CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT/ HAI PHAT INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
No/Số: 53 /CBTT-HPX

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

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026
Hanoi, January 30th , 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 Hung New Urban Area, Ha Dong Ward, Hanoi City.
- Điện thoại/Telephone: 024-32.080.666 Fax: 024-32.080.566
- Email: info@haiphat.com.vn
- Website: http://www.haiphat.com.vn

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

- Báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2025, Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2025 và Công văn số 52/HP – TCKT ký ngày 30/01/2026 về việc giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế Báo cáo tài chính quý 4 năm 2025 so với cùng kỳ năm 2024.
- The separate financial statements for the fourth quarter of 2025, the consolidated financial statements for the fourth quarter of 2025 and Official Letter No. 52/HP – TCKT dated January 30, 2026, regarding the explanation for the variance in profit

Add: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng Phường La Khê, Quận Hà Đông, Hà Nội, Việt Nam
Tel: (+84) 243 2080 666 | Fax: (+84) 243 2080 566
Website: www.haiphat.com.vn

after tax in the financial statements for the fourth quarter of 2025 compared with the same period in 2024.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/01/2026 tại đường dẫn: http://www.haiphat.com.vn mục Quan hệ cổ đông/This information was disclosed on the Company's website on January 30th, 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 4 năm 2025/ Separate financial statements for Q4 2025;*
- *Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2025/ Consolidated financial statements for Q4 2025*
- *Công văn số 52/HP-TCKT ngày 30/01/2026/ Official Letter No 52/HP - TCKT dated 30/01/2026.*

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

PHAN THỊ XUYẾN

Công Ty C(ㄴPh-ħ ƅ-ɰ T廿 H刊Phát

Digitally signed by Công Ty C(ㄴPh-ħ ƅ-ɰ T廿H刊Phát
DN: cn=Công Ty C(ㄴPh-ħ ƅ-ɰ T廿H刊Phát c=VN l=Hà ƅông
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026-01-30 15:53+07:00

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ IV NĂM 2025

Tháng 01 năm 2026

MỤC LỤC

	Trang
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 2
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	3
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng	4
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	5 - 32

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

	NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
C-	**NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)**	**300**		**4.805.156.745.587**	**4.943.679.408.861**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**3.472.082.601.981**	**4.513.684.523.070**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	215.274.236.248	177.179.959.306
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	273.465.960.256	411.130.607.061
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	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	5.17	84.863.367.485	256.365.684.106
8.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	326.580.266
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	1.689.401.325.318	1.744.623.503.442
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19	1.052.277.185.218	1.802.442.211.370
12.	Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		52.811.265.380	53.648.365.380
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**1.333.074.143.606**	**429.994.885.791**
7.	Phải trả dài hạn khác	337	5.18	877.429.700.000	331.194.885.791
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.19	455.644.443.606	98.800.000.000
D-	**VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)**	**400**		**3.485.152.427.869**	**3.404.934.082.329**
I-	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**5.20**	**3.485.152.427.869**	**3.404.934.082.329**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
-	*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		382.479.817.869	302.261.472.329
-	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		302.261.472.329	*232.304.288.677*
-	*LNST chưa phân phối kỳ này*	*421b*		80.218.345.540	*69.957.183.652*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	**440**		**8.290.309.173.456**	**8.348.613.491.190**

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Đinh Thị Huyền	Nguyễn Thị Phương Nga	Nguyễn Văn Phương

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

	CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý IV năm 2025 VND	Quý IV năm 2024 VND	Lũy kế đến Quý IV năm 2025 VND	Lũy kế đến Quý IV năm 2024 VND
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.21	410.606.471.949	492.977.261.717	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		410.606.471.949	492.977.261.717	1.058.966.105.739	1.421.170.803.446
4.	Giá vốn hàng bán	11	5.22	337.827.873.929	301.281.210.050	736.145.990.020	932.575.058.908
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)**	**20**		**72.778.598.020**	**191.696.051.667**	**322.820.115.719**	**488.595.744.538**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.23	9.945.029.592	31.427.516.625	50.347.910.971	46.279.749.256
7.	Chi phí tài chính	22	5.24	18.038.825.396	67.949.277.183	163.272.002.412	238.467.533.389
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*17.538.825.396*	*16.514.639.700*	*162.040.128.267*	*112.605.451.022*
8.	Chi phí bán hàng	25		1.063.437.555	43.076.061.240	2.348.779.743	108.980.752.314
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		713.447.350	60.847.230.732	53.861.795.892	92.036.623.931
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}**	**30**		**62.907.917.311**	**51.250.999.137**	**153.685.448.643**	**95.390.584.160**
11.	Thu nhập khác	31	5.25	7.247.345.356	(293.707.301)	7.948.143.598	20.498.050.957
12.	Chi phí khác	32	5.25	530.536.811	1.715.844.222	25.512.351.238	7.915.450.929
13.	**Lợi nhuận khác (40 = 31-3**	**40**		**6.716.808.545**	**(2.009.551.523)**	**(17.564.207.640)**	**12.582.600.028**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)**	**50**		**69.624.725.856**	**49.241.447.614**	**136.121.241.003**	**107.973.184.188**
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.26	24.992.272.597	16.442.491.865	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		44.632.453.259	32.798.955.749	83.338.345.540	70.597.183.652

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 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 RIÊNG

(theo phương pháp gián tiếp)

Quý IV năm 2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Lũy kế đến Quý IV năm 2025 VND	Lũy kế đến Quý IV năm 2024 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. ***Lợi nhuận trước thuế***	**01**		**136.121.241.003**	**107.973.184.188**
2. ***Điều chỉnh cho các khoản***				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		11.649.056.082	12.004.391.214
- Các khoản dự phòng	03		15.000.000.000	50.000.000.000
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(50.347.910.971)	77.210.750.744
- Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		163.272.002.412	114.977.033.389
3. ***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	**08**		**275.694.388.526**	**362.165.359.535**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(340.871.686.954)	429.943.873.358
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		462.021.202.518	315.669.174.806
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		330.507.989.591	(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		(263.627.598.191)	(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		(3.216.180.000)	(824.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**434.610.633.328**	**478.171.066.770**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(859.069.091)	(900.000)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(184.706.226.413)	(467.230.798.930)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		415.404.569.004	175.579.050.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(27.575.830.000)	(292.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			194.389.500.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		67.968.931.764	9.846.144.202
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**270.232.375.264**	**(87.709.004.728)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.008.023.626.081	1.013.787.448.849
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.402.076.082.772)	(1.424.559.269.122)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(394.052.456.691)**	**(410.771.820.273)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**310.790.551.901**	**(20.309.758.231)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**960.913.098**	**21.270.671.329**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**		**311.751.464.999**	960.913.098

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 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 RIÊNG (TIẾP THEO)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

Vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0500447004 thay đổi lần thứ 18 (mười tám) ngày 07/01/2025 của Công ty là 3.041.685.810.000 đồng (*Bằng chữ: Ba nghìn không trăm bốn mươi mốt 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 La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam (nay là phường Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam).

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 77 người

1.2 Ngành nghề hoạt động kinh doanh

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

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 8 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát – Bình Thuận ("Công ty Hải Phát – Bình Thuận")	100	100	Khu nhà ở Phú Hài, 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 RIÊNG (TIẾP THEO)

2	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Địa Ốc Ruby ("Công ty Ruby")	100	100	Tầng 5, tòa 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, tòa 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, tòa 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, tòa 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 12 năm 2025, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên danh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 5.13

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

2.1 Kỳ kế toán năm

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

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

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

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

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

Ước tính kế toán

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư khác

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác: việc trích lập dự phòng tổ

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

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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:

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

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

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

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm phần diện tích sàn 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:

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước (Tiếp theo)

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".

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền (Tiếp theo)

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

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

- Lỗ do góp vốn đầu tư ra bên ngoài: Được ghi nhận theo nguyên tắc thực tế phát sinh.

- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

- Chi phí góp vốn liên doanh liên kết, chuyển nhượng chứng khoán: theo thực tế phát sinh.

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

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

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

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

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

Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**67.738.034.875**	**71.618.547.177**
Phải thu từ chuyển nhượng dự án/vốn góp	30.000.000.000	30.000.000.000
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	15.236.644.465	39.399.640.380
Phải thu từ hoạt động cho thuê, xây lắp và các hoạt động khác	22.501.390.410	2.218.906.797
Tổng cộng	**67.738.034.875**	**71.618.547.177**
Trong đó: Phải thu các bên liên quan ***(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 6.1)***	***722.319.276***	***3.193.139.276***

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty cổ phần ECLIPSE Việt Nam	525.532.173.154	537.983.264.500
Công ty Cổ phần xây dựng HP Thăng Long	453.106.353.302	344.160.993.989
Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	49.599.459.981	108.086.259.981
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hải Phát LAND	45.000.000.000	
Các khoản trả trước cho người bán khác	37.213.502.763	19.684.715.578
Tổng cộng	**1.110.451.489.200**	**1.009.915.234.048**
Trong đó: Trả trước cho các bên liên quan ***(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 6.1)***	45.060.000.000	-

5.5 Phải thu về cho vay

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân		57.140.000.000
Công ty cổ phần đầu tư phát triển Xanh Kỳ Sơn (i)	37.423.887.000	44.706.587.000
Công ty cổ phần Đầu tư An Thịnh		50.696.000.000
Công ty cổ phần kinh doanh Bất Động Sản HP Land		51.299.500.000
Cho vay ngắn hạn công ty khác	4.345.000.000	49.100.625.000
Tổng cộng	**41.768.887.000**	**252.942.712.000**
Dài hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân (ii)	49.661.069.678	50.993.297.038
Công ty cổ phần Đầu tư An Thịnh (iii)	26.349.498.356	45.158.750.000
Cho vay dài hạn công ty khác	50.672.647.114	50.316.201.079
Tổng cộng	**126.683.215.148**	**146.468.248.117**

(i) 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.

(ii) 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.

(iii) Hợp đồng vay vốn số 05/2024/HĐVV/HPX-AT ngày 18/01/2024 giữa Công ty và Công ty CP Đầu tư An Thịnh. Số tiền vay: 60 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2025, tự động gia hạn thêm 12 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.6 Phải thu khác

Ngắn hạn		
Đặt cọc theo hợp đồng nhận chuyển nhượng (i)	28.171.274.000	11.971.274.000
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)	524.000.000.000	665.000.000.000
Tạm ứng	10.958.196.595	60.208.057.347
Lãi vay dự thu	28.776.836.070	46.397.856.863
Phải thu khác	14.155.358.204	14.515.230.063
Tổng cộng	**818.317.906.744**	**1.010.348.660.148**
Trong đó phải thu ngắn hạn các bên liên quan ***(Chi tiết tại Thuyết minh số 6.1)***	3.140.779.353	3.178.901.853
Dài hạn		
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (iv)	204.248.000.000	104.248.000.000
Phải thu theo hợp đồng môi giới và bao tiêu sản phẩm (v)	294.985.136.546	
Phải thu khác	20.500.000.000	
Tổng cộng	**519.733.136.546**	**104.248.000.000**

(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) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm
- Khoản góp vốn 254 tỷ VND đã thanh lý hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác
- Khoản góp vốn 270 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.

(iv) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm
- Khoản góp vốn 104 tỷ VNĐ theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.
- Khoản góp vốn 100 tỷ VNĐ theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.

(v) Khoản phải thu 294 tỷ VNĐ theo hợp đồng môi giới và bao tiêu sản phẩm giữa Công ty và một đối tác.

5.7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Các khoản phải thu quá hạn thanh toán chưa thu hồi được		
Xí nghiệp xây dựng tư nhân số 1	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Solaris Việt Nam		50.000.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	65.000.000.000	
Trích lập công nợ ứng trước khách hàng	8.494.680.001	8.494.680.001
Tổng cộng	**103.494.680.001**	**88.494.680.001**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.8 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.726.631.562.034		1.854.588.509.084	
Thành phẩm	102.925.642.910		427.715.371.105	
Tổng cộng	**1.829.557.204.944**		**2.282.303.880.189**	-

5.9 Chi phí trả trước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**6.595.826.657**	**2.352.181.362**
Phí môi giới BĐS	6.146.521.490	1.899.522.732
Chi phí hỗ trợ lãi suất	303.929.784	
Chi phí khác	145.375.383	452.658.630
Dài hạn	**6.421.113.649**	**12.076.592.640**
Chi phí CCDC	628.259.777	1.793.139.549
Chi phí khác	5.792.853.872	10.283.453.091
Tổng cộng	**13.016.940.306**	**14.428.774.002**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.10 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.11 Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	**-**	**-**	**9.274.527.273**	**9.274.527.273**
Dự án Phú Hải, TP Phan Thiết, Bình Thuận			9.274.527.273	9.274.527.273
Tổng cộng	**-**	**-**	**9.274.527.273**	**9.274.527.273**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.13 Các khoản đầu tư tài chính

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		31/12/2025		01/01/2025	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư vào công ty con			**3.004.167.830.000**	**3.004.167.830.000**	**3.003.792.000.000**	**3.003.792.000.000**
Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận	100%	100%	750.000.000.000	750.000.000.000	750.000.000.000	750.000.000.000
Công ty TNHH MTV Địa ốc Heritage Việt Nam	100%	100%	250.000.000.000	250.000.000.000	250.000.000.000	250.000.000.000
Công ty TNHH Mai Pha Peninsula	70%	70%	198.108.200.000	198.108.200.000	198.030.000.000	198.030.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Diamond IC	100%	100%	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam	100%	100%	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Địa ốc Ruby	100%	100%	1.000.500.000.000	1.000.500.000.000	1.000.500.000.000	1.000.500.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Sapphire	100%	100%	795.000.000.000	795.000.000.000	795.000.000.000	795.000.000.000
Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư và Quy hoạch Quốc tế OPAL	65%	65%	559.630.000	559.630.000	262.000.000	262.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết			**83.146.786.097**	**83.146.786.097**	**55.946.786.097**	**55.946.786.097**
Công ty TNHH BT Hà Đông	50%	50%	55.946.786.097	55.946.786.097	55.946.786.097	55.946.786.097
Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Holdings	20%	20%	27.200.000.000	27.200.000.000		-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			**30.317.280.829**	**30.317.280.829**	**30.317.280.829**	**30.317.280.829**
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	4,5%	4,5%	30.317.280.829	30.317.280.829	30.317.280.829	30.317.280.829
Tổng cộng			**3.117.631.896.926**	**3.117.631.896.926**	**3.090.056.066.926**	**3.090.056.066.926**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.14 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	**215.274.236.248**	**215.274.236.248**	**177.179.959.306**	**177.179.959.306**
Công ty CP Xây dựng số 1 Sông Hồng	19.793.115.910	19.793.115.910	23.193.115.910	23.193.115.910
Công ty TNHH đầu tư Xây dựng Tân Hải Dương	15.449.039.512	15.449.039.512	23.249.039.512	23.249.039.512
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Đức Đạt	19.240.714.736	19.240.714.736	7.941.130.563	7.941.130.563
Công ty Cổ phần kinh doanh Địa Ốc Hải Phát	17.561.750.200	17.561.750.200	3.079.249.014	3.079.249.014
Phải trả người bán ngắn hạn khác	143.229.615.890	143.229.615.890	119.717.424.307	119.717.424.307
Tổng cộng	**215.274.236.248**	**215.274.236.248**	**177.179.959.306**	**177.179.959.306**
Trong đó				
Trong đó phải trả người bán ngắn hạn các bên liên quan ***(Chi tiết tại Thuyết minh số 6.1)***	3.845.820.513	3.845.820.513	5.023.566.621	5.023.566.621

5.15 Người mua trả tiền trước

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

5.16 Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	31/12/2025
Thuế giá trị gia tăng	20.640.115.337	40.648.431.209	31.556.093.484	29.732.453.062
Thuế thu nhập doanh nghiệp	41.860.973.048	45.529.637.378	27.309.315.858	60.081.294.568
Thuế thu nhập cá nhân	2.053.667.096	8.036.381.026	3.132.880.260	6.957.167.862
Thuế nhà đất, tiền thuê đất		1.738.409.766	1.418.528.795	319.880.971
Các khoản thuế phải nộp Nhà nước khác		4.282.048.370	2.001.566.231	2.280.482.139
Tổng	64.554.755.481	100.234.907.749	65.418.384.628	99.371.278.602

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.17 Chi phí phải trả

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	52.298.258.828	142.490.401.904
Chi phí hỗ trợ lãi suất	3.884.291.286	5.618.841.054
Chi phí phải trả khác	28.680.817.371	108.256.441.148
Tổng cộng	**84.863.367.485**	**256.365.684.106**
Trong đó: Chi phí phải trả các bên liên quan ***(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 6.1)***	*2.148.897.399*	*585.436.219*

5.18 Phải trả khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Phải trả về quản lý tập trung (i)	1.114.348.826.001	1.178.457.928.222
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	411.614.466.500	250.335.270.000
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê (ii)	55.914.840.190	176.991.281.269
Quỹ bảo trì căn hộ	76.168.890.120	74.474.059.872
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	31.354.302.507	64.364.964.079
Tổng	**1.689.401.325.318**	**1.744.623.503.442**
Trong đó: Phải trả ngắn hạn khác là các bên liên quan ***(Chi tiết tại Thuyết minh số 6.1)***	*1.235.941.826.001*	*1.178.487.928.222*
Dài hạn		
Phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	762.900.000.000	193.950.060.791
Phải trả theo hợp đồng ủy thác đầu tư (iv)	114.529.700.000	137.244.825.000
Tổng	**877.429.700.000**	**331.194.885.791**
Trong đó: Phải trả dài hạn khác là các bên liên quan ***(Chi tiết tại Thuyết minh số 6.1)***	-	*193.950.060.791*

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản phải trả về dòng tiền quản lý tập trung của Công ty với các công ty bao gồm Công ty Hải Phát Retail, Công ty Hải Phát Bình Thuận, Công ty Ruby, Công ty Heritage, Công ty Sapphire, Công ty TOPAZ.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản nhận đặt cọc từ khách hàng theo các Hợp đồng thuê nhà ở xã hội thuộc Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lãm, phường Phú Lãm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

(iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và đối tác .

(iv) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 hợp đồng ủy thác đầu tư giữa Công ty và đối tác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.19 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		*Phát sinh trong kỳ*		*01/01/2025*	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**1.052.277.185.218**	**1.052.277.185.218**	**776.911.056.620**	**1.527.076.082.772**	**1.802.442.211.370**	**1.802.442.211.370**
Vay ngân hàng						
Ngân Hàng TMCP Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh (Hdbank - PGD Phan Đình Phùng (1.1)	12.405.261.884	12.405.261.884	29.555.164.127	26.226.208.138	9.076.305.895	9.076.305.895
Ngân hàng Bảo Việt - CN Hà Nội	-	-	30.097.766.684	266.751.766.434	236.653.999.750	236.653.999.750
Ngân hàng Bảo Việt- chi nhánh Hà Nội (1.2)	42.134.000.000	42.134.000.000	42.134.000.000	-		
Ngân hàng Bảo Việt- chi nhánh Hà Nội (1.3)	124.692.000	124.692.000	187.038.000	62.346.000		
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Hà Nội I	-	-	-	81.161.124.905	81.161.124.905	81.161.124.905
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Tỉnh Cao Bằng	-	-	-	39.905.098.965	39.905.098.965	39.905.098.965
Vay tổ chức, doanh nghiệp (3)	162.578.563.104	162.578.563.104	57.138.000.000	77.427.638.330	182.868.201.434	182.868.201.434
Vay cá nhân (4)	460.034.668.230	460.034.668.230	617.067.213.664	530.541.900.000	373.509.354.566	373.509.354.566
Phát hành trái phiếu						
Công ty Cổ phần chứng khoán Dầu khí	-	-	-	80.000.000.000	80.000.000.000	80.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest	-	-	-	300.000.000.000	300.000.000.000	300.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest (2.1)	375.000.000.000	375.000.000.000	731.874.145	125.000.000.000	499.268.125.855	499.268.125.855
Vay dài hạn	**455.644.443.606**	**455.644.443.606**	**399.165.481.606**	**42.321.038.000**	**98.800.000.000**	**98.800.000.000**
Ngân hàng Bảo Việt- chi nhánh Hà Nội (1.2)	80.208.006.606	80.208.006.606	23.542.006.606	42.134.000.000	98.800.000.000	98.800.000.000
Ngân hàng Bảo Việt- chi nhánh Hà Nội (1.3)	436.437.000	436.437.000	623.475.000	187.038.000		
Ngân hàng thương mại cổ phần Bảo Việt- Trung Tâm Kinh Doanh (1.4)	250.000.000.000	250.000.000.000	250.000.000.000	-		
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest (2.1)	125.000.000.000	125.000.000.000	125.000.000.000	-		
TỔNG CỘNG	**1.507.921.628.824**	**1.507.921.628.824**	**1.176.076.538.226**	**1.569.397.120.772**	**1.901.242.211.370**	**1.901.242.211.370**
Trong đó: Vay ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 6.1)	***5.239.000.000***	***5.239.000.000***			***7.739.000.000***	***7.739.000.000***

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

(1.1) NH TMCP Phát triển thành phố HCM theo HĐ tín dụng số 27976/24MB/HĐTD ngày 27/09/2024. Hạn mức cấp tín dụng là 12,5 tỷ. Thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày ký HĐTDHM đến ngày 27/09/2027. Lãi suất cho vay quy định tại từng khế ước. Mục đích: Bổ sung VLĐ thanh toán chi tiền lương cho CBNV.

(1.2) 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 tối đa 18 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, Ân hạn lãi tối đa 18 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, trong thời gian ân hạn lãi nhập gốc định kỳ 06 tháng/lần. 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.

(1.3) Hợp đồng tín dụng số 0209-2025-HĐTD-BVB002 ngày 26/06/2025 giữa bên cho vay là NHTMCP Bảo Việt – Chi nhánh Hà Nội và bên vay là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền cho vay là 623.475.000 đồng. Thời hạn cho vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích: Thanh toán tiền mua 01 xe Toyota Innova Croos 2.OV. Gốc trả đều hàng quý, lãi trả vào ngày mùng 05 hàng tháng. Lãi suất 6,99%/năm trong 06 tháng đầu tiên.

(1.4) 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 Tiền 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.

(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) - 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/HDVV/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.

(4) Hợp đồng vay vốn các cá nhân có thời hạn vay từ 6 -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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.20 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

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

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

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

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

	Lũy kế đến Quý IV năm 2025 VND	Lũy kế đến Quý IV năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
Cổ tức đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**304.168.581**	**304.168.581**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**304.168.581**	**304.168.581**
Cổ phiếu phổ thông	304.168.581	304.168.581
Số lượng cổ phiếu 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 RIÊNG (TIẾP THEO)

5.21 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý IV/2025 VND	Quý IV/2024 VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	180.362.627.517	488.724.040.079
Doanh thu hoạt động xây lắp	227.171.600.000	
Doanh thu hoạt động khác	3.072.244.432	4.253.221.638
Tổng cộng	**410.606.471.949**	**492.977.261.717**

5.22 Giá vốn hàng bán

	Quý IV/2025 VND	Quý IV/2024 VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	95.058.162.639	296.589.724.547
Giá vốn hoạt động xây lắp	239.740.950.336	
Giá vốn hoạt động khác	3.028.760.954	4.691.485.503
Tổng cộng	**337.827.873.929**	**301.281.210.050**

5.23 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý IV/2025 VND	Quý IV/2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	9.945.029.592	31.427.516.625
Tổng cộng	**9.945.029.592**	**31.427.516.625**

5.24 Chi phí tài chính

	Quý IV/2025 VND	Quý IV/2024 VND
Lãi tiền vay	17.538.825.396	16.514.639.700
Chi phí tài chính khác	500.000.000	51.434.637.483
Tổng cộng	**18.038.825.396**	**67.949.277.183**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.25 Thu nhập/Chi phí khác

	Quý IV/2025 VND	Quý IV/2024 VND
Thu nhập khác		
Thu từ cho thuê		
Thu nhập khác	7.247.345.356	(293.707.301)
Tổng cộng	**7.247.345.356**	**(293.707.301)**
Chi phí khác		
Chi phí khác	530.536.811	1.715.844.222
Tổng	**530.536.811**	**1.715.844.222**
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	**6.716.808.545**	**(2.009.551.523)**

5.26 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý IV/2025 VND	Quý IV/2024 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	24.992.272.597	16.442.491.865
Tổng	**24.992.272.597**	**16.442.491.865**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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

Bên liên quan	Lũy kế Quý IV năm 2025 VND	Lũy kế Quý IV năm 2024 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát	6.546.812.605	4.012.243.975
Tổng cộng	**6.546.812.605**	**4.012.243.975**

Họ và tên	Chức danh	Lũy kế đến Quý IV năm 2025 VND	Lũy kế đến Quý IV năm 2024 VND
Đỗ Quý Hải	Chủ tịch HĐQT	1.440.000.000	
Nguyễn Văn Phương	Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc	1.201.800.266	508.912.267
Nguyễn Văn Dũng	Phó Chủ tịch HĐQT	360.000.000	
Lê Thanh Hải	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	1.218.968.773	884.105.391
Lê Quang Vinh	Thành viên HĐQT độc lập	240.000.000	160.000.000
Bùi Đức Tuế	Trưởng BKS (Miễn nhiệm ngày 26/4/2024)		80.000.000
Đỗ Mạnh Quân	Trưởng BKS	240.000.000	200.000.000
Chu Việt Hùng	Thành viên BKS	120.000.000	120.000.000
Lê Mạnh Hùng	Thành viên BKS	120.000.000	80.000.000
Đoàn Hoà Thuận	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 03/5/2024)		603.409.294
Nguyễn Ngọc Thám	Phó TGĐ	144.849.931	132.028.202
Nguyễn Việt Đức	Phó TGĐ	706.029.804	149.269.812
Nguyễn Mạnh Tiến	Phó TGĐ (Miễn nhiệm ngày 16/08/2024)		273.082.278
Đỗ Quý Thành	Phó TGĐ (Miễn nhiệm ngày 27/03/2024)		150.470.531
Nguyễn Thị Phương Nga	Kế toán trưởng	755.163.830	220.886.181
Lê Hồng Sơn	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 04/09/2024)		450.080.019
Tổng cộng		**6.546.812.605**	**4.012.243.975**

b. Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Lũy kế đến quý IV năm 2025 VND	Lũy kế đến quý IV năm 2024 VND
Giao dịch bán			
Công ty Hải Phát Retail	Doanh thu khai thác tầng hầm, phí quản lý vận hành	4.334.745.852	4.050.459.300
Công ty PSP	Doanh thu điện, nước	-	1.631.544.832
Công ty Topaz	Doanh thu tiền điện, nước	-	20.612.612
Giao dịch mua			
Công ty Hải Phát Retail	Phí thuê mặt bằng, phí điện, nước, tiền gửi xe	1.872.047.026	16.262.773.893
Công ty PSP	Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	484.068.848	1.213.570.561
Công ty Topaz	Phí dịch vụ tư vấn	307.209.538	2.409.139.376
Công ty OPAL	Phí dịch vụ tư vấn	789.000.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

Giao dịch phải thu khác			
Công ty HPH Nha Trang	Phải thu tiền chi hộ	-	3.124.901.853
Công ty Mai Pha	Phải thu tiền chi hộ	-	17.400.000
Chi phí hoạt động tài chính			
Ông Lê Thanh Hải	Lãi vay	785.850.000	
Bà Nguyễn Thị Phương Nga	Lãi vay	465.349.676	
Công ty Hải Phát Bình Thuận	Lãi thỏa thuận quản lý vốn tập trung	1.897.251.594	4.618.044.512
Công ty Hải Phát Retail	Lãi thỏa thuận quản lý vốn tập trung	4.711.753.966	4.248.908.946
Công ty Ruby	Lãi thỏa thuận quản lý vốn tập trung	2.008.826.431	1.821.415.397
Công ty Sapphire	Lãi thỏa thuận quản lý vốn tập trung	1.630.487.240	1.009.841.311
Công ty Topaz	Lãi thỏa thuận quản lý vốn tập trung	23.192.497	8.443.423
Công ty Heritage	Lãi thỏa thuận quản lý vốn tập trung	885.610.636	
Giao dịch phải trả khác			
Bà Nguyễn Thị Phương Nga	Trả gốc vay	2.500.000.000	
Công ty Hải Phát Bình Thuận	Nhận tiền quản lý vốn tập trung	29.302.250.000	
Công ty Hải Phát Bình Thuận	Chuyển trả, bù trừ tiền quản lý vốn tập trung	93.586.566.060	231.742.843.852
Công ty Hải Phát Retail	Nhận tiền quản lý vốn tập trung	62.899.000.000	215.117.209.350
Công ty Hải Phát Retail	Chuyển trả, bù trừ tiền quản lý vốn tập trung	25.886.966.944	417.234.143.628
Công ty Ruby	Nhận tiền quản lý vốn tập trung	-	34.333.832.185
Công ty Ruby	Chuyển trả, bù trừ tiền quản lý vốn tập trung	450.982.500	230.000.000
Công ty Sapphire	Nhận tiền quản lý vốn tập trung	-	74.530.000.000
Công ty Sapphire	Chuyển trả, bù trừ tiền quản lý vốn tập trung	45.078.282.500	17.400.000
Công ty Topaz	Nhận tiền quản lý vốn tập trung	7.020.000.000	
Công ty Topaz	Chuyển trả, bù trừ tiền quản lý vốn tập trung	8.139.465.945	4.318.424.344
Công ty Heritage	Chuyển trả, bù trừ tiền quản lý vốn tập trung	459.600.000	15.057.150.000
Công ty Diamond IC	Chuyển trả, bù trừ tiền quản lý vốn tập trung	-	167.098.511
Công ty tập đoàn Hải Phát Land	Tiền bảo đảm	121.563.000.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

c. Số dư với các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

7. Phải trả dài hạn khác			
Công ty Hải Phát Retail	Phải trả tiền hợp tác đầu tư		193.950.060.791
Tổng cộng		-	**193.950.060.791**

8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn			
Bà Nguyễn Thị Phương Nga	Tiền vay	-	2.500.000.000
Ông Lê Thanh Hải	Tiền vay	5.239.000.000	5.239.000.000
Tổng cộng		**5.239.000.000**	**7.739.000.000**

6.2 Thông tin so sánh

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

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Đinh Thị Huyền	Nguyễn Thị Phương Nga	Nguyễn Văn Phương