam. Số tiền vay: 20 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 26/02/2027.
- Các hợp đồng cho các doanh nghiệp vay vốn có thời hạn 01 năm kể từ ngày giải ngân với lãi suất 13%/năm để phục vụ nhu cầu sử dụng vốn, không có tài sản đảm bảo.

(iii) Số dư ngày 31/03/2026, bao gồm:

- Hợp đồng vay vốn số 04/2024/HĐVV/HPX-TN ngày 20/01/2024 giữa Công ty và Công ty CP Đầu tư XD và TM Thành Nhân. Số tiền vay: 60 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2025, tự động gia hạn thêm 12 tháng.
- Hợp đồng vay vốn số 3101/2024/HĐVV/HPX-ECL ngày 31/01/2024 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Eclipse Việt Nam. Số tiền vay: 25 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2025, tự động gia hạn thêm 12 tháng, không có tài sản đảm bảo.

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

- Hợp đồng vay vốn số 2301/2024/HĐVV/HPX-HPHOME ngày 05/02/2026 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Hải Phát. Số tiền vay: 15.813.600.000 VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 05/02/2028. Lãi suất cho vay: 13%/năm.
- Hợp đồng vay vốn số 0502/2026/HĐVV/HPX-HPH ngày 23/01/2024 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Hải Phát. Số tiền vay: 50 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2025.
- Các hợp đồng cho các doanh nghiệp vay vốn có thời hạn đến 31/12/2025, tự động gia hạn 12 tháng với lãi suất 13%/năm để phục vụ nhu cầu sử dụng vốn, không có tài sản đảm bảo.

**5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu thù hoạt động chuyển nhượng cổ phần	30.000.000.000	30.000.000.000
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	23.862.714.919	15.785.270.465
Phải thu thù hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	25.563.310.472	24.852.668.757
<b>Tổng cộng</b>	<b>79.426.025.391</b>	<b>70.637.939.222</b>
<i>Trong đó phải thu ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 6.1)</i>	<i>1.230.213.600</i>	<i>1.604.169.000</i>

**5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty Cổ phần xây dựng HP Thăng Long	574.316.778.749	573.316.778.749
Công ty cổ phần ECLIPSE Việt Nam	525.532.173.154	525.532.173.154
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và thương mại Thành Nhân	150.000.000.000	150.000.000.000
Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	49.599.459.981	49.599.459.981
Các khoản trả trước khác	111.796.543.122	83.720.864.693
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.411.244.955.006</b>	<b>1.382.169.276.577</b>
<i>Trong đó trả trước các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 6.1)</i>	<i>45.000.000.000</i>	<i>45.000.000.000</i>

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

**5.5 Phải thu khác**

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc theo hợp đồng nhận chuyển nhượng dự án (i)	28.171.274.000	28.171.274.000
Phải thu theo biên bản thỏa thuận/ủy thác, hợp tác đầu tư (ii)	212.256.241.875	212.256.241.875
Phải thu theo biên bản thanh lý hợp tác đầu tư (iii)	168.900.000.000	524.000.000.000
Tạm ứng	319.365.174.279	369.371.735.322
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	435.323.600.000	435.323.600.000
Lãi vay dự thu	30.315.124.920	29.128.148.399
Quản lý vốn tập trung	-	
Phải thu khác	18.380.304.234	149.921.660.704
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.212.711.719.308</b>	<b>1.748.172.660.300</b>
<i>Trong đó phải thu ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 6.1)</i>	<b>3.124.901.853</b>	<b>3.124.901.853</b>
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (iv)	682.528.000.000	686.228.000.000
Phải thu theo hợp đồng môi giới và bao tiêu sản phẩm (v)	294.985.136.546	294.985.136.546
Phải thu khác	14.000.000	14.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>977.527.136.546</b>	<b>981.227.136.546</b>
<i>Trong đó phải thu dài hạn các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 6.1)</i>	<b>194.280.000.000</b>	<b>197.980.000.000</b>

- (i) Khoản góp vốn 28,1 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác;
- (ii) Khoản góp vốn 212 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác;
- (iii) Khoản góp vốn 168,9 tỷ VND đã thanh lý hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác;
- (iv) Số dư tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 bao gồm;
- Khoản góp vốn 104 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác
  - Khoản góp vốn 100 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác
  - Khoản góp vốn 81 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác
  - Khoản góp vốn 194,28 tỷ VND theo hợp đồng ủy thác giữa Công ty và một đối tác
  - Khoản góp vốn 112,5 tỷ VND theo hợp đồng ủy thác giữa Công ty và một số đối tác
  - Khoản góp vốn 70 tỷ VND theo hợp đồng ủy thác giữa Công ty và một đối tác
  - Khoản góp vốn 20 tỷ VND theo hợp đồng ủy thác giữa Công ty và một đối tác
- (v) Khoản phải thu 294,9 tỷ VNĐ theo hợp đồng môi giới và bao tiêu sản phẩm giữa Công ty và một đối tác.

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

**5.6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Các khoản phải thu quá hạn thanh toán chưa thu hồi được		
Xí nghiệp Xây dựng Tư nhân Số 1	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	65.000.000.000	65.000.000.000
Trích lập khác	7.901.715.501	8.494.680.001
<b>Tổng cộng</b>	<b>102.901.715.501</b>	<b>103.494.680.001</b>

**5.7 Hàng tồn kho**

	31/03/2026		Đơn vị tính: VND	
			01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở	2.352.789.652.394		2.291.585.314.102	
Thành phẩm, hàng hóa	93.176.797.692		112.896.211.676	
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.445.966.450.086</b>		<b>2.404.481.525.778</b>	-

**5.8 Chi phí chờ phân bổ**

	31/03/2026		Đơn vị tính: VND	
			01/01/2026	
			VND	
<b>Ngắn hạn</b>	<b>29.238.717.073</b>		<b>6.598.063.448</b>	
Phí môi giới BĐS	26.794.852.841		6.146.521.490	
Chi phí CCDC, khác	2.443.864.232		451.541.958	
<b>Dài hạn</b>	<b>5.286.310.691</b>		<b>6.765.161.557</b>	
Chi phí CCDC	587.276.502		880.814.415	
Chi phí khác	4.699.034.189		5.884.347.142	
<b>Tổng cộng</b>	<b>34.525.027.764</b>		<b>13.363.225.005</b>	

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

**5.9 Tài sản cố định hữu hình**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư tại 01/01/2026	389.372.727	13.047.020.000	2.476.147.332	15.912.540.059
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 31/03/2026	<u>389.372.727</u>	<u>13.047.020.000</u>	<u>2.476.147.332</u>	<u>15.912.540.059</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư tại 01/01/2026	307.437.681	11.978.001.068	2.331.003.999	14.616.442.748
Tăng trong kỳ	5.222.727	85.072.500	12.469.200	102.764.427
Khấu hao trong kỳ	5.222.727	85.072.500	12.469.200	102.764.427
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 31/03/2026	<u>312.660.408</u>	<u>12.063.073.568</u>	<u>2.343.473.199</u>	<u>14.719.207.175</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Số dư tại 01/01/2026	<u>81.935.046</u>	<u>1.069.018.932</u>	<u>145.143.333</u>	<u>1.296.097.311</u>
Số dư tại 31/03/2026	<u>76.712.319</u>	<u>983.946.432</u>	<u>132.674.133</u>	<u>1.193.332.884</u>

**5.10 Tài sản cố định vô hình**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	Phần mềm	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư tại 01/01/2026	183.000.000,00	183.000.000,00
Giảm trong kỳ	-	-
Số dư tại 31/03/2026	<u>183.000.000,00</u>	<u>183.000.000,00</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư tại 01/01/2026	183.000.000,00	183.000.000,00
Tăng trong kỳ	-	-
Khấu hao trong kỳ	-	-
Giảm trong kỳ	-	-
Số dư tại 31/03/2026	<u>183.000.000,00</u>	<u>183.000.000,00</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại 01/01/2026	-	-
Tại 31/03/2026	-	-

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

**5.11 Bất động sản đầu tư**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Quyền sử dụng đất	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư tại 01/01/2026	444.717.126.013	36.357.216.267	40.547.456.433	521.621.798.713
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 31/03/2026	<u>444.717.126.013</u>	<u>36.357.216.267</u>	<u>40.547.456.433</u>	<u>521.621.798.713</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư tại 01/01/2026	79.219.476.926	20.738.294.233	4.767.384.918	104.725.156.077
Tăng trong kỳ	2.114.807.226	518.487.483	206.074.884	2.839.369.593
Khấu hao trong kỳ	2.114.807.226	518.487.483	206.074.884	2.839.369.593
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 31/03/2026	<u>81.334.284.152</u>	<u>21.256.781.716</u>	<u>4.973.459.802</u>	<u>107.564.525.670</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Số dư tại 01/01/2026	<u>365.497.649.087</u>	<u>15.618.922.034</u>	<u>35.780.071.515</u>	<u>416.896.642.636</u>
Số dư tại 31/03/2026	<u>363.382.841.861</u>	<u>15.100.434.551</u>	<u>35.573.996.631</u>	<u>414.057.273.043</u>

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

5.12 Các khoản đầu tư tài chính

Đơn vị tính: VND

STT	Tên Công ty	31/03/2026			01/01/2026			
		Tỷ lệ Vốn năm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Tỷ lệ Vốn năm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ
I	Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			1.380.587.326.097	1.399.112.158.058		980.646.786.097	999.171.618.058
1	Công ty TNHH BT Hà Đông	50,00%	50,00%	55.946.786.097	55.946.786.097	50%	55.946.786.097	55.946.786.097
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Holdings	20,00%	20,00%	27.200.000.000	27.200.000.000	20,00%	27.200.000.000	27.200.000.000
3	Công ty cổ phần Hải Phát Retail (i)	43,98%	43,98%	1.297.440.540.000	1.315.965.371.961	48,51%	897.500.000.000	916.024.831.961
	<b>Tổng</b>			<b>1.380.587.326.097</b>	<b>1.399.112.158.058</b>		<b>980.646.786.097</b>	<b>999.171.618.058</b>

STT	Tên Công ty	31/03/2026			01/01/2026					
		Tỷ lệ Vốn năm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Tỷ lệ Vốn năm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý
I	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			30.317.280.829	-	-		30.317.280.829	-	-
1	Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	4,50%	4,50%	30.317.280.829	-	-	4,50%	30.317.280.829	-	-
	<b>Tổng</b>			<b>30.317.280.829</b>	<b>(*)</b>	<b>-</b>		<b>30.317.280.829</b>	<b>(*)</b>	<b>-</b>

(i) Theo Nghị quyết ĐHCĐ bất thường số 01A/NQ-ĐHCĐ ngày 05/01/2026 của Công ty cổ phần Hải Phát Retail thông qua phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ từ 1.850.000.000.000 đồng lên 2.950.000.000.000 đồng. Theo biên bản họp hội đồng quản trị số 03/BB-HĐQT ngày 12/01/2026 của Công ty cổ phần Hải Phát Retail, sau khi kết thúc đợt chào bán cổ phần Công ty TNHH MTV đầu tư và phát triển Địa ốc Ruby (Công ty con do Công ty cổ phần đầu tư Hải Phát sở hữu 100% vốn điều lệ) sở hữu 93.750.000 cổ phần chiếm 31,78% vốn điều lệ Công ty cổ phần Hải Phát Retail. Công ty TNHH MTV đầu tư Sapphire (Công ty con do Công ty cổ phần đầu tư Hải Phát sở hữu 100% vốn điều lệ) sở hữu 35.994.054 cổ phần chiếm 12,2% vốn điều lệ Công ty cổ

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

phần Hải Phát Retail. Do đó, tại thời điểm 31/03/2026, Công ty cổ phần đầu tư Hải Phát nắm giữ 43,98% vốn điều lệ Công ty cổ phần Hải Phát Retail gián tiếp thông qua các Công ty con là Công ty TNHH MTV đầu tư và phát triển Địa ốc Ruby và Công ty TNHH MTV đầu tư Sapphire.

(\*) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên do cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.



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

**5.13 Phải trả người bán**

*Đơn vị tính: VND*

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>154.075.038.728</b>	<b>154.075.038.728</b>	<b>232.265.098.608</b>	<b>232.265.098.608</b>
Công ty CP Xây dựng số 1 Sông Hồng	19.676.186.134	19.676.186.134	19.793.115.910	19.793.115.910
Công ty TNHH đầu tư Xây dựng Tân Hải Dương	12.749.039.512	12.749.039.512	15.449.039.512	15.449.039.512
Công ty cổ phần kinh doanh Bất Động	-	-	40.038.362.890	40.038.362.890
Phải trả người bán ngắn hạn khác	121.649.813.082	121.649.813.082	156.984.580.296	156.984.580.296
<b>Tổng</b>	<b>154.075.038.728</b>	<b>154.075.038.728</b>	<b>232.265.098.608</b>	<b>232.265.098.608</b>
<i>Trong đó phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 6.1)</i>	<i>3.186.447.809</i>	<i>3.186.447.809</i>	<i>3.139.257.412</i>	<i>3.139.257.412</i>

**5.14 Người mua trả tiền trước**

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>807.168.074.713</b>	<b>742.682.932.084</b>
Người mua trả tiền trước các dự án bất động sản (i)	805.667.179.424	742.226.063.795
Các đối tượng khác	1.500.895.289	456.868.289
<b>Tổng cộng</b>	<b>807.168.074.713</b>	<b>742.682.932.084</b>
<i>Trong đó người mua trả trước là các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 6.1)</i>	<i>9.703.083.420</i>	<i>9.703.083.420</i>

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

**5.15 Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước**

*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	31/03/2026
	Thuế giá trị gia tăng	42.842.938.937	842.277.620	4.899.466.275
Thuế thu nhập doanh nghiệp	60.839.244.508	5.065.331.084	8.810.724.483	57.093.851.109
Thuế thu nhập cá nhân	7.261.590.004	287.961.656	6.637.549.280	912.002.380
Tiền đất phải nộp nhà nước	369.113.313	-	319.880.971	49.232.342
Các khoản phải nộp Nhà Nước khác	2.280.482.139	1.650.574.132	1.650.574.132	2.280.482.139
<b>Tổng cộng</b>	<b>113.593.368.901</b>	<b>7.846.144.492</b>	<b>22.318.195.141</b>	<b>99.121.318.252</b>

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

**5.16 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí lãi vay	50.698.332.020	52.057.709.143
Chi phí hỗ trợ lãi suất	3.844.818.853	3.884.291.286
Chi phí khác	28.655.540.940	28.680.817.371
<b>Tổng cộng</b>	<b>83.198.691.813</b>	<b>84.622.817.800</b>
<i>Trong đó chi phí phải trả ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 6.1)</i>	<i>943.450.603</i>	<i>943.450.603</i>

**5.17 Phải trả khác**

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	373.665.529.062	411.614.466.500
Phải trả về dòng tiền quản lý vốn tập trung (i)	433.874.090.207	493.513.710.747
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê (ii)	42.129.874.690	55.914.840.190
Quý bảo trì căn hộ	76.597.248.465	76.168.890.120
Các khoản phải trả, phải nộp khác	36.720.824.098	32.836.590.325
<b>Tổng cộng</b>	<b>962.987.566.522</b>	<b>1.070.048.497.882</b>
<i>Trong đó chi phí phải trả khác là các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 6.1)</i>	<i>527.588.848.584</i>	<i>615.106.710.747</i>
	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
<b>Dài hạn</b>		
Phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư, ủy thác kinh doanh (iii)	830.476.644.000	880.249.700.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>830.476.644.000</b>	<b>880.249.700.000</b>

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 bao gồm các khoản phải trả về dòng tiền quản lý tập trung của Công ty với Công ty Hải Phát Retail.
- (ii) Số dư tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 bao gồm các khoản nhận đặt cọc từ khách hàng theo các Hợp đồng thuê nhà ở xã hội thuộc Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lãm, phường Phú Lãm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.
- (iii) Số dư tại ngày 31/03/2026 bao gồm các khoản sau:
- Khoản phải trả số tiền 762,9 tỷ VND về 02 hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án bất động sản tại tỉnh Cao Bằng và tỉnh Bắc Ninh với 01 đối tác là doanh nghiệp
  - Khoản phải trả số tiền 67,5 tỷ VND về hợp đồng ủy thác đầu tư với 1 cá nhân để thực hiện dự án, hợp tác đầu tư, nhận chuyển nhượng sản phẩm bất động sản.

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

5.18 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	31/03/2026		Phát sinh trong kỳ		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>1.177.522.015.188</b>	<b>1.177.522.015.188</b>	<b>208.067.669.286</b>	<b>96.822.839.316</b>	<b>1.066.277.185.218</b>	<b>1.066.277.185.218</b>
Vay ngân hàng						
Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh (Hdbank - PGD Phan Đình Phùng (1.1))	11.865.220.374	11.865.220.374	11.278.624.806	11.818.666.316	12.405.261.884	12.405.261.884
Ngân hàng Bảo Việt- chi nhánh Hà Nội (1.2)	42.227.519.000	42.227.519.000	-	31.173.000	42.258.692.000	42.258.692.000
Vay tổ chức, doanh nghiệp (3)	361.739.563.104	361.739.563.104	193.634.000.000	1.973.000.000	170.078.563.104	170.078.563.104
Vay cá nhân (4)	386.689.712.710	386.689.712.710	3.155.044.480	83.000.000.000	466.534.668.230	466.534.668.230
Phát hành trái phiếu						
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest (2.1)	375.000.000.000	375.000.000.000	-	-	375.000.000.000	375.000.000.000
<b>Vay dài hạn</b>	<b>708.672.227.276</b>	<b>708.672.227.276</b>	<b>37.805.547.120</b>	<b>-</b>	<b>670.866.680.156</b>	<b>670.866.680.156</b>
Vay ngân hàng						
Ngân hàng Bảo Việt- chi nhánh Hà Nội (1.2)	83.685.359.996	83.685.359.996	3.040.916.390	-	80.644.443.606	80.644.443.606
Ngân hàng thương mại cổ phần Bảo Việt- Trung Tâm Kinh Doanh (1.3)	250.000.000.000	250.000.000.000	-	-	250.000.000.000	250.000.000.000
Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (1.4)	249.986.867.280	249.986.867.280	34.764.630.730	-	215.222.236.550	215.222.236.550
Phát hành trái phiếu	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest (2.1)	125.000.000.000	125.000.000.000	-	-	125.000.000.000	125.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.886.194.242.464</b>	<b>1.886.194.242.464</b>	<b>245.873.216.406</b>	<b>96.822.839.316</b>	<b>1.737.143.865.374</b>	<b>1.737.143.865.374</b>
<i>Trong đó: Vay ngắn hạn các bên liên quan</i> (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 6.1)	<i>5.239.000.000</i>	<i>5.239.000.000</i>			<i>5.239.000.000</i>	<i>5.239.000.000</i>

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

- (1.1) Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 27976/24MB/HĐTD ngày 27/9/2024 giữa bên cho vay ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hoàn Kiếm và bên vay Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Hạn mức 12,5 tỷ đồng. Thời hạn hạn mức 36 tháng kể từ ngày ký HĐTDHM đến ngày 27/9/2027. Lãi suất cho vay theo từng khế ước. Mục đích: bổ sung vốn lưu động thanh toán chi tiền lương cho cán bộ nhân viên. Thời hạn khoản vay từng khế ước: 06 tháng.
- (1.2) Số dư gốc vay bao gồm 2 hợp đồng tín dụng sau:
- Hợp đồng tín dụng số 0724-2024-HĐTD-BVB002 ngày 25/11/2024 giữa bên cho vay là NHTMCP Bảo Việt - Chi nhánh Hà Nội và bên vay là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền cho vay tối đa là 340 tỷ đồng. Thời hạn cho vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích: Thanh toán chi phí đầu tư xây dựng DA nhà ở thương mại đường B6 kéo dài, đường B10 và đường TT12, phường Bắc Lệnh, Bình Minh, thành phố Lào Cai. Ân hạn gốc, lãi tối đa 18 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, trong thời gian ân hạn lãi nhập gốc định kỳ 06 tháng/lần. Sau thời gian ân hạn gốc, lãi trả đều hàng quý theo lịch trả nợ cụ thể theo từng khế ước.
  - Hợp đồng tín dụng số 0209-2025-HĐTD1-BVB002 ngày 26/6/2025 giữa bên cho vay là NHTMCP Bảo Việt - Chi nhánh Hà Nội và bên vay là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền cho vay là 623.475.000 đồng. Thời hạn cho vay 60 tháng. Mục đích: Thanh toán tiền mua xe ô tô Toyota Innova Cross 2.0. Lãi suất: Theo khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo là xe ô tô Toyota Innova Cross 2.
- (1.3) Hợp đồng tín dụng số 0075-2025-HĐTD-BVB007 ngày 08/12/2025 giữa bên cho vay là NHTMCP Bảo Việt và bên vay là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền cho vay tối đa là 250 tỷ đồng. Thời hạn cho vay 60 tháng. Mục đích: Thanh toán một phần chi phí Hợp đồng môi giới và bao tiêu sản phẩm dự án đầu tư Khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong. Ân hạn gốc 23 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, Ân hạn lãi 23 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Sau thời gian ân hạn gốc, gốc trả đều hàng quý trong thời gian còn lại theo lịch trả nợ cụ thể theo từng khế ước.
- (1.4) Hợp đồng tín dụng số 22698/25MN/HĐTD ngày 05/09/2025 giữa bên cho vay là Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – CN Sở giao dịch Đồng Nai và bên vay là Công ty TNHH MTV Hải Phát – Bình Thuận. Số tiền cho vay tối đa là 700 tỷ đồng. Thời hạn cho vay 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay lần đầu. Mục đích: Thanh toán chi phí phát sinh liên quan đến việc đầu tư, xây dựng Chung cư cao tầng thuộc Dự án Khu nhà ở Phú Hải tại Phường Phú Hải, TP Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận (nay là Phường Phú Thủy, Tỉnh Lâm Đồng). Ân hạn gốc tối đa 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay quy định tại từng khế ước. Sau thời gian ân hạn gốc, gốc trả đều hàng quý.
- (2.1) Hợp đồng tư vấn và đại lý phát hành trái phiếu số 01/2021/HDTVPHTP/AAS-HPX với Công ty Cổ phần chứng khoán Smartinvest ngày 29/07/2021 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư kỳ hạn 4 năm kể từ ngày phát hành. Tổng khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành 5.000.000 trái phiếu tương ứng 500.000.000.000 đồng. Giá trị trái phiếu đã phát hành tương ứng là 500.000.000.000 đồng. Lãi suất kết hợp giữa lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Lãi suất áp dụng cho 04 kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm. Kỳ tính lãi 03 tháng/lần. NQ 345/NQ-NSHTP điều chỉnh kỳ hạn trái phiếu đáo hạn sang ngày 25/02/2027.
- (3) Số dư gốc vay bao gồm 3 hợp đồng vay vốn sau:
- Hợp đồng vay vốn 222 tỷ đồng số 1986/HĐVV/VCG-HP ngày 14/11/2023 với Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam – Vinaconex, lãi suất 16%/năm. Mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh.
  - Hợp đồng vay vốn 200 tỷ đồng số 2312/2025/HĐVV/PRL-HPX ngày 23/12/2025 với Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản Prime Land, lãi suất 5,5%/năm. Thời hạn vay 12 tháng. Mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh.
  - Hợp đồng vay vốn 200 tỷ đồng số 1003/2026/HĐVV/PRL-HPX ngày 10/03/2026 với Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản Prime Land, lãi suất 5,5%/năm. Thời hạn vay 11 tháng. Mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh.

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

- Hợp đồng vay vốn 7,5 tỷ đồng số 02/2024/HĐVV/TH-HPBT ngày 20/09/2024 giữa Công ty cổ phần địa ốc Thiên Hòa và Công ty TNHH MTV Hải Phát – Bình Thuận, lãi suất 13%/năm. Mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh.
- (4) Hợp đồng vay vốn các cá nhân có thời hạn vay là 06 tháng - 12 tháng. Lãi suất từ 5% - 15%/năm trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng. Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNCN cho các cá nhân vay vốn. Tiền gốc và lãi được trả cuối kỳ.

**5.19 Vốn chủ sở hữu**

**a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>				
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
<i>Năm trước</i>					
Số dư tại ngày 01/01/2025	3.041.685.810.000	60.986.800.000	332.721.228.767	198.579.808.622	3.633.973.647.389
Lãi trong năm trước			121.334.755.833	3.603.742.302	124.938.498.135
Thù lao HĐQT			(3.287.261.345)	(37.738.655)	(3.325.000.000)
Giảm do mất quyền kiểm soát và trở thành Công ty liên kết				(202.145.812.269)	(202.145.812.269)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2025</b>	<b>3.041.685.810.000</b>	<b>60.986.800.000</b>	<b>450.768.723.255</b>	<b>-</b>	<b>3.553.441.333.255</b>
Số dư tại ngày 01/01/2026	3.041.685.810.000	60.986.800.000	450.768.723.255	-	3.553.441.333.255
Lãi trong năm			8.895.921.491	-	8.895.921.491
Thù lao HĐQT			(780.000.000)	-	(780.000.000)
<b>Số dư tại ngày 31/03/2026</b>	<b>3.041.685.810.000</b>	<b>60.986.800.000</b>	<b>458.884.644.746</b>	<b>-</b>	<b>3.561.557.254.746</b>

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

**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Vốn góp của các cổ đông	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
<b>Tổng</b>	<b>3.041.685.810.000</b>	<b>3.041.685.810.000</b>

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

	Quý I/2026	Quý I/2025
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại đầu năm	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp tại cuối năm	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
<b>Cổ tức bằng cổ phiếu đã chia</b>	-	-

**d. Cổ phiếu**

	31/03/2026	01/01/2026
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	304.168.581	304.168.581
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	304.168.581	304.168.581
Cổ phiếu phổ thông	304.168.581	304.168.581
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	304.168.581	304.168.581
Cổ phiếu phổ thông	304.168.581	304.168.581
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

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

<b>5.20 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Quý I năm 2026</b>	<b>Quý I năm 2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	114.186.214.399	86.681.324.821
Doanh thu hoạt động khác	6.262.134.825	12.032.382.076
<b>Tổng cộng</b>	<b>120.448.349.224</b>	<b>98.713.706.897</b>

  

<b>5.21 Giá vốn hàng bán</b>	<b>Quý I năm 2026</b>	<b>Quý I năm 2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	88.371.064.689	41.539.583.718
Giá vốn hoạt động khác	3.860.140.782	11.146.199.638
<b>Tổng cộng</b>	<b>92.231.205.471</b>	<b>52.685.783.356</b>

  

<b>5.22 Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Quý I năm 2026</b>	<b>Quý I năm 2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.863.052.252	9.857.152.427
Lãi bán các khoản đầu tư	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>5.863.052.252</b>	<b>9.857.152.427</b>

  

<b>5.23 Chi phí tài chính</b>	<b>Quý I năm 2026</b>	<b>Quý I năm 2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi tiền vay	6.305.638.383	24.367.948.374
Chi phí tài chính khác	436.476.379	307.797.538
<b>Tổng cộng</b>	<b>6.742.114.762</b>	<b>24.675.745.912</b>

  

<b>5.24 Thu nhập/Chi phí khác</b>	<b>Quý I năm 2026</b>	<b>Quý I năm 2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thu nhập tạm thời từ căn hộ cho thuê	-	326.580.266
Thu nhập khác	179	40.428.846
<b>Tổng cộng</b>	<b>179</b>	<b>367.009.112</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Chi phí khác	1.877.653.853	456.912.995
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.877.653.853</b>	<b>456.912.995</b>
<b>Thu nhập khác/Chi phí khác (thuần)</b>	<b>(1.877.653.674)</b>	<b>(89.903.883)</b>

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

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

	Quý I năm 2026 VND	Quý I năm 2025 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3.596.232.786	5.506.026.731
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.596.232.786</b>	<b>5.506.026.731</b>

**5.26 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Quý I năm 2026 VND	Quý I năm 2025 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	8.895.921.491	14.462.552.677
Các khoản điều chỉnh giảm	(780.000.000)	(560.178.404)
Trích thù lao HĐQT và Ban kiểm soát	(780.000.000)	(560.178.404)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	8.115.921.491	13.902.374.273
Cổ phiếu phổ thông bình quân để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (Cổ phiếu)	304.168.581	304.168.581
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	27	46

**6. THÔNG TIN KHÁC**

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

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

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

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

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

**a. Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Quý I năm 2026 VND</b>	<b>Quý I năm 2025 VND</b>
Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và người quản lý khác	1.795.057.500	1.407.002.934
<b>Tổng</b>	<b>1.795.057.500</b>	<b>1.407.002.934</b>

<b>Họ và tên</b>	<b>Chức danh</b>	<b>Lũy kế Quý IV năm 2025 VND</b>	<b>Lũy kế Quý IV năm 2024 VND</b>
Đỗ Quý Hải	Chủ tịch HĐQT	360.000.000	150.000.000
Nguyễn Văn Phương	Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc	300.000.000	250.589.555
Nguyễn Văn Dũng	Phó Chủ tịch HĐQT	90.000.000	60.000.000
Lê Thanh Hải	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	323.460.000	274.876.110
Lê Quang Vinh	Thành viên HĐQT độc lập	60.000.000	60.000.000
Đỗ Mạnh Quân	Trưởng BKS	60.000.000	60.000.000
Chu Việt Hùng	Thành viên BKS	30.000.000	30.000.000
Lê Mạnh Hùng	Thành viên BKS	30.000.000	30.000.000
Nguyễn Ngọc Thám	Phó TGĐ	179.137.500	162.579.697
Nguyễn Việt Đức	Phó TGĐ	176.130.000	159.850.183
Nguyễn Thị Phương Nga	Kế toán trưởng	186.330.000	169.107.390
<b>Tổng</b>		<b>1.795.057.500</b>	<b>1.407.002.934</b>

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

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

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

**b. Giao dịch các bên liên quan**

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Quý I năm 2026 VND	Quý I năm 2025 VND
<b>Giao dịch bán</b>			
Công ty Hải Phát Retail	Doanh thu khai thác tầng hầm, phí quản lý vận hành	1.225.829.733	
Công ty Yên Sơn	Doanh thu từ hoạt động cho thuê		32.326.935
Công ty tập đoàn Hải Phát Land	Doanh thu từ hoạt động cho thuê		34.661.649
Công ty PSP	Doanh thu từ hoạt động cho thuê		784.311.411
Ông Nguyễn Ngọc Thám	Nhận chuyển nhượng bất động sản		2.010.817.000
Ông Lê Thanh Hải	Nhận chuyển nhượng bất động sản		2.439.888.000
<b>Giao dịch mua</b>			
Công ty Cienco 5	Chi phí xây dựng		266.081.771
Công ty PSP	Phí dịch vụ	206.738.710	1.531.564.673
Công ty tập đoàn Hải Phát Land	Phí dịch vụ môi giới	21.009.821.605	23.839.285
Công ty Hải Phát Retail	Phí thuê mặt bằng, phí điện, nước, tiền gửi xe, phí dịch vụ	447.265.644	
<b>Giao dịch phải thu khác</b>			
Công ty HPH Nha Trang	Phải thu khác		
<b>Chi phí phải trả</b>			
Ông Lê Thanh Hải	Lãi vay		193.771.233
Công ty Hải Phát Retail	Lãi thỏa thuận quản lý vốn tập trung	1.099.480.251	
<b>Giao dịch phải trả khác</b>			
Công ty Hải Phát Retail	Nhận tiền quản lý vốn tập trung	18.380.000.000	

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

**c. Số dư các bên liên quan**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>31/03/2026 VND</b>	<b>01/01/2026 VND</b>
<b>1. Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>			
Công ty Yên Sơn	Phải thu từ hoạt động tư vấn, cho thuê	948.051.600	1.322.007.000
Nguyễn Thị Ngọc Anh	Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	282.162.000	282.162.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.230.213.600</b>	<b>1.604.169.000</b>
<b>2. Trả trước cho người bán</b>			
Công ty tập đoàn Hải Phát Land	Dịch vụ môi giới	45.000.000.000	45.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>45.000.000.000</b>	<b>45.000.000.000</b>
<b>3. Phải thu ngắn hạn khác</b>			
Công ty HPH Nha Trang	Phải thu khác	3.124.901.853	3.124.901.853
<b>Tổng cộng</b>		<b>3.124.901.853</b>	<b>3.124.901.853</b>
<b>4. Phải thu dài hạn khác</b>			
Ông Vũ Mạnh Tuấn	Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư	194.280.000.000	197.980.000.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>194.280.000.000</b>	<b>197.980.000.000</b>
<b>5. Phải trả người bán ngắn hạn</b>			
Công ty Cienco 5	Phải trả tiền mua hàng	2.793.122.195	2.793.122.195
Công ty PSP	Phải trả phí dịch vụ	234.341.656	219.348.305
Công ty Hải Phát Retail	Phải trả phí dịch vụ	158.983.958	126.786.912
<b>Tổng cộng</b>		<b>3.186.447.809</b>	<b>3.139.257.412</b>
<b>6. Người mua trả tiền trước</b>			
Ông Nguyễn Ngọc Thám	Nhận chuyển nhượng bất động sản	4.586.616.552	4.586.616.552
Ông Lê Thanh Hải	Nhận chuyển nhượng bất động sản	4.980.966.868	4.980.966.868
Công ty tập đoàn Hải Phát Land	Dịch vụ tư vấn	135.500.000	135.500.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>9.703.083.420</b>	<b>9.703.083.420</b>
<b>7. Chi phí phải trả</b>			
Ông Lê Thanh Hải	Tiền lãi vay	943.450.603	943.450.603
<b>Tổng cộng</b>		<b>943.450.603</b>	<b>943.450.603</b>
<b>8. Phải trả ngắn hạn khác</b>			
Công ty Hải Phát Retail	Phải trả tiền quản lý tập trung	433.874.090.207	493.513.710.747
Công ty tập đoàn Hải Phát Land	Tiền bảo đảm	93.684.758.377	121.563.000.000
Công ty PSP	Phải trả khác	30.000.000	30.000.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>527.588.848.584</b>	<b>615.106.710.747</b>

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

**9. Vay và nợ thuê tài chính**

Ông Lê Thanh Hải	Tiền vay	5.239.000.000	5.239.000.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>5.239.000.000</b>	<b>5.239.000.000</b>

**6.2 Báo cáo bộ phận**

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

**6.3 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty đã kiểm toán.

Người lập

**Đinh Thị Huyền**

Kế toán trưởng

**Nguyễn Thị Phương Nga**

Hà Nội, ngày 24 tháng 04 năm 2026

Tổng Giám đốc



**Nguyễn Văn Phương**