



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

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

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

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

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

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



**PHAN THỊ XUYẾN**



**Công Ty  
C(Ph-h  
b -u Ttt  
Htj Phát**

Digitally signed by Công Ty  
C(Ph-h b -u TttHtj Phát  
DN: cn=Công Ty C(Ph-h  
b -u TttHtj Phát c=VN  
l=Hà b ông  
Reason: I am the author of  
this document  
Location:  
Date: 2026-04-24  
15:58+07:00

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

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**QUÝ I NĂM 2026**

**Tháng 04 năm 2026**



## MỤC LỤC

	<b>Trang</b>
Bảng cáo tình hình tài chính riêng	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	4
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	5 - 29

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

TÀI SẢN	MS	TM	31/03/2026	01/01/2026
			VND	VND
<b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150+160)	<b>100</b>		<b>3.813.176.295.057</b>	<b>4.101.826.489.619</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>318.318.876.142</b>	<b>311.751.464.999</b>
1. Tiền	111		318.318.876.142	311.751.464.999
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5.2</b>	<b>51.577.149.478</b>	<b>48.732.149.478</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		51.577.149.478	48.732.149.478
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.578.435.315.636</b>	<b>1.893.012.750.818</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	76.745.006.988	67.738.034.875
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	1.130.922.416.954	1.110.451.489.200
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	473.669.607.195	818.317.906.744
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.6	(102.901.715.501)	(103.494.680.001)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.7</b>	<b>1.823.408.946.636</b>	<b>1.829.557.204.944</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.823.408.946.636	1.829.557.204.944
<b>VI. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>160</b>		<b>41.436.007.165</b>	<b>18.772.919.380</b>
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.8	29.071.837.007	6.595.826.657
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		12.364.170.158	12.177.092.723
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+230+ 240+250+260+270)	<b>200</b>		<b>4.175.836.467.536</b>	<b>4.188.482.683.837</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>519.733.136.546</b>	<b>519.733.136.546</b>
5. Phải thu dài hạn khác	215	5.5	519.733.136.546	519.733.136.546
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.025.887.232</b>	<b>1.116.678.932</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	1.025.887.232	1.116.678.932
- Nguyên giá	222		15.665.585.513	15.665.585.513
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.639.698.281)	(14.548.906.581)
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		30.000.000	30.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30.000.000)	(30.000.000)
<b>IV. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>5.10</b>	<b>414.057.273.043</b>	<b>416.896.642.636</b>
1. Nguyên giá	241		521.621.798.713	521.621.798.713
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(107.564.525.670)	(104.725.156.077)
<b>VI. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>260</b>	<b>5.11</b>	<b>3.235.961.893.718</b>	<b>3.244.315.112.074</b>
1. Đầu tư vào công ty con	261		3.004.167.830.000	3.004.167.830.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262		83.146.786.097	83.146.786.097
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		30.317.280.829	30.317.280.829
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		118.329.996.792	126.683.215.148
<b>VII. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>270</b>		<b>5.058.276.997</b>	<b>6.421.113.649</b>
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.8	5.058.276.997	6.421.113.649
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)</b>	<b>280</b>		<b>7.989.012.762.593</b>	<b>8.290.309.173.456</b>

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

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/03/2026	01/01/2026
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)</b>	<b>300</b>		<b>4.497.078.036.954</b>	<b>4.805.156.745.587</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.207.916.032.958</b>	<b>3.472.082.601.981</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	139.631.699.055	215.274.236.248
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	329.892.514.885	273.465.960.256
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.14	84.385.339.226	99.371.278.602
5. Phải trả người lao động	315		2.261.695.319	4.617.983.474
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.15	84.404.138.609	84.863.367.485
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.16	1.351.696.865.296	1.689.401.325.318
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.17	1.163.522.015.188	1.052.277.185.218
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		52.121.765.380	52.811.265.380
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.289.162.003.996</b>	<b>1.333.074.143.606</b>
8. Phải trả dài hạn khác	338	5.16	830.476.644.000	877.429.700.000
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.17	458.685.359.996	455.644.443.606
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>5.18</b>	<b>3.491.934.725.639</b>	<b>3.485.152.427.869</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
2. Thặng dư vốn	412		60.986.800.000	60.986.800.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		389.262.115.639	382.479.817.869
LNST chưa phân phối lũy kế	420a		382.479.817.869	302.261.472.329
- đến cuối kỳ trước				
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		6.782.297.770	80.218.345.540
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)</b>	<b>440</b>		<b>7.989.012.762.593</b>	<b>8.290.309.173.456</b>

Người lập

Đinh Thị Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Phương Nga

Hà Nội, ngày 24 tháng 04 năm 2026

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Văn Phương

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.19	116.844.411.234	89.194.900.804
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		116.844.411.234	89.194.900.804
4. Giá vốn hàng bán	11	5.20	91.936.678.870	44.470.678.638
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		24.907.732.364	44.724.222.166
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21			
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	5.21	5.809.957.445	8.079.506.682
8. Chi phí tài chính	23	5.22	6.742.114.762	25.201.045.773
<i>Trong đó: Chi phí đi vay</i>	24		6.305.638.383	24.893.248.235
9. Chi phí bán hàng	25		2.553.632.649	448.324.417
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		9.013.106.684	8.694.906.733
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+21+22-(23+25+26)}	30		12.408.835.714	18.459.451.925
12. Thu nhập khác	31	5.23	1	339.359.975
13. Chi phí khác	32	5.23	1.771.725.594	443.481.644
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		(1.771.725.593)	(104.121.669)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		10.637.110.121	18.355.330.256
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.24	3.074.812.351	4.782.685.264
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		7.562.297.770	13.572.644.992

Người lập

Đinh Thị Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Phương Nga

Hà Nội, ngày 24 tháng 04 năm 2026



Nguyễn Văn Phương

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý I năm 2026 VND	Quý I năm 2025 VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		10.637.110.121	18.355.330.256
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		2.930.161.293	2.894.366.748
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(5.809.957.445)	(8.079.506.682)
- Chi phí đi vay	06		6.742.114.762	24.893.248.235
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		14.499.428.731	38.063.438.557
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		317.361.411.771	(20.895.048.741)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		6.148.258.308	(48.812.597.933)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(421.031.425.764)	195.299.839.739
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(21.113.173.698)	1.429.189.041
- Chi phí đi vay đã trả	14		(2.540.271.522)	(17.257.049.667)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(8.700.184.820)	
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(689.500.000)	(562.500.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(116.065.456.994)</b>	<b>147.265.270.996</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(30.276.950.000)	(41.033.615.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		35.785.168.356	14.800.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			(301.130.000)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.838.903.421	13.918.209
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>8.347.121.777</b>	<b>(26.520.826.791)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
3. Tiền thu từ đi vay	33		211.108.585.676	124.203.221.534
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(96.822.839.316)	(193.537.073.636)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>114.285.746.360</b>	<b>(69.333.852.102)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	50		<b>6.567.411.143</b>	<b>51.410.592.103</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		311.751.464.999	960.913.098
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		318.318.876.142	52.371.505.201

Người lập

Đinh Thị Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Phương Nga

Hà Nội, ngày 24 tháng 04 năm 2026

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Văn Phương

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

#### 1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Công ty có trụ sở chính tại tầng 5, toà CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam (nay là phường Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam).

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là: 76 người

#### 1.2 Ngành nghề hoạt động kinh doanh

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

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

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

#### 1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Công ty có 8 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên danh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 5.11

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

#### 2.1 Kỳ kế toán năm

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

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

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

### 3 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 3.1 Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

### 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

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

Báo cáo tài chính riêng kèm theo là Báo cáo tình hình tài chính của Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của các Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2026 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ.

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

#### Ước tính kế toán

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

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

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

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

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

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

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

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

##### *Các khoản đầu tư khác*

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

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

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

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

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

##### *Nguyên tắc kế toán nợ phải thu*

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

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

##### *Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho*

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

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

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

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

	<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 kỳ.

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

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm phần diện tích 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 riêng.

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

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

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

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

#### Công cụ, dụng cụ

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

### 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo) Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ (Tiếp theo)

#### *Chi phí môi giới bán bất động sản*

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

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

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

#### *Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả*

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

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

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

#### *Nguyên tắc ghi nhận vay*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

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

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

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

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

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

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

##### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

##### ***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

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

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

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Lỗ do góp vốn đầu tư ra bên ngoài: Được ghi nhận theo nguyên tắc thực tế phát sinh.
- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.
- Chi phí góp vốn liên doanh liên kết, chuyển nhượng chứng khoán: theo thực tế phát sinh.

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

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong kỳ; 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 tuỳ thuộc vào kết quả kiểm tra của Cơ quan thuế có thẩm quyền.

#### *Các bên liên quan*

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

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

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	2.732.297.074	1.795.559.126
Tiền gửi ngân hàng	315.586.579.068	309.955.905.873
<b>Tổng cộng</b>	<b>318.318.876.142</b>	<b>311.751.464.999</b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	51.577.149.478	51.577.149.478	48.732.149.478	48.732.149.478
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	6.963.262.478	6.963.262.478	6.963.262.478	6.963.262.478
Cho vay ngắn hạn (ii)	44.613.887.000	44.613.887.000	41.768.887.000	41.768.887.000
<b>Dài hạn</b>	118.329.996.792	118.329.996.792	126.683.215.148	126.683.215.148
Cho vay dài hạn (iii)	118.329.996.792	118.329.996.792	126.683.215.148	126.683.215.148
<b>Tổng cộng</b>	<b>169.907.146.270</b>	<b>169.907.146.270</b>	<b>175.415.364.626</b>	<b>175.415.364.626</b>

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng, với lãi suất từ 4,2%/năm đến 6,4%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 4,2%/năm đến 6,7%/năm).
- (ii) Số dư ngày 31/03/2026, bao gồm:
- Hợp đồng vay vốn số 14/2024/HĐVV/HPX-XKS ngày 20/05/2024 giữa Công ty và Công ty CP đầu tư phát triển Xanh Kỳ Sơn. Số tiền vay 50 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/10/2026.
  - Hợp đồng vay vốn số 2904/2025/HĐVV/HPX-IWG ngày 29/4/2025 ký với Công ty cổ phần Khách sạn và Nghi dưỡng IWG. Số tiền vay: 4.345.000.000 VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: 11 tháng. Lãi suất vay: 13%/năm.
  - Hợp đồng vay vốn số 2602/2026/HĐVV/HPX-ECL ngày 26/02/2026 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Elipse Việt Nam. Số tiền vay 20 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 26/02/2027.
- (iii) Số dư ngày 31/03/2026, bao gồm:
- Hợp đồng vay vốn số 04/2024/HĐVV/HPX-TN ngày 20/01/2024 giữa Công ty và Công ty CP Đầu tư XD và TM Thành Nhân. Số tiền vay: 60 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2025, tự động gia hạn thêm 12 tháng.
  - Hợp đồng vay vốn số 3101/2024/HĐVV/HPX-ECL ngày 31/01/2024 giữa Công ty và Công ty Cổ phần 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.
  - Hợp đồng vay vốn số 2301/2024/HĐVV/HPX-HPHOME ngày 05/02/2026 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Hải Phát. Số tiền vay: 15.813.600.000 VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 05/02/2028. Lãi suất cho vay: 13%/năm.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

- Hợp đồng vay vốn số 0502/2026/HĐVV/HPX-IPH ngày 23/01/2024 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Hải Phát. Số tiền vay: 50 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2025.

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

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>76.745.006.988</b>	<b>67.738.034.875</b>
Phải thu từ chuyển nhượng dự án/vốn góp	30.000.000.000	30.000.000.000
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	23.314.088.919	15.236.644.465
Phải thu từ hoạt động cho thuê, xây lắp và các hoạt động khác	23.430.918.069	22.501.390.410
<b>Tổng cộng</b>	<b>76.745.006.988</b>	<b>67.738.034.875</b>
<i>Trong đó: Phải thu các bên liên quan (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 6.1)</i>	<i>722.319.276</i>	<i>722.319.276</i>

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

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
Công ty cổ phần ECLIPSE Việt Nam	525.154.169.500	525.532.173.154
Công ty Cổ phần xây dựng HP Thăng Long	446.443.097.711	453.106.353.302
Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	49.599.459.981	49.599.459.981
Các khoản trả trước cho người bán khác	109.725.689.762	82.213.502.763
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.130.922.416.954</b>	<b>1.110.451.489.200</b>
<i>Trong đó: Trả trước cho các bên liên quan (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 6.1)</i>	<i>45.060.000.000</i>	<i>45.060.000.000</i>

**5.5 Phải thu khác**

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc theo hợp đồng nhận chuyển nhượng (i)	28.171.274.000	28.171.274.000
Phải thu theo biên bản thỏa thuận/ủy thác, hợp tác đầu tư (ii)	212.256.241.875	212.256.241.875
Phải thu theo biên bản thanh lý hợp tác đầu tư (iii)	168.900.000.000	524.000.000.000
Tạm ứng	15.982.096.995	10.958.196.595
Lãi vay dự thu	29.963.812.591	28.776.836.070
Phải thu khác	18.396.181.734	14.155.358.204
<b>Tổng cộng</b>	<b>473.669.607.195</b>	<b>818.317.906.744</b>
<i>Trong đó phải thu ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 6.1)</i>	<i>3.140.779.353</i>	<i>3.140.779.353</i>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Dài hạn	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (iv)	224.748.000.000	224.748.000.000
Phải thu theo hợp đồng môi giới và bao tiêu sản phẩm (v)	294.985.136.546	294.985.136.546
<b>Tổng cộng</b>	<b>519.733.136.546</b>	<b>519.733.136.546</b>

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

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

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

**5.7 Hàng tồn kho**

	31/03/2026		Đơn vị tính: VND 01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.740.202.717.710		1.726.631.562.034
Thành phẩm	83.206.228.926		102.925.642.910	
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.823.408.946.636</b>		<b>1.829.557.204.944</b>	

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

**5.8 Chi phí chờ phân bổ**

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	29.071.837.007	6.595.826.657
Phí môi giới BĐS	26.794.852.841	6.146.521.490
Chi phí khác	2.276.984.166	449.305.167
Dài hạn	5.058.276.997	6.421.113.649
Chi phí CCDC	381.636.028	628.259.777
Chi phí khác	4.676.640.969	5.792.853.872
<b>Tổng cộng</b>	<b>34.130.114.004</b>	<b>13.016.940.306</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.9 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Đơn vị tính: VND

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2026	284.918.181	13.047.020.000	2.333.647.332	15.665.585.513
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Mua trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 31/03/2026	<u>284.918.181</u>	<u>13.047.020.000</u>	<u>2.333.647.332</u>	<u>15.665.585.513</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2026	284.918.181	11.978.001.068	2.285.987.332	14.548.906.581
Tăng trong kỳ	-	85.072.500	5.719.200	90.791.700
Khấu hao trong kỳ	-	85.072.500	5.719.200	90.791.700
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 31/03/2026	<u>284.918.181</u>	<u>12.063.073.568</u>	<u>2.291.706.532</u>	<u>14.639.698.281</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2026	-	1.069.018.932	47.660.000	1.116.678.932
Tại ngày 31/03/2026	-	983.946.432	41.940.800	1.025.887.232

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.10 Bất động sản đầu tư

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

## 5.11 Các khoản đầu tư tài chính

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		31/03/2026		01/01/2026	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Đầu tư vào công ty con</b>			<b>3.004.167.830.000</b>	<b>3.004.167.830.000</b>	<b>3.004.167.830.000</b>	<b>3.004.167.830.000</b>
Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận	100%	100%	750.000.000.000	750.000.000.000	750.000.000.000	750.000.000.000
Công ty TNHH MTV Địa ốc Heritage Việt Nam	100%	100%	250.000.000.000	250.000.000.000	250.000.000.000	250.000.000.000
Công ty TNHH Mai Pha Peninsula	70%	70%	198.108.200.000	198.108.200.000	198.108.200.000	198.108.200.000
Công ty TNHH Một thành viên Diamond IC	100%	100%	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam	100%	100%	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Địa ốc Ruby	100%	100%	1.000.500.000.000	1.000.500.000.000	1.000.500.000.000	1.000.500.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Sapphire	100%	100%	795.000.000.000	795.000.000.000	795.000.000.000	795.000.000.000
Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư và Quy hoạch Quốc tế OPAL	65%	65%	559.630.000	559.630.000	559.630.000	559.630.000
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>			<b>83.146.786.097</b>	<b>83.146.786.097</b>	<b>83.146.786.097</b>	<b>83.146.786.097</b>
Công ty TNHH BT Hà Đông	50%	50%	55.946.786.097	55.946.786.097	55.946.786.097	55.946.786.097
Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Holdings	20%	20%	27.200.000.000	27.200.000.000	27.200.000.000	27.200.000.000
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>			<b>30.317.280.829</b>	<b>30.317.280.829</b>	<b>30.317.280.829</b>	<b>30.317.280.829</b>
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	4,5%	4,5%	30.317.280.829	30.317.280.829	30.317.280.829	30.317.280.829
<b>Tổng cộng</b>			<b>3.117.631.896.926</b>	<b>3.117.631.896.926</b>	<b>3.117.631.896.926</b>	<b>3.117.631.896.926</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

**5.12 Phải trả người bán**

*Đơn vị tính: VND*

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>139.631.699.055</b>	<b>139.631.699.055</b>	<b>215.274.236.248</b>	<b>215.274.236.248</b>
Công ty CP Xây dựng số 1 Sông Hồng	19.676.186.134	19.676.186.134	19.793.115.910	19.793.115.910
Công ty TNHH đầu tư Xây dựng Tân Hải Dương	12.749.039.512	12.749.039.512	15.449.039.512	15.449.039.512
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Đức Đạt	16.240.714.736	16.240.714.736	19.240.714.736	19.240.714.736
Công ty Cổ phần kinh doanh Địa Ốc Hải Phát			17.561.750.200	17.561.750.200
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	90.965.758.673	90.965.758.673	103.191.253.000	103.191.253.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>139.631.699.055</b>	<b>139.631.699.055</b>	<b>215.274.236.248</b>	<b>215.274.236.248</b>
<i>Trong đó phải trả người bán ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 6.1)</i>	3.943.760.439	3.943.760.439	3.845.820.513	3.845.820.513

**5.13 Người mua trả tiền trước**

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

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

	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	31/03/2026
Thuế giá trị gia tăng	29.732.453.062	446.248.741	4.705.395.861	25.473.305.942
Thuế thu nhập doanh nghiệp	60.081.294.568	4.543.910.649	8.700.184.820	55.925.020.397
Thuế thu nhập cá nhân	6.957.167.862	267.815.368	6.518.452.482	706.530.748
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	319.880.971		319.880.971	0
Các khoản thuế phải nộp Nhà nước khác	2.280.482.139	1.575.574.132	1.575.574.132	2.280.482.139
<b>Tổng</b>	<b>99.371.278.602</b>	<b>6.833.548.890</b>	<b>21.819.488.266</b>	<b>84.385.339.226</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

**5.15 Chi phí phải trả**

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí lãi vay	51.903.778.816	52.298.258.828
Chi phí hỗ trợ lãi suất	3.844.818.853	3.884.291.286
Chi phí phải trả khác	28.655.540.940	28.680.817.371
<b>Tổng cộng</b>	<b>84.404.138.609</b>	<b>84.863.367.485</b>
<i>Trong đó: Chi phí phải trả các bên liên quan (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 6.1)</i>	2.148.897.399	2.148.897.399

**5.16 Phải trả khác**

<b>Ngắn hạn</b>		
Phải trả về quản lý tập trung (i)	824.222.370.255	1.114.348.826.001
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	373.665.529.062	411.614.466.500
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê (ii)	42.129.874.690	55.914.840.190
Quỹ bảo trì căn hộ	76.597.248.465	76.168.890.120
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	35.081.842.824	31.354.302.507
<b>Tổng</b>	<b>1.351.696.865.296</b>	<b>1.689.401.325.318</b>
<i>Trong đó: Phải trả ngắn hạn khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 6.1)</i>	917.937.128.632	1.235.941.826.001

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
<b>Dài hạn</b>		
Phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư, ủy thác kinh doanh (iii)	830.476.644.000	877.429.700.000
<b>Tổng</b>	<b>830.476.644.000</b>	<b>877.429.700.000</b>

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

**5.17 Vay và nợ thuê tài chính**

	31/03/2026		Phát sinh trong kỳ		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng
		trả nợ				trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>1.163.522.015.188</b>	<b>1.163.522.015.188</b>	<b>208.067.669.286</b>	<b>96.822.839.316</b>	<b>1.052.277.185.218</b>	<b>1.052.277.185.218</b>
Vay ngân hàng						
Ngân Hàng TMCP Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh (Hdbank - PGD Phan Đình Phùng (1.1)	11.865.220.374	11.865.220.374	11.278.624.806	11.818.666.316	12.405.261.884	12.405.261.884
Ngân hàng Bảo Việt- chi nhánh Hà Nội (1.2)	42.227.519.000	42.227.519.000	-	31.173.000	42.258.692.000	42.258.692.000
Vay tổ chức, doanh nghiệp (3)	354.239.563.104	354.239.563.104	193.634.000.000	1.973.000.000	162.578.563.104	162.578.563.104
Vay cá nhân (4)	380.189.712.710	380.189.712.710	3.155.044.480	83.000.000.000	460.034.668.230	460.034.668.230
Phát hành trái phiếu						
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest (2.1)	375.000.000.000	375.000.000.000	-	-	375.000.000.000	375.000.000.000
<b>Vay dài hạn</b>	<b>458.685.359.996</b>	<b>458.685.359.996</b>	<b>3.040.916.390</b>	<b>-</b>	<b>455.644.443.606</b>	<b>455.644.443.606</b>
Vay ngân hàng						
Ngân hàng Bảo Việt- chi nhánh Hà Nội (1.2)	83.685.359.996	83.685.359.996	3.040.916.390	-	80.644.443.606	80.644.443.606
Ngân hàng thương mại cổ phần Bảo Việt- Trung Tâm Kinh Doanh (1.3)	250.000.000.000	250.000.000.000	-	-	250.000.000.000	250.000.000.000
Phát hành trái phiếu						
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest (2.1)	125.000.000.000	125.000.000.000	-	-	125.000.000.000	125.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.622.207.375.184</b>	<b>1.622.207.375.184</b>	<b>211.108.585.676</b>	<b>96.822.839.316</b>	<b>1.507.921.628.824</b>	<b>1.507.921.628.824</b>
	<b>5.239.000.000</b>	<b>5.239.000.000</b>			<b>5.239.000.000</b>	<b>5.239.000.000</b>

*Trong đó: Vay ngắn hạn các bên liên quan  
(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 6.1)*

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

- (1.1) Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 27976/24MB/HĐTD ngày 27/9/2024 giữa bên cho vay ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hoàn Kiếm và bên vay Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Hạn mức 12,5 tỷ đồng. Thời hạn hạn mức 36 tháng kể từ ngày ký HĐTDHM đến ngày 27/9/2027. Lãi suất cho vay theo từng khế ước. Mục đích: bổ sung vốn lưu động thanh toán chi tiền lương cho cán bộ nhân viên. Thời hạn khoản vay từng khế ước: 06 tháng.
- (1.2) Số dư gốc vay bao gồm 2 hợp đồng tín dụng sau:
- Hợp đồng tín dụng số 0724-2024-HĐTD-BVB002 ngày 25/11/2024 giữa bên cho vay là NHTMCP Bảo Việt - Chi nhánh Hà Nội và bên vay là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền cho vay tối đa là 340 tỷ đồng. Thời hạn cho vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích: Thanh toán chi phí đầu tư xây dựng DA nhà ở thương mại đường B6 kéo dài, đường B10 và đường TT12, phường Bắc Lệnh, Bình Minh, thành phố Lào Cai. Ân hạn gốc, lãi tối đa 18 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, trong thời gian ân hạn lãi nhập gốc định kỳ 06 tháng/lần. Sau thời gian ân hạn gốc, lãi trả đều hàng quý theo lịch trả nợ cụ thể theo từng khế ước.
  - Hợp đồng tín dụng số 0209-2025-HĐTD1-BVB002 ngày 26/6/2025 giữa bên cho vay là NHTMCP Bảo Việt - Chi nhánh Hà Nội và bên vay là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền cho vay là 623.475.000 đồng. Thời hạn cho vay 60 tháng. Mục đích: Thanh toán tiền mua xe ô tô Toyota Innova Cross 2.0. Lãi suất: Theo khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo là xe ô tô Toyota Innova Cross 2.
- (1.3) Hợp đồng tín dụng số 0075-2025-HĐTD-BVB007 ngày 08/12/2025 giữa bên cho vay là NHTMCP Bảo Việt và bên vay là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền cho vay tối đa là 250 tỷ đồng. Thời hạn cho vay 60 tháng. Mục đích: Thanh toán một phần chi phí Hợp đồng môi giới và bao tiêu sản phẩm dự án đầu tư Khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong. Ân hạn gốc 23 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, Ân hạn lãi 23 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Sau thời gian ân hạn gốc, gốc trả đều hàng quý trong thời gian còn lại theo lịch trả nợ cụ thể theo từng khế ước.
- (2.1) Hợp đồng tư vấn và đại lý phát hành trái phiếu số 01/2021/HDTVPHTP/AAS-HPX với Công ty Cổ phần chứng khoán Smartinvest ngày 29/07/2021 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư kỳ hạn 4 năm kể từ ngày phát hành. Tổng khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành 5.000.000 trái phiếu tương ứng 500.000.000.000 đồng. Giá trị trái phiếu đã phát hành tương ứng là 500.000.000.000 đồng. Lãi suất kết hợp giữa lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Lãi suất áp dụng cho 04 kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm. Kỳ tính lãi 03 tháng/lần. NQ 345/NQ-NSHTP điều chỉnh kỳ hạn trái phiếu đặc hạn sang ngày 25/02/2027.
- (3) Số dư gốc vay bao gồm 3 hợp đồng vay vốn sau:
- Hợp đồng vay vốn 222 tỷ đồng số 1986/HĐVV/VCG-HP ngày 14/11/2023 với Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam – Vinaconex, lãi suất 16%/năm. Mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh.
  - Hợp đồng vay vốn 200 tỷ đồng số 2312/2025/HĐVV/PRL-HPX ngày 23/12/2025 với Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản Prime Land, lãi suất 5,5%/năm. Thời hạn vay 12 tháng. Mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh.
  - Hợp đồng vay vốn 200 tỷ đồng số 1003/2026/HĐVV/PRL-HPX ngày 10/03/2026 với Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản Prime Land, lãi suất 5,5%/năm. Thời hạn vay 11 tháng. Mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh.
- (4) Hợp đồng vay vốn các cá nhân có thời hạn vay từ 6 - 12 tháng. Lãi suất từ 5% - 15%/năm trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng. Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNCN cho các cá nhân vay vốn. Tiền gốc và lãi được trả cuối kỳ.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

**5.18 Vốn chủ sở hữu**

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

*Đơn vị tính: VND*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (*)	Tổng
Số dư tại ngày 01/01/2025	3.041.685.810.000	60.986.800.000	302.261.472.329	3.404.934.082.329
Lãi trong năm trước			83.338.345.540	83.338.345.540
Thù lao HĐQT			(3.120.000.000)	(3.120.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2025	3.041.685.810.000	60.986.800.000	382.479.817.869	3.485.152.427.869
Số dư tại ngày 01/01/2026	3.041.685.810.000	60.986.800.000	382.479.817.869	3.485.152.427.869
Lãi trong năm			7.589.085.154	7.589.085.154
Thù lao HĐQT			(780.000.000)	(780.000.000)
Số dư tại ngày 31/03/2026	3.041.685.810.000	60.986.800.000	389.288.903.023	3.491.961.513.023

**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

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

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

	Quý I năm 2026 VND	Quý I năm 2025 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
Vốn góp tại đầu năm	-	-
Vốn góp tăng trong năm	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
Vốn góp tại cuối năm	-	-
Cổ tức đã chia	-	-

**d. Cổ phiếu**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

<b>5.19 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>Quý I/2026</b>	<b>Quý I/2025</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
	Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	114.186.214.399	86.681.324.821
	Doanh thu hoạt động khác	2.658.196.835	2.513.575.983
	<b>Tổng cộng</b>	<b>116.844.411.234</b>	<b>89.194.900.804</b>
<b>5.20 Giá vốn hàng bán</b>		<b>Quý I/2026</b>	<b>Quý I/2025</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
	Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	88.371.064.689	41.539.583.718
	Giá vốn hoạt động khác	3.565.614.181	2.931.094.920
	<b>Tổng cộng</b>	<b>91.936.678.870</b>	<b>44.470.678.638</b>
<b>5.21 Doanh thu hoạt động tài chính</b>		<b>Quý I/2026</b>	<b>Quý I/2025</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
	Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.809.957.445	8.079.506.682
	<b>Tổng cộng</b>	<b>5.809.957.445</b>	<b>8.079.506.682</b>
<b>5.22 Chi phí tài chính</b>		<b>Quý I/2026</b>	<b>Quý I/2025</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
	Lãi tiền vay	6.305.638.383	24.893.248.235
	Chi phí tài chính khác	436.476.379	307.797.538
	<b>Tổng cộng</b>	<b>6.742.114.762</b>	<b>25.201.045.773</b>
<b>5.23 Thu nhập/Chi phí khác</b>		<b>Quý I/2026</b>	<b>Quý I/2025</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
	Thu nhập khác		326.580.266
	Thu từ cho thuê	1	12.779.709
	Thu nhập khác	1	339.359.975
	<b>Tổng cộng</b>		
	Chi phí khác	1.771.725.594	443.481.644
	Chi phí khác	1.771.725.594	443.481.644
	<b>Tổng</b>	<b>(1.771.725.593)</b>	<b>(104.121.669)</b>
	Thu nhập khác/chi phí khác (thuận)		
<b>5.24 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		<b>Quý I/2026</b>	<b>Quý I/2025</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	3.074.812.351	4.782.685.264
	<b>Tổng</b>	<b>3.074.812.351</b>	<b>4.782.685.264</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Thông tin về các bên liên quan

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

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

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

Bên liên quan	Quý I năm 2026 VND	Quý I năm 2025 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát	1.625.220.000	1.277.095.732
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.625.220.000</b>	<b>1.277.095.732</b>

Họ và tên	Chức danh	Quý I năm 2026 VND	Quý I năm 2025 VND
Đỗ Quý Hải	Chủ tịch HĐQT	360.000.000	150.000.000
Nguyễn Văn Phương	Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc	300.000.000	250.589.555
Nguyễn Văn Dũng	Phó Chủ tịch HĐQT	90.000.000	60.000.000
Lê Thanh Hải	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	296.760.000	274.876.110
Lê Quang Vinh	Thành viên HĐQT độc lập	60.000.000	60.000.000
Đỗ Mạnh Quân	Trưởng BKS	60.000.000	60.000.000
Chu Việt Hùng	Thành viên BKS	30.000.000	30.000.000
Lê Mạnh Hùng	Thành viên BKS	30.000.000	30.000.000
Nguyễn Ngọc Thám	Phó TGD	36.000.000	32.672.495
Nguyễn Việt Đức	Phó TGD	176.130.000	159.850.183
Nguyễn Thị Phương Nga	Kế toán trưởng	186.330.000	169.107.390
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.625.220.000</b>	<b>1.277.095.732</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**b. Giao dịch với các bên liên quan**

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Quý I năm 2026 VND	Quý I năm 2025 VND
<b>Giao dịch bán</b>			
Công ty Hải Phát Retail	Doanh thu khai thác tăng hầm, phí quản lý vận hành	1.225.829.733	1.083.686.463
<b>Giao dịch mua</b>			
Công ty Hải Phát Retail	Phí thuê mặt bằng, phí điện, nước, tiền gửi xe	409.696.520	365.251.060
Công ty PSP	Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	206.738.710	133.664.673
Công ty Topaz	Phí dịch vụ tư vấn	1.536.047.690	
Công ty OPAL	Phí dịch vụ tư vấn		
Công ty tập đoàn Hải Phát Land	Phí dịch vụ môi giới	21.009.821.605	
<b>Chi phí hoạt động tài chính</b>			
Công ty Hải Phát Retail	Lãi thỏa thuận quản lý vốn tập trung	1.099.480.251	1.122.110.496
<b>Giao dịch phải trả khác</b>			
Công ty Hải Phát Bình Thuận	Nhận tiền quản lý vốn tập trung	13.564.000.000	10.000.000.000
Công ty Hải Phát Retail	Nhận tiền quản lý vốn tập trung	18.380.000.000	4.920.000.000

**c. Số dư với các bên liên quan**

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
<b>1. Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>			
Công ty Heritage	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	722.319.276	722.319.276
<b>Tổng cộng</b>		<b>722.319.276</b>	<b>722.319.276</b>
<b>2. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>			
		90.120.000.000	90.120.000.000
Công ty OPAL	Dịch vụ tư vấn	60.000.000	60.000.000
Công ty tập đoàn Hải Phát Land	Dịch vụ môi giới	45.000.000.000	45.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>45.060.000.000</b>	<b>45.060.000.000</b>
<b>3. Phải thu ngắn hạn khác</b>			
Công ty OPAL	Phải thu khác	15.877.500	15.877.500
Công ty HPH Nha Trang	Phải thu khác	3.124.901.853	3.124.901.853
<b>Tổng cộng</b>		<b>3.140.779.353</b>	<b>3.140.779.353</b>
<b>4. Phải trả người bán ngắn hạn</b>			
Công ty PSP	Phải trả phí dịch vụ	234.341.656	219.348.305
Công ty Topaz	Phải trả phí dịch vụ tư vấn	414.732.876	331.786.301
Công ty Diamond IC	Phải trả phí dịch vụ tư vấn	3.294.685.907	3.294.685.907
<b>Tổng cộng</b>		<b>3.943.760.439</b>	<b>3.845.820.513</b>
<b>5. Chi phí phải trả</b>			
Ông Lê Thanh Hải	Trích trước chi phí lãi vay	943.450.603	943.450.603
Công ty Heritage	Trích trước chi phí lãi vay	1.205.446.796	1.205.446.796
<b>Tổng cộng</b>		<b>2.148.897.399</b>	<b>2.148.897.399</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**c. Số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)**

**6. Phải trả ngắn hạn khác**

Công ty Hải Phát Retail	Phải trả tiền quản lý tập trung	433.874.090.207	493.513.710.747
Công ty Hải Phát Bình Thuận	Phải trả tiền quản lý tập trung	234.277.011.672	241.122.312.922
Công ty Ruby	Phải trả tiền quản lý tập trung	100.962.172.284	202.100.932.284
Công ty Heritage	Phải trả tiền quản lý tập trung	52.383.724.850	52.489.771.000
Công ty Sapphire	Phải trả tiền quản lý tập trung	845.431.119	125.063.251.119
Công ty Topaz	Phải trả tiền quản lý tập trung	1.879.940.123	58.847.929
Công ty PSP	Phải trả tiền đặt cọc	30.000.000	30.000.000
Công ty tập đoàn Hải Phát Land	Nhận bảo đảm quyền phân phối sản phẩm	93.684.758.377	121.563.000.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>917.937.128.632</b>	<b>1.235.941.826.001</b>

**7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

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

**6.2 Báo cáo bộ phận**

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

**6.3 Thông tin so sánh**

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

Người lập

Đinh Thị Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Phương Nga

Hà Nội, ngày 24 tháng 04 năm 2026

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Văn Phương