

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI
PHÁT/ HAI PHAT INVESTMENT
JOINT STOCK COMPANY**
Số/Số: 163/CBTT-HPX

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

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

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC DISCLOSURE OF INFORMATION

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

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

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

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

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

- Email: info@haiphat.com.vn

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

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

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

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

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/03/2026 tại đường dẫn: <http://www.haiphat.com.vn> mục Quan hệ cổ đông/This information was disclosed on the Company's website on March 30, 2026 at the following link: <http://www.haiphat.com.vn>, under the Shareholder relations section.

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

Tài liệu đính kèm/ Attached documents:

- Báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2025;
- Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2025;
- Công văn số 162/HP - TCKT ngày 30/03/2026;
- Audited separate financial statements for 2025;
- Audited consolidated financial statements for 2025;
- Official Letter No.162/HP - TCKT dated 30/03/2026.

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



PHAN THỊ XUYỀN

**Công Ty
C(L)Ph(h
b -u T(h
H(ệ)Phát**

Digitally signed by Công Ty
C(L)Ph(h b -u T(h H(ệ)Phát
DN: cn=Công Ty C(L)Ph(h
b -u T(h H(ệ)Phát c=VN
l=Hà b(ng
Reason: I am the author of
this document
Location:
Date: 2026-03-30
15:57+07:00

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

MỤC LỤC

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban điều hành Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng - Du lịch Hải Phát, là một Công ty Cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh 0500447004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây cấp ngày 15/12/2003, Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 5 được cấp ngày 14/12/2008, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi các lần và thay đổi lần gần nhất là lần thứ 18 (mười tám) ngày 07/01/2025 về việc thay đổi căn cước công dân của Người đại diện theo Pháp luật.

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

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) với mã chứng khoán là HPX.

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

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

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Đỗ Quý Hải	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Phương	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Dũng	Phó Chủ tịch
Ông Lê Thanh Hải	Thành viên
Ông Lê Quang Vinh	Thành viên độc lập

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban điều hành, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban điều hành, 



Nguyễn Văn Phương

Tổng Giám đốc

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Số: 231/2026/BCKTHN-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Điều hành

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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



Vũ Ngọc Ân**Phó Tổng Giám đốc**

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

Giấy ủy quyền số: 01/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Vũ Xuân Hùng**Kiểm toán viên**

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN			5.912.766.642.502	6.280.148.452.585
A - (100=110+120+130+140+150)	100			
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	5.17	1.770.707	1.770.707
B - (200=210+220+230+240+250+260)	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	5.11	-	-
- 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	5.12	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

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		4.922.376.411.348	4.067.627.859.360
I. Nợ ngắn hạn	310		3.371.260.031.192	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	5.19	-	2.183.645.438
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	1.070.048.497.882	568.509.216.035
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21	1.066.277.185.218	1.935.639.889.865
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		55.290.460.708	58.875.457.675
II. Nợ dài hạn	330		1.551.116.380.156	247.034.589.432
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.19	-	2.605.595.496
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.20	880.249.700.000	139.443.993.936
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.21	670.866.680.156	104.985.000.000
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		3.553.441.333.255	3.633.973.647.389
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.22	3.553.441.333.255	3.633.973.647.389
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	411a		3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		60.986.800.000	60.986.800.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		450.768.723.255	332.721.228.767
- <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	421a		332.721.228.767	276.274.613.199
- <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	421b		118.047.494.488	56.446.615.568
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	5.23	-	198.579.808.622
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		8.475.817.744.603	7.701.601.506.749

Người lập

Đinh Thị Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Phương Nga

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2026
Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Phương

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

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

Người lập

Đinh Thị Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Phương Nga

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Phương

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
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		(73.895.580.354)	106.142.520.286
- Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		154.547.983.727	105.625.220.727
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		296.932.540.972	388.290.398.908
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(2.788.385.431.365)	200.617.876.790
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		310.622.905.505	320.485.130.865
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		2.031.470.882.056	(225.250.236.154)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(6.660.528.292)	48.569.060.007
- Tiền lãi vay đã trả	14		(264.969.262.318)	(86.353.640.336)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(32.451.137.022)	(48.951.966.514)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.165.800.000)	(973.533.333)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(454.605.830.464)	596.433.090.233
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)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(205.936.260.954)	(841.530.827.457)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		446.773.869.004	348.260.179.568
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(72.200.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		82.000.000.000	287.420.180.549
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		68.688.092.825	13.822.508.717
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		318.369.131.784	(192.133.313.169)
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
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	312.706.806.097	1.971.403.413

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Người lập

Đinh Thị Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Phương Nga

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Phương

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng - Du lịch Hải Phát, là một Công ty Cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh 0500447004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây cấp ngày 15/12/2003, Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 5 được cấp ngày 14/12/2008, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp thay đổi các lần và thay đổi lần gần nhất là lần thứ 18 (mười tám) ngày 07/01/2025 về việc thay đổi căn cước công dân của người đại diện theo pháp luật.

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

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã chứng khoán là HPX.

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

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

Tổng số lao động của Công và các Công ty con tại ngày 31/12/2025 là 118 người (tại ngày 31/12/2024 là 100 người).

1.2 Ngành nghề hoạt động kinh doanh

Nghành nghề kinh doanh: Xây dựng các loại nhà, Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ, Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, lắp đặt hệ thống điện, Thoát nước và xử lý nước thải, Phá dỡ, Chuẩn bị mặt bằng, Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác, Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí, Lắp đặt hệ thống xây dựng khác, Hoàn thiện công trình xây dựng, Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, Bán buôn tổng hợp, Bán lẻ hình thức khác chưa được phân vào đâu, Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu, Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt), Vận tải hành khách đường bộ khác, Vận tải hàng hóa bằng đường bộ, Vận tải hành khách đường thủy nội địa, Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa, Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, Hoạt động tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật và tài chính), Hoạt động tư vấn quản lý dự án, các dịch vụ ủy thác giám sát trên cơ sở phí và hợp đồng (Mã CPC 8660), Sản xuất đồ gỗ xây dựng, Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rơm, rạ và vật liệu tết bện, Sản xuất mô tơ, máy phát, biến thế điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện; Sản xuất thiết bị dây dẫn điện các loại; Sản xuất thiết bị điện chiếu sáng, Sản xuất đồ điện dân dụng, Sản xuất đồ kim hoàn và chi tiết liên quan.

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

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

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

Stt	Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
I Công ty con						
1	Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận	Bình Thuận	Đầu tư kinh doanh bất động sản; Dịch vụ cho thuê	100%	100%	100%
2	Công ty TNHH MTV Địa ốc Heritage Việt Nam	Thừa Thiên Huế	Kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%
3	Công ty TNHH MTV Địa ốc Ruby	Hà Nội	Kinh doanh phát triển các dự án Bất động sản	100%	100%	100%
4	Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire	Hà Nội	Hỗ trợ dịch vụ tài chính	100%	100%	100%
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam	Hà Nội	Hoạt động tư vấn kiến trúc, Tư vấn quản lý dự án	100%	100%	100%
6	Công ty TNHH MTV Diamond IC	Hà Nội	Hoạt động tư vấn đầu tư	100%	100%	100%
7	Công ty TNHH Maipha PENINSULA	Lạng Sơn	Đầu tư kinh doanh bất động sản	70%	70%	70%
8	Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư và Quy hoạch Quốc tế Opal	Hà Nội	Tư vấn đầu tư	65%	65%	65%
II Công ty liên kết						
1	Công ty TNHH BT Hà Đông	Hà Nội	Xây dựng, hoàn thiện công trình xây dựng	50%	50%	50%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Holdings	Hà Nội	Đầu tư kinh doanh bất động sản	20%	20%	20%
3	Công ty cổ phần Hải Phát Retail (Công ty liên kết gián tiếp)	Hà Nội	Đầu tư kinh doanh bất động sản; Dịch vụ cho thuê	48,51%	48,51%	48,51%

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

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

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

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

2.1 Kỳ kế toán năm

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

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 tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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 đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. 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 năm 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.

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 năm tài chính ngày 31/12/2025 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính ngày 31/12/2025 của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và các Công ty con.

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

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

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 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 năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 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.

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

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

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

Nguyên tắc kế toán 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Tại thời điểm ngày 31/12/2025, tài sản cố định vô hình của Công ty khấu hao theo đường thẳng trong thời gian 03 năm.

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2025 bao gồm phần diện tích sản thương mại thuộc các dự án bất động sản của Công ty do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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

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

Năm 2025, có 21,26 tỷ VND (năm 2024 là 138,75 tỷ VND) chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào tài sản dở dang của Công ty.

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 năm trước.

019
TY
H
DÁN
NA
31

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

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

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

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

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.

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 phần 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.

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

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

- 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 năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.
- 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 năm; hoãn 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 tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của Cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

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 điều hành cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản, kinh doanh dịch vụ môi giới, kinh doanh cho thuê bất động sản và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Do đó, Công ty trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

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

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

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

	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	26.964.346.457	26.964.346.457	6.703.796.538	6.703.796.538

(*): Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các Ngân hàng có kỳ hạn 6-12 tháng với lãi suất 4,2%/năm đến 6,7%/năm (tại ngày 31/12/2024 lãi suất từ 4,4%/năm đến 6,7%/năm). Tại ngày 31/12/2025, khoản tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 4,8 tỷ VND (tại ngày 31/12/2024 là 4,8 tỷ) đang được sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay của người mua nhà ở xã hội thuộc dự án The Vesta, phường Phú Lương, thành phố Hà Nội theo thỏa thuận giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đô Thành.

5.3 Phải thu khách hàng

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	70.637.939.222	88.429.160.336
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần	30.000.000.000	30.000.000.000
<i>Doanh nghiệp tư nhân Xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên</i>	<i>30.000.000.000</i>	<i>30.000.000.000</i>
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	15.785.270.465	58.429.160.336
Phải thu từ hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	24.852.668.757	-
Tổng	70.637.939.222	88.429.160.336
<i>Trong đó phải thu các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>1.604.169.000</i>	<i>457.024.089</i>

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

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

5.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	1.382.169.276.577	1.160.759.858.102
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và thương mại Thành Nhân	150.000.000.000	150.000.000.000
Công ty Cổ phần ECLIPSE Việt Nam	525.532.173.154	537.983.264.500
Công ty Cổ phần Xây dựng HP Thăng Long	573.316.778.749	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
Các khoản trả trước khác	83.720.864.693	20.529.339.632
Tổng	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 7.1)</i>	<i>45.000.000.000</i>	-

5.5 Phải thu về cho vay

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	42.998.887.000	519.831.582.432
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân	-	57.140.000.000
Công ty CP Đầu tư An Thịnh	-	268.696.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản HP Land	-	51.299.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Xanh Kỳ Sơn (1)	37.423.887.000	44.706.587.000
Công ty Cổ phần kinh doanh Địa ốc Hải Phát	-	48.605.970.432
Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghi dưỡng IWG (2)	4.345.000.000	-
Cho vay cá nhân	-	1.469.300.000
Cho vay ngắn hạn khác (3)	1.230.000.000	47.914.225.000
Dài hạn	126.683.215.148	146.468.248.117
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân (4)	49.661.069.678	50.993.297.038
Công ty Cổ phần Đầu tư An Thịnh (5)	26.349.498.356	45.158.750.000
Công ty Cổ phần ECLIPSE Việt Nam (6)	24.942.952.803	23.762.252.803
Công ty Cổ phần kinh doanh Địa ốc Hải Phát (7)	8.456.937.201	14.712.241.166
Phải thu về cho vay dài hạn khác (8)	17.272.757.110	11.841.707.110
Tổng	169.682.102.148	666.299.830.549

D.N:
CÔN
TN
KIỂM
PAV
HÀ

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

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

5.5 Phải thu về cho vay (Tiếp theo)

- (1): Hợp đồng vay vốn số 14/2024/HĐVV/HPX-XKS ngày 20/5/2024, Phụ lục số 01 ngày 26/7/2024 ký với Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xanh Kỳ Sơn. Số tiền vay: 50.000.000.000 VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2025, tự động gia hạn thêm 12 tháng. Lãi suất vay: 13%/năm. Không có tài sản đảm bảo.
- (2): Hợp đồng vay vốn số 2904/2025/HĐVV/HPX-IWG ngày 29/4/2025 ký với Công ty cổ phần Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWG. Số tiền vay: 4.345.000.000 VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: 11 tháng. Lãi suất vay: 13%/năm, không có tài sản đảm bảo.
- (3): Các hợp đồng cho các doanh nghiệp vay vốn có thời hạn 01 năm kể từ ngày giải ngân với lãi suất 13%/năm để phục vụ nhu cầu sử dụng vốn, không có tài sản đảm bảo.
- (4): Hợp đồng vay vốn số 04/2024/HĐVV/HPX-TN ngày 20/01/2024 giữa Công ty và Công ty CP Đầu tư XD và TM Thành Nhân. Số tiền vay: 60 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2025, tự động gia hạn thêm 12 tháng, không có tài sản đảm bảo.
- (5): Hợp đồng vay vốn số 05/2024/HĐVV/HPX-AT ngày 18/01/2024 giữa Công ty và Công ty CP Đầu tư An Thịnh. Số tiền vay: 60 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2025, tự động gia hạn thêm 12 tháng, không có tài sản đảm bảo.
- (6): Hợp đồng vay vốn số 3101/2024/HĐVV/HPX-ECL ngày 31/01/2024 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Esclipse Việt Nam. Số tiền vay: 25 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2025, tự động gia hạn thêm 12 tháng, không có tài sản đảm bảo.
- (7): Hợp đồng vay vốn số 2301/2024/HĐVV/HPX-HPHOME ngày 23/01/2024 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Hải Phát. Số tiền vay: 15.813.600.000 VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2025, tự động gia hạn thêm 12 tháng, không có tài sản đảm bảo.
- (8): Các hợp đồng cho các doanh nghiệp vay vốn có thời hạn đến 31/12/2025, tự động gia hạn 12 tháng với lãi suất 13%/năm để phục vụ nhu cầu sử dụng vốn, không có tài sản đảm bảo.

0107
IG T
!HH
TOÁ
IETN
NỘ

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

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

5.6 Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	1.748.172.660.300	(65.000.000.000)	1.874.500.999.436	(50.000.000.000)
Đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng (1)	28.171.274.000	-	11.971.274.000	-
Phải thu theo hợp đồng hợp tác và các biên bản thỏa thuận (2)	212.256.241.875	(65.000.000.000)	212.256.241.875	-
Phải thu theo biên bản thanh lý thỏa thuận hợp đồng hợp tác đầu tư (3)	524.000.000.000	-	665.000.000.000	(50.000.000.000)
Lãi vay dự thu	29.128.148.399	-	59.235.044.103	-
Tạm ứng	369.371.735.322	-	409.780.194.784	-
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	435.323.600.000	-	435.297.600.000	-
Phải thu khác	149.921.660.704	-	80.960.644.674	-
Dài hạn	981.227.136.546	-	567.233.000.000	-
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (4)	285.248.000.000	-	199.248.000.000	-
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư với cá nhân (5)	400.980.000.000	-	367.980.000.000	-
Phải thu theo hợp đồng môi giới và bao tiêu sản phẩm (6)	294.985.136.546	-	-	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn	14.000.000	-	5.000.000	-
Tổng	2.729.399.796.846	(65.000.000.000)	2.441.733.999.436	(50.000.000.000)
<i>Trong đó phải thu các bên liên quan</i>	<i>201.104.901.853</i>	<i>-</i>	<i>201.104.901.853</i>	<i>-</i>

(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)

- (1): Đây là khoản đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty và một đối tác là doanh nghiệp cho mục đích nhận chuyển nhượng một phần Dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư tại tỉnh Điện Biên. Hiện tại dự án đang trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng.
- (2): Khoản đặt cọc 212,3 tỷ VND cho một đối tác là doanh nghiệp với mục đích đầu tư, xây dựng, quản lý, khai thác và kinh doanh Dự án Trung tâm du lịch Hàm Tiến - Mũi Né tại phường Hàm Tiến, tỉnh Lâm Đồng.
- (3): Số dư tại ngày 31/12/2025 bao gồm:
- Khoản phải thu 270 tỷ VND theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ký với một đối tác là doanh nghiệp cho mục đích góp vốn tham gia đầu tư, xây dựng, triển khai, khai thác kinh doanh và vận hành Dự án Khu nhà ở tại lô đất ký hiệu 3, phía đông đường Hùng Vương, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk. Hai bên đã chấm dứt hợp đồng và thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 01/11/2024. Thời hạn thanh toán số tiền 270 tỷ VND còn lại trong vòng 18 tháng kể từ thời điểm ký thoả thuận thanh lý. Tại thời điểm Báo cáo, Công ty đã thu hồi 101,1 tỷ VND, số phải thu còn lại là 168,9 tỷ VND.
 - Khoản phải thu 254 tỷ VND của một đối tác là doanh nghiệp do hai bên đã ký biên bản thanh lý để chấm dứt thỏa thuận hợp tác đầu tư liên quan tới dự án bất động sản tiềm năng tại tỉnh Điện Biên. Tại thời điểm Báo cáo, Công ty đã thu hồi toàn bộ số tiền này.

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

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

5.6 Phải thu khác (Tiếp theo)

(4): Bao gồm các khoản sau đây:

- Khoản phải thu 104,2 tỷ VND theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ký với một đối tác là doanh nghiệp theo hợp đồng hợp tác kinh doanh cho mục đích góp vốn tham gia đầu tư, xây dựng, triển khai, khai thác kinh doanh và vận hành các dự án bất động sản tiềm năng tại Hải Phòng. Hiện tại dự án đang trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng.
- Khoản phải thu 100 tỷ VND theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ký với một đối tác là doanh nghiệp theo hợp đồng hợp tác đầu tư cho mục đích góp vốn tham gia đầu tư dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng tại tỉnh Phú Thọ (tỉnh Hòa Bình cũ). Hiện tại dự án đang trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng.
- Khoản phải thu 20,5 tỷ VND theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ký với một đối tác là cá nhân theo hợp đồng hợp tác đầu tư cho mục đích tìm kiếm dự án bất động sản tiềm năng nhằm tìm kiếm lợi nhuận.
- Khoản phải thu 81 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác đầu tư ký với 01 đối tác là doanh nghiệp có mục đích tham gia hợp tác cùng thực hiện các thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư, xây dựng, triển khai, khai thác kinh doanh và vận hành quản lý một số dự án trên địa bàn tỉnh Bắc Giang. Hiện tại dự án đang trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng.

(5): Đây là khoản phải thu của các cá nhân với mục đích tìm kiếm các sản phẩm bất động sản phù hợp với nhu cầu thông qua các hình thức hợp tác đầu tư, nhận chuyển nhượng bất động sản và các hình thức khác phù hợp quy định pháp luật. Thời hạn ủy thác theo hợp đồng trên 1 năm.

(6): Khoản phải thu tiền ứng trước theo hợp đồng môi giới, bao tiêu sản phẩm dự án bất động sản tại Mê Linh, Hà Nội theo hợp đồng độc quyền bao tiêu sản phẩm của dự án.

5.7 Nợ xấu

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

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

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

5.8 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<i>Nguyên liệu, vật liệu</i>	9.970.568.766	-	-	-
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</i>	2.291.585.314.102	-	2.269.416.811.438	-
<i>Dự án Tuy Hòa, Đắc Lắc (1.4 ha)</i>	200.981.882.693	-	201.361.085.348	-
<i>Dự án Khu ĐT mới Đề Thám Cao Bằng</i>	302.627.330.358	-	301.650.817.430	-
<i>Dự án Khu ĐT Phía Nam, tỉnh Bắc Ninh</i>	239.456.116.814	-	207.855.690.898	-
<i>Dự án Phú Hải, Lâm Đồng</i>	556.766.209.030	-	399.171.780.317	-
<i>Dự án Nhà ở TM, Lào Cai</i>	864.912.968.573	-	847.617.654.693	-
<i>Các dự án khác</i>	126.840.806.634	-	311.759.782.752	-
<i>Thành phẩm</i>	102.925.642.910	-	427.715.371.105	-
<i>Dự án Phú Lãm</i>	88.425.085.085	-	264.739.781.444	-
<i>DA ĐT km3,4 Hải Yên, Móng Cái 3, Quảng Ninh</i>	14.500.557.825	-	162.975.589.661	-
Tổng	2.404.481.525.778	-	2.697.132.182.543	-

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

Tại ngày 31/12/2025, quyền sử dụng đất của Dự án Phú Hải, tỉnh Lâm Đồng đang được Nhóm Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của một Công ty là bên liên quan.

5.9 Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	6.598.063.448	2.352.695.567
Chi phí môi giới liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	6.146.521.490	1.899.522.732
Công cụ dụng cụ	2.236.791	-
Chi phí khác chờ phân bổ	449.305.167	453.172.835
Dài hạn	6.765.161.557	8.021.105.166
Chi phí sửa chữa lớn	5.792.853.872	3.021.679.191
Chi phí thuê mặt bằng, văn phòng	-	2.823.946.768
Chi phí công cụ, dụng cụ	880.814.415	2.149.731.599
Chi phí khác	91.493.270	25.747.608
Tổng	13.363.225.005	10.373.800.733

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

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

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	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 năm	-	-	859.069.091	97.500.000	956.569.091
Mua trong năm	-	-	859.069.091	97.500.000	956.569.091
Giảm trong năm	59.031.023.459	9.334.754.488	-	-	68.365.777.947
Giảm do giảm tỷ lệ sở hữu tại 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 năm	1.181.172.648	515.899.517	268.700.910	41.643.467	2.007.416.542
Khấu hao trong năm	1.181.172.648	515.899.517	268.700.910	41.643.467	2.007.416.542
Giảm trong năm	11.222.974.351	4.851.227.359	-	-	16.074.201.710
Giảm do giảm tỷ lệ sở hữu tại 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					
Tại 01/01/2025	48.989.221.756	5.081.361.692	478.650.751	89.286.800	54.638.520.999
Tại 31/12/2025	-	81.935.046	1.069.018.932	145.143.333	1.296.097.311

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

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

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

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

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	<u>Phần mềm máy tính</u>	<u>Tổng</u>
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2025	294.500.000	294.500.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	111.500.000	111.500.000
Giảm do giảm tỷ lệ sở hữu tại Công ty con thành Công ty liên kết	111.500.000	111.500.000
Số dư tại 31/12/2025	<u>183.000.000</u>	<u>183.000.000</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2025	294.500.000	294.500.000
Tăng trong năm	-	-
Khấu hao trong năm	-	-
Giảm trong năm	111.500.000	111.500.000
Giảm do giảm tỷ lệ sở hữu tại Công ty con thành Công ty liên kết	111.500.000	111.500.000
Số dư tại 31/12/2025	<u>183.000.000</u>	<u>183.000.000</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2025	-	-
Tại 31/12/2025	-	-

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 294.500.000 VND (tại ngày 01/01/2025 là 30.000.000 VND).

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

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

5.12 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Quyền sử dụng đất	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2025	573.577.623.724	58.409.076.924	46.929.827.405	678.916.528.053
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	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 do giảm tỷ lệ sở hữu tại 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 năm	11.245.353.488	3.350.148.753	962.294.381	15.557.796.622
Khấu hao trong năm	11.245.353.488	3.350.148.753	962.294.381	15.557.796.622
Giảm trong năm	25.150.628.477	11.516.139.466	1.245.693.371	37.912.461.314
Phân loại sang hàng hóa để bán	4.662.452.544	2.127.504.229	230.928.075	7.020.884.848
Giảm do giảm tỷ lệ sở hữu tại 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				
Tại 01/01/2025	480.452.871.809	29.504.791.978	41.879.043.497	551.836.707.284
Tại 31/12/2025	365.497.649.087	15.618.922.034	35.780.071.515	416.896.642.636

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2025 bao gồm phần diện tích sản thương mại thuộc các dự án bất động sản của Công ty. Trong đó, một số bất động sản đầu tư với giá trị còn lại là 76.422.298.019 VND (tại ngày 01/01/2025 là 174.904.817.999 VND) đang được làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của một số đối tác doanh nghiệp tại ngân hàng, các khoản vay và trái phiếu của Công ty tại một số ngân hàng và Công ty chứng khoán (Chi tiết tại Thuyết minh 5.21).

Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước tại ngày 31/12/2025 có giá trị là 34.926.981.747 VND (tại ngày 01/01/2025 có giá trị là 34.926.981.747 VND).

Doanh thu trong năm từ hoạt động cho thuê bất động sản cho thuê là 24.092.115.922 VND, giá vốn tương ứng là 15.557.796.622 VND.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán hợp nhất.

5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Phú Hải, Phường Phú Thủy, tỉnh Lâm Đồng	-	-	5.947.304.545	5.947.304.545
Tổng	-	-	5.947.304.545	5.947.304.545

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

Mẫu số B09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.14 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn*Đơn vị tính: VND*

STT	Tên Công ty	31/12/2025			01/01/2025				
		Tỷ lệ Vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ	Tỷ lệ Vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ
I	Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			980.646.786.097	999.171.618.058			55.946.786.097	55.946.786.097
1	Công ty TNHH BT Hà Đông	50,00%	50,00%	55.946.786.097	55.946.786.097	50%	50%	55.946.786.097	55.946.786.097
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Holdings (1)	20,00%	20,00%	27.200.000.000	27.200.000.000			-	-
3	Công ty Cổ phần Hải Phát - Retail (2)	48,51%	48,51%	897.500.000.000	916.024.831.961			-	-
	Tổng			980.646.786.097	999.171.618.058			55.946.786.097	55.946.786.097

STT	Tên Công ty	31/12/2025			01/01/2025						
		Tỷ lệ Vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Tỷ lệ Vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
I	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			30.317.280.829		-			30.317.280.829		-
1	Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	4,50%	4,50%	30.317.280.829		-	4,50%	4,50%	30.317.280.829		-
	Tổng			30.317.280.829	(*)	-			30.317.280.829	(*)	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

Mẫu số B09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

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

(1): Công ty góp vốn thành lập Công ty cổ phần Đầu tư Greenland Holdings theo Quyết định số 07/QĐ-HĐQT ngày 18/4/2025 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát góp 27,2 tỷ VND, chiếm 20% vốn điều lệ.

(2): Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 04/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/11/2025 của Công ty Cổ phần Hải Phát Retail thông qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ của Công ty từ 1.100.000.000.000 đồng lên 1.850.000.000.000 đồng. Theo Biên bản họp hội đồng quản trị số 11/2025/BB-HĐQT ngày 29/11/2025 của Công ty Cổ phần Hải Phát Retail, sau khi kết thúc đợt chào bán cổ phần Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Địa ốc Ruby (Công ty con do Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát sở hữu 100% vốn điều lệ) sở hữu 79.750.000 cổ phần chiếm 43,11% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Hải Phát Retail. Do đó, tại thời điểm ngày 31/12/2025, Công ty Cổ phần Hải Phát Retail trở thành công ty liên kết của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (nắm giữ 48,51% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Hải Phát Retail gián tiếp thông qua các Công ty con là Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Địa ốc Ruby và Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire).

(*): Tại ngày lập Báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn cụ thể về việc sử dụng các kỹ thuật định giá trong việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

Các giao dịch trọng yếu Công ty liên doanh, liên kết trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 7.1 - Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

5.15 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	232.265.098.608	232.265.098.608	197.777.726.825	197.777.726.825
Công ty Cổ phần 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 kinh doanh Bất động sản HP Land	40.038.362.890	40.038.362.890	-	-
Phải trả người bán ngắn hạn khác	156.984.580.296	156.984.580.296	151.335.571.403	151.335.571.403
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 7.1)</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 (*)	742.226.063.795	713.966.074.663
Các đối tượng khác	456.868.289	368.009.223
Tổng	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 7.1)</i>	<i>9.703.083.420</i>	<i>10.723.217.461</i>

(*): Đây là số tiền người mua trả tiền trước tại các dự án bất động sản của Công ty đang đầu tư và kinh doanh chủ yếu tại Dự án Đề Thám, Cao Bằng; Dự án Lào Cai và dự án Phú Hải, tỉnh Lâm Đồng.

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

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

5.17 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
Phải nộp	71.826.015.677	116.250.073.543	74.482.720.319	113.593.368.901
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
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	4.587.196.540	2.306.714.401	2.280.482.139
Phải thu	1.770.707	-	-	1.770.707
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.770.707	-	-	1.770.707

5.18 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Trích trước chi phí lãi vay	52.057.709.143	152.482.330.942
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất	3.884.291.286	5.618.841.054
Trích trước chi phí dự án Phú Lãm	27.013.639.594	-
Trích trước chi phí quảng cáo, hoa hồng môi giới	-	92.635.610.909
Các khoản khác	1.667.177.777	16.042.182.324
Tổng	84.622.817.800	266.778.965.229
<i>Trong đó chi phí phải trả các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>943.450.603</i>	<i>585.436.219</i>

5.19 Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	-	2.183.645.438
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê	-	2.183.645.438
Dài hạn	-	2.605.595.496
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê	-	2.605.595.496
Tổng	-	4.789.240.934

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

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

5.20 Phải trả khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	1.070.048.497.882	568.509.216.035
Kinh phí công đoàn	2.419.041.430	2.287.079.744
Bảo hiểm xã hội	17.187.150	194.496.450
Bảo hiểm y tế	3.102.555	35.190.855
Bảo hiểm thất nghiệp	1.748.275	15.831.275
Quỹ bảo trì căn hộ	76.168.890.120	74.474.059.872
Phải trả theo dòng tiền quản lý vốn tập trung (1)	493.513.710.747	-
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	411.614.466.500	250.335.270.000
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê tại dự án Phú Lãm (2)	55.914.840.190	176.991.281.269
Các khoản phải trả, phải nộp khác	30.395.510.915	64.176.006.570
Dài hạn	880.249.700.000	139.443.993.936
Nhận ký quỹ ký cược	-	2.199.168.936
Phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư, ủy thác kinh doanh (3)	880.249.700.000	137.244.825.000
Tổng	1.950.298.197.882	707.953.209.971
<i>Trong đó phải trả khác là các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>615.106.710.747</i>	<i>2.605.927.604</i>

- (1) Đây là khoản phải trả về dòng tiền quản lý tập trung của bên liên quan là Công ty cổ phần Hải Phát Retail.
- (2) Các khoản nhận đặt cọc từ khách hàng theo các Hợp đồng thuê nhà ở xã hội thuộc Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lãm, phường Phú Lương, thành phố Hà Nội, kế hoạch sẽ chuyển sang Hợp đồng chuyển nhượng trong năm 2026.
- (3) Số dư tại ngày 31/12/2025 bao gồm các khoản sau:
 - Khoản phải trả số tiền 762,9 tỷ VND về 02 hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án bất động sản tại tỉnh Cao Bằng và tỉnh Bắc Ninh với 01 đối tác là doanh nghiệp.
 - Khoản phải trả số tiền 117,3 tỷ VND về các hợp đồng ủy thác đầu tư với 2 cá nhân để thực hiện dự án, hợp tác đầu tư, nhận chuyển nhượng sản phẩm bất động sản.

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

Mẫu số B09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

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

	31/12/2025		Phát sinh trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	1.066.277.185.218	1.066.277.185.218	777.411.056.620	1.646.773.761.267	1.935.639.889.865	1.935.639.889.865
Vay ngân hàng (1)	54.663.953.884	54.663.953.884	101.973.968.811	507.504.222.937	460.194.208.010	460.194.208.010
<i>Vay ngân hàng ngắn hạn</i>	<i>12.405.261.884</i>	<i>12.405.261.884</i>	<i>59.652.930.811</i>	<i>292.977.974.572</i>	<i>245.730.305.645</i>	<i>245.730.305.645</i>
<i>Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả</i>	<i>42.258.692.000</i>	<i>42.258.692.000</i>	<i>42.321.038.000</i>	<i>214.526.248.365</i>	<i>214.463.902.365</i>	<i>214.463.902.365</i>
Trái phiếu ngắn hạn (2)	-	-	-	80.000.000.000	80.000.000.000	80.000.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (2)	375.000.000.000	375.000.000.000	731.874.145	425.000.000.000	799.268.125.855	799.268.125.855
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Prime Land (3)	57.138.000.000	57.138.000.000	57.138.000.000	-	-	-
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (4)	105.440.563.104	105.440.563.104	-	77.427.638.330	182.868.201.434	182.868.201.434
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông BOD (tên cũ là Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Quốc tế Superior)	-	-	-	12.800.000.000	12.800.000.000	12.800.000.000
Công ty TNHH Công nghệ và Giải trí We tube	-	-	-	6.500.000.000	6.500.000.000	6.500.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Thiên Hòa (5)	7.500.000.000	7.500.000.000	500.000.000	-	7.000.000.000	7.000.000.000
Vay cá nhân (6)	466.534.668.230	466.534.668.230	617.067.213.664	537.541.900.000	387.009.354.566	387.009.354.566
Vay dài hạn	670.866.680.156	670.866.680.156	1.359.387.718.156	793.506.038.000	104.985.000.000	104.985.000.000
Vay ngân hàng (1)	545.866.680.156	545.866.680.156	1.234.387.718.156	793.506.038.000	104.985.000.000	104.985.000.000
Trái phiếu (2)	125.000.000.000	125.000.000.000	125.000.000.000	-	-	-
Tổng	1.737.143.865.374	1.737.143.865.374	2.136.798.774.776	2.440.279.799.267	2.040.624.889.865	2.040.624.889.865
<i>Trong đó: Vay các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>5.239.000.000</i>	<i>5.239.000.000</i>	<i>-</i>	<i>2.500.000.000</i>	<i>7.739.000.000</i>	<i>7.739.000.000</i>

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

Mẫu số B09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

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

	31/12/2025		Phát sinh trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn ngân hàng	54.663.953.884	54.663.953.884	101.973.968.811	507.504.222.937	460.194.208.010	460.194.208.010
Vay ngắn hạn	12.405.261.884	12.405.261.884	59.652.930.811	292.977.974.572	245.730.305.645	245.730.305.645
Ngân hàng 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
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	42.258.692.000	42.258.692.000	42.321.038.000	214.526.248.365	214.463.902.365	214.463.902.365
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	-	-	-	39.905.098.965	39.905.098.965	39.905.098.965
Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Hoàng Mai Hà Nội	-	-	-	93.397.678.495	93.397.678.495	93.397.678.495
Ngân hàng Bảo Việt - Chi nhánh Hà Nội (1.2)	42.258.692.000	42.258.692.000	42.321.038.000	62.346.000	-	-
Vay dài hạn	545.866.680.156	545.866.680.156	1.234.387.718.156	793.506.038.000	104.985.000.000	104.985.000.000
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 Bảo Việt - Trung tâm Kinh doanh (1.3)	250.000.000.000	250.000.000.000	250.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng Bảo Việt - Chi nhánh Hà Nội (1.2)	80.644.443.606	80.644.443.606	24.165.481.606	42.321.038.000	98.800.000.000	98.800.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (1.4)	215.222.236.550	215.222.236.550	215.222.236.550	-	-	-
Ngân hàng Bảo Việt - Hội sở chính	-	-	745.000.000.000	745.000.000.000	-	-
Tổng	600.530.634.040	600.530.634.040	1.336.361.686.967	1.301.010.260.937	565.179.208.010	565.179.208.010

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

Mẫu số B09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(1): Vay ngân hàng

- (1.1) Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 27976/24MB/HĐTD ngày 27/9/2024 giữa bên cho vay ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hoàn Kiếm và bên vay Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Hạn mức 12,5 tỷ đồng. Thời hạn hạn mức 36 tháng kể từ ngày ký HĐTDHM đến ngày 27/9/2027. Lãi suất cho vay theo từng kế ước. Mục đích: bổ sung vốn lưu động thanh toán chi tiền lương cho cán bộ nhân viên. Thời hạn khoản vay theo từng kế ước: 06 tháng.
- (1.2) Số dư gốc vay bao gồm 2 hợp đồng tín dụng sau:
- Hợp đồng tín dụng số 0724-2024-HĐTD-BVB002 ngày 25/11/2024 giữa bên cho vay là NHTMCP Bảo Việt - Chi nhánh Hà Nội và bên vay là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền cho vay tối đa là 340 tỷ đồng. Thời hạn cho vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích: Thanh toán chi phí đầu tư xây dựng DA nhà ở thương mại đường B6 kéo dài, đường B10 và đường TT12, phường Bắc Lệnh, Bình Minh, thành phố Lào Cai. Ân hạn gốc, lãi tối đa 18 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, trong thời gian ân hạn lãi nhập gốc định kỳ 06 tháng/lần. Sau thời gian ân hạn gốc, lãi trả đều hàng quý theo lịch trả nợ cụ thể theo từng kế ước.
 - Hợp đồng tín dụng số 0209-2025-HĐTD1-BVB002 ngày 26/6/2025 giữa bên cho vay là NHTMCP Bảo Việt - Chi nhánh Hà Nội và bên vay là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền cho vay là 623.475.000 đồng. Thời hạn cho vay 60 tháng. Mục đích: Thanh toán tiền mua xe ô tô Toyota Innova Cross 2.0. Lãi suất: Theo kế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo là xe ô tô Toyota Innova Cross 2.
- (1.3) Hợp đồng tín dụng số 0075-2025-HĐTD1-BVB007 ngày 08/12/2025 giữa bên cho vay là NHTMCP Bảo Việt - Trung tâm kinh doanh và bên vay là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền cho vay 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. Lãi suất theo từng kế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo là quyền lợi phát sinh từ hợp đồng môi giới và bao tiêu sản phẩm và các tài sản đảm bảo khác của các cổ đông Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát hoặc bên thứ 3.
- (1.4) Hợp đồng tín dụng số 22698/25MN/HĐTD ngày 05/09/2025 giữa bên cho vay là Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - CN Sở giao dịch Đồng Nai và bên vay là Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận. Số tiền cho vay tối đa là 700 tỷ đồng. Thời hạn cho vay 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay lần đầu. Mục đích: Thanh toán chi phí phát sinh liên quan đến việc đầu tư, xây dựng Chung cư cao tầng thuộc Dự án Khu nhà ở Phú Hải tại Phường Phú Hải, TP Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận (nay là Phường Phú Thủy, Tỉnh Lâm Đồng). Ân hạn gốc tối đa 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay quy định tại từng kế ước. Sau thời gian ân hạn gốc, gốc trả đều hàng quý.

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

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

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(2) Trái phiếu

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

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

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

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

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- (i) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với một số căn kiot và sàn thương mại của Dự án Hải Phát Plaza, phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội và quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 14.177,3 m² tại phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk.
- (3): Hợp đồng vay số 2312/2025/HĐVV/PRL-HPX ngày 23/11/2025 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền cho vay tối đa 200 tỷ VND. Mục đích vay: Phục vụ nhu cầu vốn của bên vay. Lãi suất : 5,5%/ năm. Thời hạn vay: 12 tháng.
- (4): Hợp đồng vay số 1986/HĐVV/VCG-HPX ngày 14/11/2023 và Phụ lục 06 ngày 31/7/2025 Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền cho vay: 222.420.821.918 VND. Mục đích vay: Phục vụ hoạt động kinh doanh, giải ngân tiền vay theo hình thức đối trừ công nợ. Lãi suất: 16%/ năm. Thời hạn vay: Đến ngày 30/6/2026. Tài sản đảm bảo: 54 lô đất thuộc dự án Khu dân cư đô thị tại Km3, Km4 Phường Hải Yên 3, tỉnh Quảng Ninh và toàn bộ 5.000.000 cổ phần của công ty Đầu tư phát triển Xanh Kỳ Sơn.
- (5): Hợp đồng vay vốn số 02/2024/HĐVV/TH-HPBT ngày 20/9/2024 giữa Công ty Cổ phần Địa ốc Thiên Hòa và Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận số tiền vay tối đa là 7.500.000.000 VND. Mục đích vay phục vụ cho nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn cho vay kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/12/2025. Lãi suất 13%/năm.
- (6): Bao gồm các khoản vay cá nhân và các đối tượng khác ngắn hạn có kỳ hạn 6-12 tháng, với lãi suất 5%-15%/năm và không có tài sản đảm bảo. Gốc và lãi vay trả vào ngày đáo hạn.

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

Mẫu số B09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.22 Vốn chủ sở hữu**a. Chi tiết tăng, giảm 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
Số dư tại 01/01/2024	3.041.685.810.000	60.986.800.000	1.086.479.930	412.760.810	277.850.744.435	205.744.776.804	3.587.767.371.979
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	57.446.751.273	4.018.255.458	61.465.006.731
Tăng do tăng tỷ lệ sở hữu tại Công ty con	-	-	-	-	-	(708.836.453)	(708.836.453)
Chi trả cổ tức tại con	-	-	-	-	-	(8.842.493.074)	(8.842.493.074)
Trích quỹ KTPL tại Công ty con	-	-	-	-	(1.388.513.201)	(321.543.597)	(1.710.056.798)
Thù lao HĐQT tại Công ty mẹ	-	-	-	-	(640.000.000)	-	(640.000.000)
Thù lao HĐQT tại Công ty con	-	-	-	-	(360.135.705)	(91.864.295)	(452.000.000)
Trích quỹ Đầu tư phát triển tại Công ty con	-	-	-	187.618.035	(187.618.035)	-	-
Giảm do thanh lý Công ty con	-	-	(1.086.479.930)	(600.378.845)	-	(1.218.486.221)	(2.905.344.996)
Số dư tại 31/12/2024	3.041.685.810.000	60.986.800.000	-	-	332.721.228.767	198.579.808.622	3.633.973.647.389
Số dư tại 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 nay	-	-	-	-	121.334.755.833	3.603.742.302	124.938.498.135
Thù lao HĐQT tại Công ty mẹ	-	-	-	-	(3.120.000.000)	-	(3.120.000.000)
Thù lao HĐQT tại Công ty con	-	-	-	-	(167.261.345)	(37.738.655)	(205.000.000)
Giảm do bán công ty con	-	-	-	-	-	(202.145.812.269)	(202.145.812.269)
Số dư tại 31/12/2025	3.041.685.810.000	60.986.800.000	-	-	450.768.723.255	-	3.553.441.333.255

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

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

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

5.22 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	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

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

d. Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	304.168.581	304.168.581
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	304.168.581	304.168.581
Cổ phiếu phổ thông	304.168.581	304.168.581
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	304.168.581	304.168.581
Cổ phiếu phổ thông	304.168.581	304.168.581
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

5.23 Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Số đầu năm	198.579.808.622	205.744.776.804
Giảm do mất quyền kiểm soát và trở thành Công ty liên kết	(202.145.812.269)	-
Trích quỹ và thù lao HĐQT, BKS	(37.738.655)	(413.407.892)
Chi trả cổ tức tại Công ty con	-	(8.842.493.074)
Tăng do tăng tỷ lệ sở hữu Công ty con	-	(708.836.453)
Lợi nhuận thuần trong năm	3.603.742.302	4.018.255.458
Giảm do thanh lý Công ty con	-	(1.218.486.221)
Số cuối năm	-	198.579.808.622

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

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

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	866.380.577.594	1.457.749.470.935
Doanh thu hoạt động xây lắp	227.171.600.000	
Doanh thu hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	49.187.132.943	26.107.076.374
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành tòa nhà	-	131.815.385.568
Tổng	1.142.739.310.537	1.615.671.932.877
<i>Trong đó, doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>14.994.119.353</i>	<i>3.803.183.128</i>

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	513.574.532.184	958.597.395.523
Giá vốn hoạt động xây lắp	239.740.950.336	-
Giá vốn từ hoạt động cho thuê bất động sản và các hoạt động liên quan	43.067.703.978	22.979.225.604
Giá vốn từ cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành tòa nhà	-	115.542.527.311
Tổng	796.383.186.498	1.097.119.148.438

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	57.114.171.236	61.531.724.517
Lãi thanh lý khoản đầu tư	37.000.000.000	-
Tổng	94.114.171.236	61.531.724.517

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền vay	153.816.109.582	103.253.638.360
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	731.874.145	2.371.582.367
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư vào Công ty liên kết và đầu tư khác	-	166.785.500.000
Lỗ do giảm tỷ lệ sở hữu Công ty con thành Công ty liên kết	20.119.456.079	888.744.803
Chi phí hoạt động tài chính khác	500.000.000	65.280.000
Tổng	175.167.439.806	273.364.745.530
<i>Trong đó, Chi phí tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>1.738.672.323</i>	<i>585.436.219</i>

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí bán hàng	2.348.779.743	109.149.970.299
Chi phí nhân viên	1.348.785.592	1.118.418.891
Chi phí quảng cáo, khuyến mãi	999.994.151	107.898.775.563
Chi phí bán hàng khác	-	132.775.845
Chi phí quản lý doanh nghiệp	61.433.437.892	102.308.165.963
Chi phí nhân viên quản lý	26.190.645.229	25.247.036.980
Chi phí vật liệu quản lý	610.019.303	1.497.240.129
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.331.074.689	212.222.948
Chi phí khấu hao	734.495.489	744.468.255
Thuế, phí, lệ phí	1.105.992.831	593.033.757
Chi phí dự phòng	15.000.000.000	50.000.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.470.223.223	8.674.520.524
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	7.990.987.128	15.339.643.370
Tổng	63.782.217.635	211.458.136.262

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

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

6.6 Thu nhập khác/chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập khác		
Thu từ cho thuê hoạt động	326.580.266	7.746.773.951
Thu thanh lý tài sản	-	85.000.000
Tiền được bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng	362.201.588	12.789.334.512
Thu nhập khác	7.459.827.463	92.485.776
Tổng	8.148.609.317	20.713.594.239
Chi phí khác		
Chi phí nộp phạt thuế và phạt vi phạm hành chính	4.857.235.863	7.466.786.332
Phạt thanh lý hợp đồng	20.700.000.000	768.742.000
Chi phí khác	297.952.050	300.262.526
Tổng	25.855.187.913	8.535.790.858
Lợi nhuận khác	(17.706.578.596)	12.177.803.381

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	58.426.275.189	42.742.524.889
Tổng	58.426.275.189	42.742.524.889

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	350.151.111	3.231.898.925
Tổng	350.151.111	3.231.898.925

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

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

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	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)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
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

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa ước tính lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí phát triển bất động sản	214.492.566.304	402.981.256.795
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.712.954.091	4.964.575.951
Chi phí nhân công	36.122.069.012	54.892.591.433
Chi phí khấu hao tài sản cố định	17.565.213.164	19.083.227.350
Chi phí dự phòng	15.000.000.000	50.000.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	153.470.964.933	267.304.429.894
Chi phí khác bằng tiền	38.613.811.601	32.743.238.831
Tổng	478.977.579.105	831.969.320.254

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

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

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tên viết tắt
Công ty Cổ phần Hải Phát Retail	Công ty liên kết	Công ty Hải Phát Retail
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty liên quan tới người có liên quan của người nội bộ	Công ty PSP
Công ty Cổ phần Yên Sơn	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Yên Sơn
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hải Phát Land	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Tập đoàn Hải Phát Land
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	Công ty có chung thành viên HĐQT	Công ty HPH Nha Trang
Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty liên danh	Công ty BT Hà Đông
Tổng Công ty Xây dựng Công trình giao thông 5 - CTCP	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Cienco 5
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty cùng thành viên HĐQT	Công ty Hải Phát Thủ Đô
Công ty Cổ phần Bê tông Xây dựng và Thương mại Phúc Thành	Công ty có liên quan của thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Phúc Thành
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	

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

a. Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban điều hành

Bên liên quan	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và người quản lý khác	7.291.309.912	4.537.193.606
Tổng	7.291.309.912	4.537.193.606

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

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

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

Trong đó:

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Đỗ Quý Hải	Chủ tịch HĐQT	1.440.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Phương	Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc	1.201.800.266	508.912.267
Ông Nguyễn Văn Dũng	Phó Chủ tịch HĐQT	360.000.000	-
Ông Lê Thanh Hải	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	1.387.535.773	884.105.391
Ông Lê Quang Vinh	Thành viên HĐQT độc lập	240.000.000	160.000.000
Ông Bùi Đức Tuế	Trưởng BKS (Miễn nhiệm ngày 26/4/2024)	-	80.000.000
Ông Đỗ Mạnh Quân	Trưởng BKS	240.000.000	200.000.000
Ông Lê Mạnh Hùng	Thành viên BKS	120.000.000	120.000.000
Ông Chu Việt Hùng	Thành viên BKS	120.000.000	80.000.000
Ông Đoàn Hoà Thuận	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 03/5/2024)	-	603.409.294
Đỗ Quý Thành	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 27/03/2024)	-	150.470.531
Ông Nguyễn Ngọc Thám	Phó Tổng Giám đốc	720.780.238	656.977.833
Ông Nguyễn Việt Đức	Phó Tổng Giám đốc	706.029.804	149.269.812
Ông Nguyễn Mạnh Tiến	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 16/08/2024)	-	273.082.278
Ông Lê Hồng Sơn	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 04/09/2024)	-	450.080.019
Bà Nguyễn Thị Phương Nga	Kế toán trưởng	755.163.831	220.886.181
Tổng		7.291.309.912	4.537.193.606

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

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

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

b. Số dư với các bên liên quan

Biên liên quan	Tính chất giao dịch	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
1. Phải thu khách hàng		1.604.169.000	457.024.089
Công ty cổ phần Yên Sơn	Phải thu phí thuê mặt bằng và dịch vụ khác	1.322.007.000	141.000.000
Công ty PSP	Phải thu phí quản lý vận hành	-	256.024.089
Nguyễn Thị Ngọc Anh	Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	282.162.000	-
Công ty Tập đoàn Hải Phát Land	Phải thu cho thuê mặt bằng	-	60.000.000
2. Trả trước cho người bán		45.000.000.000	-
Công ty Tập đoàn Hải Phát Land	Dịch vụ môi giới	45.000.000.000	-
3. Phải thu khác		201.104.901.853	201.104.901.853
a. Ngắn hạn		3.124.901.853	3.124.901.853
Công ty HPH Nha Trang	Phải thu khác	3.124.901.853	3.124.901.853
b. Dài hạn		197.980.000.000	197.980.000.000
Ông Vũ Mạnh Tuấn	Phải thu theo biên bản thỏa thuận hợp tác đầu tư	197.980.000.000	197.980.000.000
4. Phải trả người bán		3.139.257.412	4.977.118.733
Công ty Cienco 5	Phải trả tiền mua hàng	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	-
5. Người mua trả tiền trước		9.703.083.420	10.723.217.461
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	-
6. Phải trả khác		615.106.710.747	2.605.927.604
a. Ngắn hạn		615.106.710.747	2.605.927.604
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Thu hộ, chi hộ phí dịch vụ	-	2.575.927.604
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	121.563.000.000	-
Công ty PSP	Phải trả tiền quản lý tập trung	30.000.000	30.000.000
7. Chi phí phải trả		943.450.603	585.436.219
Ông Lê Thanh Hải	Tiền lãi vay	943.450.603	157.600.603
Bà Nguyễn Thị Phương Nga	Tiền lãi vay	-	427.835.616
8. Vay ngắn hạn		5.239.000.000	7.739.000.000
Ông Lê Thanh Hải	Vay	5.239.000.000	5.239.000.000
Bà Nguyễn Thị Phương Nga	Vay	-	2.500.000.000

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

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

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

c. Giao dịch với các bên liên quan

Biên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Bán hàng		14.994.119.353	3.803.183.128
Công ty Cienco 5	Tiền gửi xe	836.364	20.800.001
Công ty Yên Sơn	Doanh thu hoạt động cho thuê và hoạt động tư vấn	1.582.200.626	128.181.818
Công ty Tập đoàn Hải Phát Land	Doanh thu hoạt động cho thuê và hoạt động tư vấn	120.553.089	58.890.911
Công ty PSP	Doanh thu thuê mặt bằng, phí dịch vụ, tiền gửi xe	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	-
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Doanh thu thuê mặt bằng, phí dịch vụ, tiền gửi xe	-	2.055.288.842
Ông Nguyễn Ngọc Thám	Chuyển nhượng BĐS	4.586.616.552	-
Ông Lê Thanh Hải	Chuyển nhượng BĐS	4.980.967.868	-
Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh	Chuyển nhượng BĐS	438.329.091	1.308.161.818
Mua hàng		4.648.119.856	923.191.830
Công ty Cienco 5	Chi phí xây dựng	266.081.771	-
Công ty PSP	Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	4.012.647.674	923.191.830
Công ty Tập đoàn Hải Phát Land	Chi phí 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	-
Chi phí lãi vay		1.738.672.323	585.436.219
Ông Lê Thanh Hải	Lãi vay	785.850.000	157.600.603
Bà Nguyễn Thị Phương Nga	Lãi vay	465.349.676	427.835.616
Công ty Hải Phát Retail	Lãi thỏa thuận quản lý vốn tập trung	487.472.647	-
Giao dịch khác		149.290.683.827	2.625.000.000
Công ty HPH	Phải thu khác	-	2.625.000.000
Công ty Tập đoàn Hải Phát Land	Tiền bảo đảm	121.563.000.000	-
Công ty Hải Phát Retail	Nhận tiền quản lý vốn tập trung	4.350.000.000	-
Công ty Hải Phát Retail	Chuyển trả, bù trừ tiền quản lý vốn tập trung	23.377.683.827	-

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

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

7.2 Các cam kết và các khoản nợ tiềm tàng

a. Các cam kết về đầu tư vốn

Công ty có các khoản cam kết về đầu tư góp vốn tại thời điểm kết thúc năm tài chính như sau:

Đơn vị tính: VND

Stt	Tên đơn vị nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư	Cam kết góp vốn của Công ty		Cam kết góp vốn tại 31/12/2025
			Số tiền	Tỷ lệ	
1	Công ty TNHH BT Hà Đông	350.000.000.000	175.000.000.000	50%	119.053.213.903
Tổng			175.000.000.000		119.053.213.903

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của nhóm Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31/12/2025 ước tính là 1.764 tỷ VND (tại ngày 01/01/2025 ước tính là 748,14 tỷ VND).

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

Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê mặt bằng và số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Dưới 1 năm	5.517.118.838	11.821.501.270
Từ 1 - 5 năm	12.577.897.415	53.032.503.810
Trên 5 năm	33.251.129.231	11.504.000.000
Tổng	51.346.145.484	76.358.005.080

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

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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Dưới 1 năm	5.723.735.005	16.578.217.642
Từ 1 - 5 năm	7.837.393.970	33.104.449.445
Trên 5 năm	-	8.309.514.342
Tổng	13.561.128.975	57.992.181.429

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

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

7.3 Báo cáo bộ phận

Đơn vị tính: VND

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		Tổng
	Hoạt động xây lắp	Hoạt động kinh doanh và các dịch vụ liên quan	
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)
Doanh thu tài chính	94.114.171.236	-	94.114.171.236
Chi phí tài chính	(175.167.439.806)	-	(175.167.439.806)
Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	(99.134.803)	-	(99.134.803)
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 (không phân bổ)	(61.433.437.892)	-	(61.433.437.892)
Thuế TNDN hiện hành	(58.426.275.189)	-	(58.426.275.189)
Thuế TNDN hoãn lại	(350.151.111)	-	(350.151.111)
Lợi nhuận trong năm	137.507.848.471	(12.569.350.336)	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		Tổng
	Hoạt động xây lắp	Hoạt động kinh doanh và các dịch vụ liên quan	
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)	-	(273.364.745.530)
Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	-	-	-
Lợi nhuận khác không liên quan đến hoạt động SXKD	12177803381	-	12.177.803.381
Chi phí bán hàng	(109.149.970.299)	-	(109.149.970.299)
Chi phí quản lý doanh nghiệp (không phân bổ)	(102.308.165.963)	-	(102.308.165.963)
Thuế TNDN hiện hành	(42.742.524.889)	-	(42.742.524.889)
Thuế TNDN hoãn lại	(3.231.898.925)	-	(3.231.898.925)
Lợi nhuận trong năm	61.465.006.731	-	61.465.006.731

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

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

7.3 Báo cáo bộ phận (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		Tổng
	và các dịch vụ liên quan	Hoạt động xây lắp	
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	401.613.516.825	980.555.759.752	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	4.421.988.995.554	387.415.794	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		Tổng
	và các dịch vụ liên quan	Hoạt động xây lắp	
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	277.927.196.613	882.832.661.489	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	3.182.403.401.722	5.956.331.783	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

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

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

7.4 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 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Người lập



Đinh Thị Huyền

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Phương Nga

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Phương

