

**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



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 ỦY QUYỀN
CÔNG BỐ THÔNG TIN/ AUTHORIZED PERSON
FOR INFORMATION DISCLOSURE



PHAN THỊ XUYỀN

Công Ty
C(LPh-h
b -u T-sh
H-phát

Digitally signed by Công Ty
C(LPh-h b -u T-sh H-phát
DN: cn=Công Ty C(LPh-h
b -u T-sh H-phát c=VN
l=Hà Đông
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 HỢP NHẤT

QUÝ IV NĂM 2025

Tháng 01 năm 2026



MỤC LỤC

	Trang
Bảng cân đối kế toán 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 - 37

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
C- NỢ PHẢI TRẢ(300=310+330)	300		4.922.376.411.348	4.067.627.859.360
I. Nợ ngắn hạn	310		3.357.260.031.192	3.820.593.269.928
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	232.265.098.608	197.777.726.825
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	742.682.932.084	714.334.083.886
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	113.593.368.901	71.826.015.677
4. Phải trả người lao động	314		6.479.669.991	4.668.269.298
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	84.622.817.800	266.778.965.229
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	2.183.645.438
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.19	1.070.048.497.882	568.509.216.035
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20	1.052.277.185.218	1.935.639.889.865
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		55.290.460.708	58.875.457.675
II. Nợ dài hạn	330		1.565.116.380.156	247.034.589.432
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	2.605.595.496
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.19	880.249.700.000	139.443.993.936
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.20	684.866.680.156	104.985.000.000
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.553.441.333.255	3.633.973.647.389
(400 = 410)				
I- Vốn chủ sở hữu	410		3.553.441.333.255	3.633.973.647.389
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	5.21	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền	411a		3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		60.986.800.000	60.986.800.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		450.768.723.255	332.721.228.767
- LNST chưa phân phối lũy	421a		332.721.228.767	276.274.613.199
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		118.047.494.488	56.446.615.568
13 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	198.579.808.622
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		8.475.817.744.603	7.701.601.506.749

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 HỢP NHẤT
 Quý IV năm 2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Lũy kế Quý IV	Lũy kế Quý IV
			VND	VND	năm 2025	năm 2024
					VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.22	428.804.478.196	532.024.073.094	1.142.739.310.537	1.615.671.932.877
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		428.804.478.196	532.024.073.094	1.142.739.310.537	1.615.671.932.877
4. Giá vốn hàng bán	11	5.23	351.087.068.035	327.401.472.405	796.383.186.498	1.097.119.148.438
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		77.717.410.161	204.622.600.689	346.356.124.039	518.552.784.439
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.24	50.130.299.385	34.889.774.813	94.114.171.236	61.531.724.517
7. Chi phí tài chính	22	5.25	34.419.716.695	107.068.927.262	175.167.439.806	273.364.745.530
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		33.919.716.695	12.202.675.150	173.935.565.661	103.253.638.360
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên danh, liên kết	24		(99.134.803)	-	(99.134.803)	-
9. Chi phí bán hàng	25		1.063.437.555	43.099.900.525	2.348.779.743	109.149.970.299
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		2.789.632.092	63.377.601.805	61.433.437.892	102.308.165.963
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22)-(25+26))	30		89.475.788.401	25.965.945.910	201.421.503.031	95.261.627.164
12. Thu nhập khác	31	5.26	7.342.773.236	(231.505.388)	8.148.609.317	20.713.594.239
13. Chi phí khác	32	5.26	746.952.778	1.755.334.964	25.855.187.913	8.535.790.858
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		6.595.820.458	(1.986.840.352)	(17.706.578.596)	12.177.803.381
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		96.071.608.859	23.979.105.558	183.714.924.435	107.439.430.545
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.27	26.620.438.185	16.905.109.600	58.426.275.189	42.742.524.889
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(232.073.254)	1.393.831.800	350.151.111	3.231.898.925
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		69.683.243.928	5.680.164.158	124.938.498.135	61.465.006.731
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ	61		68.662.839.140	4.381.491.715	121.334.755.833	57.446.751.273
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1.020.404.788	1.298.672.443	3.603.742.302	4.018.255.458
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.28	-	-	388	186
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	-	-	-

Người lập

Đinh Thị Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Phương Nga

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Phương

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(theo phương pháp gián tiếp)
Quý IV năm 2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Lũy kế Quý IV	Lũy kế Quý IV
			năm 2025	năm 2024
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		183.714.924.435	107.439.430.545
2. Điều chỉnh cho các khoản			-	-
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		17.565.213.164	19.083.227.350
- Các khoản dự phòng	03		15.000.000.000	50.000.000.000
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(94.114.171.236)	106.142.520.286
- Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		175.167.439.806	105.625.220.727
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		297.333.406.169	388.290.398.908
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(2.001.735.582.476)	200.617.876.790
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		286.217.642.644	320.485.130.865
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		1.267.511.951.370	(225.250.236.154)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(6.660.528.292)	48.569.060.007
- Tiền lãi vay đã trả	14		(264.966.626.483)	(86.353.640.336)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(32.451.137.022)	(48.951.966.514)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(3.451.780.000)	(973.533.333)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(458.202.654.090)	596.433.090.233
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		(956.569.091)	(105.354.546)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		24.405.262.861	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(205.936.260.954)	(841.530.827.457)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		446.773.869.004	348.260.179.568
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(72.200.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		98.191.560.765	287.420.180.549
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		31.688.092.825	13.822.508.717
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		321.965.955.410	(192.133.313.169)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.968.745.862.631	1.070.713.548.903
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.521.773.761.267)	(1.497.813.457.199)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		446.972.101.364	(427.099.908.296)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		310.735.402.684	(22.800.131.232)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		1.971.403.413	24.771.534.645
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		312.706.806.097	1.971.403.413

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 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, toà 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 12 năm 2025 là: 118 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 12 năm 2025, 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:

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 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 Tô 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 12 năm 2025, 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 5.14

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

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

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 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

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

Ban điều hành Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2025.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và Báo cáo tài chính hợp nhất của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho kỳ kế toán đến ngày 31 tháng 12 năm 2025. 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 31/12/2025 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán ngày 31/12/2025 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 ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng.

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

Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào Công ty liên kết được thể hiện trên báo cáo hợp nhất 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.

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 Tài sản cố định vô hình (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 trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí môi giới bán bất động sản

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

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

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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

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

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 chưa thực hiện

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các 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 Lâm được hưởng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ưu đãi là 10% cho việc thực hiện dự án đầu tư kinh doanh nhà ở xã hội.

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

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	1.896.507.561	196.618.676
Tiền gửi ngân hàng	310.810.298.536	1.774.784.737
Tổng cộng	312.706.806.097	1.971.403.413

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	26.964.346.457	26.964.346.457	6.703.796.538	6.703.796.538
Tiền gửi có kỳ hạn	26.964.346.457	26.964.346.457	6.703.796.538	6.703.796.538
Tổng cộng	26.964.346.457	26.964.346.457	6.703.796.538	6.703.796.538

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 6,4%/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	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
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	14.013.881.728	43.018.624.480
Phải thu thù hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	26.624.057.494	15.410.535.856
Tổng cộng	70.637.939.222	88.429.160.336

Trong đó phải thu ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 6.1)

1.604.169.000

457.024.089

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

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần xây dựng HP Thăng Long	573.316.778.749	344.160.993.989
Công ty cổ phần ECLIPSE Việt Nam	525.532.173.154	537.983.264.500
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	108.086.259.981
Các khoản trả trước khác	83.720.864.693	20.529.339.632
Tổng cộng	1.382.169.276.577	1.160.759.858.102
<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>-</i>

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	-	268.696.000.000
Công ty CP kinh doanh Địa Ốc Hải Phát	-	48.605.970.432
Công ty CP Kinh doanh Bất Động sản HP Land	-	51.299.500.000
Cho vay ngắn hạn khác	5.575.000.000	49.383.525.000
Tổng cộng	42.998.887.000	519.831.582.432
Dài hạn		
Công ty cổ phần Đầu tư An Thịnh (ii)	26.349.498.356	45.158.750.000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân (iii)	49.661.069.678	50.993.297.038
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. Lãi suất vay 13%/năm.
- (ii) 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. Lãi suất vay 13%/năm.
- (iii) 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. Lãi suất vay 13%/năm.

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

5.6 Phải thu khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Đặt cọc theo hợp đồng nhận chuyển nhượng dự án (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	369.371.735.322	409.780.194.784
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	435.323.600.000	435.297.600.000
Quản lý vốn tập trung	-	-
Phải thu khác	179.049.809.103	140.195.688.777
Tổng cộng	1.748.172.660.300	1.874.500.999.436
<i>Trong đó phải thu ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 6.1)</i>	3.124.901.853	3.124.901.853
Dài hạn		
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (iv)	285.248.000.000	199.248.000.000
Phải thu theo các hợp đồng ủy thác đầu tư (v)	400.980.000.000	367.980.000.000
Phải thu theo hợp đồng môi giới và bao tiêu sản phẩm (vi)	294.999.136.546	-
Phải thu khác	-	5.000.000
Tổng cộng	981.227.136.546	567.233.000.000
<i>Trong đó phải thu dài hạn các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 6.1)</i>	197.980.000.000	197.980.000.000

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm;
- ▶ Khoản góp vốn 28,1 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.
- (ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm;
- ▶ 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 giữa Công ty và một đối tác
 - ▶ Khoản góp vốn 270 tỷ VND đã thanh lý 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 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
- (v) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm;

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

- ▶ Khoản góp vốn 197,9 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
- (vi) Khoản phải thu 294 tỷ VND 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 khác	8.494.680.001	8.494.680.001
Tổng cộng	103.494.680.001	88.494.680.001

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	2.291.585.314.102		2.269.416.811.438	
Thành phẩm, hàng hóa	112.896.211.676		427.715.371.105	
Tổng cộng	2.404.481.525.778		2.697.132.182.543	-

5.9 Chi phí trả trước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	6.598.063.448	2.352.695.567
Phí môi giới BĐS	6.146.521.490	1.899.522.732
Chi phí CCDC, khác	451.541.958	453.172.835
Dài hạn	6.765.161.557	8.021.105.166
Chi phí CCDC	880.814.415	2.149.731.599
Chi phí khác	5.884.347.142	5.871.373.567
Tổng cộng	13.363.225.005	10.373.800.733

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
Tầng 5, toà CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, P.Hà Đông, TP Hà Nội
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.10 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2025	59.031.023.459	9.724.127.215	12.187.950.909	2.378.647.332	83.321.748.915
Tăng trong kỳ	-	-	859.069.091	97.500.000	956.569.091
Mua trong kỳ	-	-	859.069.091	97.500.000	956.569.091
Giảm trong kỳ	59.031.023.459	9.334.754.488	-	-	68.365.777.947
Giảm sở hữu công ty con thành công ty liên kết	59.031.023.459	9.334.754.488	-	-	68.365.777.947
Số dư tại 31/12/2025	-	389.372.727	13.047.020.000	2.476.147.332	15.912.540.059
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2025	10.041.801.703	4.642.765.523	11.709.300.158	2.289.360.532	28.683.227.916
Tăng trong kỳ	1.181.172.648	515.899.517	268.700.910	41.643.467	2.007.416.542
Chuyển từ thuê tài chính sang	-	-	-	-	-
Khấu hao trong kỳ	1.181.172.648	515.899.517	268.700.910	41.643.467	2.007.416.542
Giảm trong kỳ	11.222.974.351	4.851.227.359	-	-	16.074.201.710
Giảm sở hữu công ty con thành công ty liên kết	11.222.974.351	4.851.227.359	-	-	16.074.201.710
Số dư tại 31/12/2025	-	307.437.681	11.978.001.068	2.331.003.999	14.616.442.748
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số dư tại 01/01/2025	48.989.221.756	5.081.361.692	478.650.751	89.286.800	54.638.520.999
Số dư tại 31/12/2025	-	81.935.046	1.069.018.932	145.143.333	1.296.097.311

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	573.577.623.724	58.409.076.924	46.929.827.405	678.916.528.053
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	128.860.497.711	22.051.860.657	6.382.370.972	157.294.729.340
Phân loại sang hàng hóa để bán	25.745.230.319	4.405.774.009	1.275.143.381	31.426.147.709
Giảm sở hữu công ty con thành công ty liên kết	103.115.267.392	17.646.086.648	5.107.227.591	125.868.581.631
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	93.124.751.915	28.904.284.946	5.050.783.908	127.079.820.769
Tăng trong kỳ	11.245.353.488	3.350.148.753	962.294.381	15.557.796.622
Khấu hao trong kỳ	11.245.353.488	3.350.148.753	962.294.381	15.557.796.622
Giảm trong kỳ	25.150.628.477	11.516.139.466	1.245.693.371	37.912.461.314
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Phân loại sang hàng hóa để bán	4.662.452.544	2.127.504.229	230.928.075	7.020.884.848
Giảm sở hữu công ty con thành công ty liên kết	20.488.175.933	9.388.635.237	1.014.765.296	30.891.576.466
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				
Số dư tại 01/01/2025	480.452.871.809	29.504.791.978	41.879.043.497	551.836.707.284
Số dư tại 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.12 Tài sản cố định vô hình

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<u>Phần mềm</u>	<u>Tổng</u>
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2025	294.500.000,00	294.500.000,00
Giảm trong kỳ	111.500.000,00	111.500.000,00
Giảm sở hữu công ty con thành công ty liên kết	111.500.000,00	111.500.000,00
Số dư tại 31/12/2025	<u>183.000.000,00</u>	<u>183.000.000,00</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2025	294.500.000,00	294.500.000,00
Tăng trong kỳ	-	-
Khấu hao trong kỳ	-	-
Giảm trong kỳ	111.500.000,00	111.500.000,00
Giảm sở hữu công ty con thành công ty liên kết	111.500.000,00	111.500.000,00
Số dư tại 31/12/2025	<u>183.000.000,00</u>	<u>183.000.000,00</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2025	-	-
Tại 31/12/2025	-	-

5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự án 400 m2 Phường Phú Hải	-	5.947.304.545
Tổng cộng	<u>-</u>	<u>5.947.304.545</u>

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

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

5.14 Các khoản đầu tư tài chính

Đơn vị tính: VND

Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết

	31/12/2025					01/01/2025				
	Tỷ lệ Vốn năm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu (VND)	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Tỷ lệ Vốn năm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu (VND)	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty TNHH BT Hà Đông	50,00%	50,00%	55.946.786.097			50,00%	50,00%	55.946.786.097	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Holdings	20,00%	20,00%	27.200.000.000			20,00%	20,00%	-		
Công ty Cổ phần Hải Phát RETAIL (i)	48,51%	48,51%	916.024.831.961							
Tổng cộng			999.171.618.058	(*)				55.946.786.097	(*)	

(i) Trong năm, Công ty cổ phần Hải Phát Retail chào bán thành công cổ phần riêng lẻ cho cổ đông khác để tăng vốn Điều lệ của Công ty từ 1.100 nghìn tỷ đồng lên 1.850 nghìn tỷ đồng theo NQ số 13/2025/NQ-HĐQT của HĐQT của Công ty cổ phần Hải Phát Retail. Công ty cổ phần Hải Phát Retail trở thành Công ty liên kết của Công ty cổ phần đầu tư Hải Phát từ ngày 28/11/2025.

(*) 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 tế toán.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025					01/01/2025				
	Tỷ lệ Vốn năm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc (VND)	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Tỷ lệ Vốn năm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc (VND)	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	4,50%	4,50%	30.317.280.829			4,50%	4,50%	30.317.280.829		
Tổng cộng			30.317.280.829	(*)	-			30.317.280.829	(*)	-

(*) 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 tế toán.

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

5.15 Phải trả người bán

	31/12/2025		Đơn vị tính: VND	
			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	232.265.098.608	232.265.098.608	197.777.726.825	197.777.726.825
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 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
Phải trả người bán ngắn hạn khác	193.231.267.962	193.231.267.962	166.643.480.352	166.643.480.352
Tổng	232.265.098.608	232.265.098.608	197.777.726.825	197.777.726.825
<i>Trong đó phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 6.1)</i>	<i>3.139.257.412</i>	<i>3.139.257.412</i>	<i>4.977.118.733</i>	<i>4.977.118.733</i>

5.16 Người mua trả tiền trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	742.682.932.084	714.334.083.886
Người mua trả tiền trước các dự án bất động sản (i)	742.225.964.795	713.966.074.663
Các đối tượng khác	456.967.289	368.009.223
Tổng cộng	742.682.932.084	714.334.083.886
<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>10.723.217.461</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.

5.17 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	22.282.353.453	55.379.050.579	34.818.465.095	42.842.938.937
Thuế thu nhập doanh nghiệp	47.224.801.771	46.065.579.759	32.451.137.022	60.839.244.508
Thuế thu nhập cá nhân	2.269.628.112	8.430.604.558	3.438.642.666	7.261.590.004
Tiền đất phải nộp nhà nước	49.232.341	1.787.642.107	1.467.761.135	369.113.313
Các khoản phải nộp Nhà Nước khác	-	4.587.196.540	2.306.714.401	2.280.482.139
Tổng cộng	71.826.015.677	116.250.073.543	74.482.720.319	113.593.368.901

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

5.18 Chi phí phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí lãi vay	52.057.709.143	152.482.330.942
Chi phí hỗ trợ lãi suất	3.884.291.286	5.618.841.054
Chi phí quảng cáo, hoa hồng môi giới	-	92.635.610.909
Chi phí khác	28.680.817.371	16.042.182.324
Tổng cộng	84.622.817.800	266.778.965.229

Trong đó chi phí phải trả ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 6.1)

943.450.603

585.436.219

5.19 Phải trả khác

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
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
Phải trả về dòng tiền quản lý vốn tập trung	493.513.710.747	
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê (i)	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, phải nộp khác	32.836.590.325	66.708.604.894
Tổng cộng	1.070.048.497.882	568.509.216.035

Trong đó chi phí phải trả khác là các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 6.1)

615.106.710.747

2.605.927.604

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dài hạn		
Phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (ii)	762.900.000.000	139.443.993.936
Phải trả theo hợp đồng ủy thác đầu tư (iii)	117.349.700.000	
Tổng cộng	880.249.700.000	139.443.993.936

(i) 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.

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

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

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

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

5.20 Vay và nợ thuê tài chính

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	777,411,056,620	1,660,773,761,267	1,935,639,889,865	1,935,639,889,865
Vay ngân hàng						
Ngân Hàng NN & PTNT Việt Nam - CN Hà Nội I	-	-	-	81,161,124,905	81,161,124,905	81,161,124,905
Ngân Hàng NN & PTNT Việt Nam - CN Cao Bằng	-	-	-	39,905,098,965	39,905,098,965	39,905,098,965
Ngân Hàng TMCP Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh - CN Hoàn	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 TMCP Bảo Việt - Chi nhánh Hà Nội	-	-	30,097,766,684	266,751,766,434	236,653,999,750	236,653,999,750
Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Chi nhánh Hà Nội (1.2)	124,692,000	124,692,000	187,038,000	62,346,000	-	-
Ngân hàng Bảo Việt- chi nhánh Hà Nội (1.3)	42,134,000,000	42,134,000,000	42,134,000,000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư & PT Việt Nam - CN Hoàng Mai	-	-	-	93,397,678,495	93,397,678,495	93,397,678,495
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 CP 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 doanh nghiệp & các cá nhân khác (3)	622,613,231,334	622,613,231,334	674,705,213,664	648,269,538,330	596,177,556,000	596,177,556,000

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

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

	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 dài hạn	684.866.680.156	684.866.680.156	1.373.387.718.156	793.506.038.000	104.985.000.000	104.985.000.000
Vay ngân hàng						
Ngân hàng Bảo Việt- chi nhánh Hà Nội (1.3)	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 TMCP Bảo Việt - Chi nhánh Hà Nội (1.2)	436.437.000	436.437.000	623.475.000	187.038.000	-	-
Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (1.4)	215.222.236.550	215.222.236.550	215.222.236.550	-	-	-
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội (SHB) - CN Nam Định	-	-	-	6.185.000.000	6.185.000.000	6.185.000.000
Ngân hàng TMCP Bảo Việt- Hội sở chính	-	-	745.000.000.000	745.000.000.000	-	-
Ngân hàng thương mại cổ phần Bảo Việt- Trung Tâm Kinh Doanh (1.5)	250.000.000.000	250.000.000.000	250.000.000.000	-	-	-
Phát hành trái phiếu						
Công ty CP Chứng Khoán Smart Invest (2.1)	125.000.000.000	125.000.000.000	125.000.000.000	-	-	-
Vay doanh nghiệp & các cá nhân khác (3)	14.000.000.000	14.000.000.000	14.000.000.000	-	-	-
TỔNG CỘNG	1.737.143.865.374	1.737.143.865.374	2.150.798.774.776	2.454.279.799.267	2.040.624.889.865	2.040.624.889.865
<i>Trong đó vay các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 6.1)</i>	<i>5.239.000.000</i>	<i>5.239.000.000</i>			<i>7.739.000.000</i>	<i>7.739.000.000</i>

- (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 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:

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

- 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.
- (1.3) 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.
- (1.4) 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 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.
- (1.5) 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.
- (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 giữa Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam – Vinaconex với bên vay: Công ty cổ phần đầu tư Hải Phát 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 giữa Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản Prime Land với bên vay: Công ty cổ phần đầu tư Hải Phát, lãi suất 5,5%/năm. Thời hạn vay 12 tháng. Mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh.
 - Hợp đồng vay vốn 7 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.

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

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

- Hợp đồng vay vốn các cá nhân có thời hạn vay là 06 tháng - 18 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.

5.21 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	Quỹ khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
<i>Năm trước</i>							
Số dư tại ngày 01/01/2024	3.041.685.810.000	60.986.800.000	1.086.479.930	412.760.810	277.850.744.435 57.446.751.273	205.744.776.804 4.018.255.458	3.587.767.371.979 61.465.006.731
Lãi trong năm trước						(708.836.453)	(708.836.453)
Tăng do tăng tỷ lệ sở hữu tại Công ty con						(8.842.493.074)	(8.842.493.074)
Chi trả cổ tức tại công ty con					(1.388.513.201)	(321.543.597)	(1.710.056.798)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi Thù lao HĐQT					(1.000.135.705)	(91.864.295)	(1.092.000.000)
Trích quỹ tại công ty con				187.618.035	(187.618.035)	(1.218.486.221)	(2.905.344.996)
Giảm do bán công ty con			(1.086.479.930)	(600.378.845)			
Số dư tại ngày 31/12/2024	<u>3.041.685.810.000</u>	<u>60.986.800.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>332.721.228.767</u>	<u>198.579.808.622</u>	<u>3.633.973.647.389</u>
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					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)
						(202.145.812.269)	(202.145.812.269)
Giảm tỷ lệ sở hữu công ty con					450.768.723.255	-	3.553.441.333.255
Số dư tại ngày 31/12/2025	<u>3.041.685.810.000</u>	<u>60.986.800.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>450.768.723.255</u>	<u>-</u>	<u>3.553.441.333.255</u>

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

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

	Quý IV/2025 VND	Quý IV/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 kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp tại cuối năm	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
Cổ tức bằng cổ phiếu 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.22 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý IV năm 2025 VND	Quý IV năm 2024 VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	190.397.755.328	495.280.685.534
Doanh thu hoạt động xây lắp	227.171.600.000	
Doanh thu hoạt động khác	11.235.122.868	36.743.387.560
Tổng cộng	428.804.478.196	532.024.073.094

5.23 Giá vốn hàng bán

	Quý IV năm 2025 VND	Quý IV năm 2024 VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	103.466.706.571	303.870.043.874
Giá vốn hoạt động xây lắp	239.740.950.336	
Giá vốn hoạt động khác	7.879.411.128	23.531.428.531
Tổng cộng	351.087.068.035	327.401.472.405

5.24 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý IV năm 2025 VND	Quý IV năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	13.130.299.385	34.889.774.813
Lãi bán các khoản đầu tư	37.000.000.000	
Tổng cộng	50.130.299.385	34.889.774.813

5.25 Chi phí tài chính

	Quý IV năm 2025 VND	Quý IV năm 2024 VND
Lãi tiền vay	33.919.716.695	12.202.675.150
Chi phí tài chính khác	500.000.000	94.866.252.112
Tổng cộng	34.419.716.695	107.068.927.262

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

5.26 Thu nhập/Chi phí khác

	Quý IV năm 2025 VND	Quý IV năm 2024 VND
Thu nhập tạm thời từ căn hộ cho thuê	-	
Thu nhập khác	7.342.773.236	(231.505.388)
Tổng cộng	7.342.773.236	(231.505.388)
Chi phí khác		
Chi phí khác	746.952.778	1.755.334.964
Tổng cộng	746.952.778	1.755.334.964
Thu nhập khác/Chi phí khác (thuần)	6.595.820.458	(1.986.840.352)

5.27 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý IV năm 2025 VND	Quý IV năm 2024 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	26.620.438.185	16.905.109.600
Tổng cộng	26.620.438.185	16.905.109.600

5.28 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Lũy kế Quý IV năm 2025 VND	Lũy kế Quý IV năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	121.334.755.833	57.446.751.273
Các khoản điều chỉnh giảm	(3.287.261.345)	(1.000.135.705)
Trích thù lao HĐQT và Ban kiểm soát	(3.287.261.345)	(1.000.135.705)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	118.047.494.488	56.446.615.568
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)	388	186

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

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Thông tin về các bên liên quan

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Tên viết tắt</u>
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)

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 và người quản lý khác	7.291.309.912	4.537.193.606
Tổng	7.291.309.912	4.537.193.606

Họ và tên	Chức danh	Lũy kế Quý IV năm 2025 VND	Lũy kế 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	1.387.535.773	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	720.780.238	656.977.833
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		7.291.309.912	4.537.193.606

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

b. Giao dịch các bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Lũy kế đến Quý IV năm 2025 VND	Lũy kế đến Quý IV năm 2024 VND
Giao dịch bán			
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Doanh thu quản lý vận hành	-	2.055.288.842
Công ty Cienco 5	Doanh thu phí gửi xe	836.364	20.800.001
Công ty Yên Sơn	Doanh thu từ hoạt động cho thuê Doanh thu dịch vụ tư vấn	358.120.070 1.224.080.556	128.181.818
Công ty tập đoàn Hải Phát Land	Doanh thu từ hoạt động cho thuê Thu tiền phí dịch vụ tư vấn	120.553.089 135.500.000	58.890.911
Công ty PSP	Doanh thu từ hoạt động cho thuê	2.923.386.942	231.859.738
Công ty Hải Phát Retail	Doanh thu khai thác tầng hầm, phí quản lý vận hành	361.228.821	
Ông Đỗ Quý Thành	Chuyển nhượng cổ phần	-	28.960.000.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	438.329.091	1.308.161.818
Ông Nguyễn Ngọc Thám	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	4.586.616.552	
Ông Lê Thanh Hải	Doanh thu chuyên nhượng bất động sản	4.980.967.868	
Giao dịch mua			
Công ty Cienco 5	Chi phí xây dựng	266.081.771	
Công ty PSP	Phí dịch vụ	4.012.647.674	923.191.830
Công ty tập đoàn Hải Phát Land	Phí dịch vụ môi giới	23.839.285	
Công ty Hải Phát Retail	Phí thuê mặt bằng, phí điện, nước, tiền gửi xe, phí dịch vụ	345.551.126	
Giao dịch phải thu khác			
Công ty HPH Nha Trang	Phải thu khác	-	3.124.901.853
Chi phí phải trả			
Công ty tập đoàn Hải Phát Land	Chi phí phải trả khác - Chi phí môi giới	-	23.839.285
Ông Lê Thanh Hải	Lãi vay	785.850.000	157.600.603
Bà Nguyễn Thị Phương Nga	Lãi vay	465.349.676	427.835.616
Giao dịch phải trả khác			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hải Phát LAND	Nhận tiền bảo đảm thực hiện hợp đồng dịch vụ	121.563.000.000	
	Nhận tiền quản lý vốn tập trung	4.350.000.000	
	Chuyển trả, bù trừ tiền quản lý vốn tập trung	23.377.683.827	
Công ty Hải Phát Retail	Lãi thỏa thuận quản lý vốn tập trung	487.472.647	

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

c. Số dư 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 Yên Sơn	Phải thu từ hoạt động tư vấn, cho thuê	1.322.007.000	141.000.000
Công ty tập đoàn Hải Phát Land	Phải thu từ hoạt động cho thuê		60.000.000
Công ty PSP	Phải thu từ hoạt động cho thuê		256.024.089
Nguyễn Thị Ngọc Anh	Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	282.162.000	
Tổng cộng		1.604.169.000	457.024.089
2. Trả trước cho người bán			
Công ty tập đoàn Hải Phát Land	Dịch vụ môi giới	45.000.000.000	
Tổng cộng		45.000.000.000	-
3. Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty HPH Nha Trang	Phải thu khác	3.124.901.853	3.124.901.853
Tổng cộng		3.124.901.853	3.124.901.853
4. Phải thu dài hạn khác			
Ông Vũ Mạnh Tuấn	Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư	197.980.000.000	197.980.000.000
Tổng cộng		197.980.000.000	197.980.000.000
5. Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty Cienco 5	Chi phí xây dựng	2.793.122.195	2.500.432.247
Công ty Phúc Thành	Phải trả tiền xây lắp	-	989.861.992
Công ty PSP	Phải trả phí dịch vụ	219.348.305	1.486.824.494
Công ty Hải Phát Retail	Phải trả phí dịch vụ	126.786.912	
Tổng cộng		3.139.257.412	4.977.118.733
6. Người mua trả tiền trước			
Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh	Nhận chuyển nhượng bất động sản		4.723.217.461
Ông Nguyễn Ngọc Thám	Nhận chuyển nhượng bất động sản	4.586.616.552	3.000.000.000
Ông Lê Thanh Hải	Nhận chuyển nhượng bất động sản	4.980.966.868	3.000.000.000
Công ty tập đoàn Hải Phát Land	Dịch vụ tư vấn	135.500.000	
Tổng cộng		9.703.083.420	10.723.217.461
7. Chi phí phải trả			
Bà Nguyễn Thị Phương Nga	Tiền lãi vay	-	427.835.616
Ông Lê Thanh Hải	Tiền lãi vay	943.450.603	157.600.603
Tổng cộng		943.450.603	585.436.219

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

8. Phải trả ngắn hạn khác

Công ty Hải Phát Retail	Phải trả tiền quản lý tập trung	493.513.710.747	
Công ty tập đoàn Hải Phát Land	Tiền bảo đảm thực hiện hợp đồng dịch vụ	121.563.000.000	
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Thu hộ, chi hộ phí dịch vụ	-	2.575.927.604
Công ty PSP	Phải trả khác	30.000.000	30.000.000
Tổng cộng		615.106.710.747	2.605.927.604

9. Vay và nợ thuê tài chính

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

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

6.2 Báo cáo bộ phận

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Hoạt động kinh doanh bất động sản và các dịch vụ liên quan		Hoạt động xây lắp	Tổng
Doanh thu	915.567.710.537	227.171.600.000		1.142.739.310.537
Giá vốn	(556.642.236.162)	(239.740.950.336)		(796.383.186.498)
Loại trừ lãi chưa thực hiện				
Doanh thu tài chính	94.114.171.236			94.114.171.236
Lỗ trong công ty liên danh, liên kết				(99.134.803)
Chi phí tài chính				(175.167.439.806)
Lợi nhuận khác không liên quan đến hoạt động SXKD	(17.706.578.596)			(17.706.578.596)
Chi phí bán hàng	(2.348.779.743)			(2.348.779.743)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(61.433.437.892)			(61.433.437.892)
Thuế TNDN	(58.776.426.300)			(58.776.426.300)
Lợi nhuận trong kỳ				124.938.498.135

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

Chỉ tiêu	Hoạt động kinh doanh bất động sản và các dịch vụ liên quan		Hoạt động xây lắp	Tổng
Doanh thu	1.615.671.932.877		-	1.615.671.932.877
Giá vốn	(1.097.119.148.438)		-	(1.097.119.148.438)
Doanh thu tài chính	61.531.724.517		-	61.531.724.517
Chi phí tài chính			-	(273.364.745.530)
Lợi nhuận khác không liên quan đến hoạt động SXKD	12.177.803.381		-	12.177.803.381
Chi phí bán hàng	(109.149.970.299)		-	(109.149.970.299)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(102.308.165.963)		-	(102.308.165.963)
Thuế TNDN	(45.974.423.814)		-	(45.974.423.814)
Lợi nhuận trong kỳ				61.465.006.731

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

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận cho tại ngày 31/12/2025 như sau:

Chỉ tiêu	Hoạt động kinh doanh bất động sản và các dịch vụ liên quan	Hoạt động xây lắp	Tổng
TÀI SẢN			
Phải thu khách hàng	50.844.546.222	19.793.393.000	70.637.939.222
Hàng tồn kho	2.402.835.511.716	1.646.014.062	2.404.481.525.778
Trả trước cho người bán	1.272.622.408.952	109.546.867.625	1.382.169.276.577
Các tài sản khác	4.618.529.003.026	-	4.618.529.003.026
Tổng tài sản			8.475.817.744.603
NỢ PHẢI TRẢ			
Các khoản phải trả	4.419.875.703.398	2.500.707.950	4.422.376.411.348
Phải trả không phân bổ	-	-	500.000.000.000
Tổng nợ phải trả			4.922.376.411.348

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

Chỉ tiêu	Hoạt động kinh doanh bất động sản và các dịch vụ liên quan	Hoạt động xây lắp	Tổng
TÀI SẢN			
Phải thu khách hàng	88.429.160.336	-	88.429.160.336
Hàng tồn kho	2.518.970.183.168	178.161.999.375	2.697.132.182.543
Trả trước cho người bán	968.312.495.821	192.447.362.281	1.160.759.858.102
Các tài sản khác	3.755.280.305.768	-	3.755.280.305.768
Tổng tài sản			7.701.601.506.749
NỢ PHẢI TRẢ			
Các khoản phải trả	3.182.499.706.722	5.860.026.783	3.188.359.733.505
Các khoản phải trả không phân bổ			879.268.125.855
Tổng nợ phải trả			4.067.627.859.360

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 2024 của Công ty đã kiểm toán.

Người lập

Đinh Thị Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Phương Nga

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026
Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Phương