

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Số: 01/BC-BKS



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 02 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020. Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019; Luật số 56/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
- Căn cứ Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát;
- Căn cứ Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
- Căn cứ Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2025; Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam.

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Ban Kiểm soát (“BKS”) theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ công ty và Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát, Ban Kiểm soát xin báo cáo trước Đại hội cổ đông thường niên về kết quả kiểm tra giám sát các hoạt động Công ty năm 2025 và kế hoạch hoạt động BKS năm 2026 như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025

1. Cơ cấu nhân sự của Ban Kiểm soát

Cơ cấu nhân sự Ban Kiểm soát là 03 thành viên có tên sau đây:

- | | |
|----------------------|-----------------------------|
| 1) Ông Đỗ Mạnh Quân | - Trưởng ban Kiểm soát. |
| 2) Ông Chu Việt Hùng | - Thành viên Ban Kiểm soát. |
| 3) Ông Lê Mạnh Hùng | - Thành viên Ban Kiểm soát. |

2. Hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2025

STT	Thành viên Ban Kiểm soát	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết
1	Ông Đỗ Mạnh Quân	03/03	100%	100%
2	Ông Chu Việt Hùng	03/03	100%	100%
3	Lê Mạnh Hùng	03/03	100%	100%

Trong năm 2025, BKS đã tổ chức họp 03 lần với sự tham gia của các thành viên BKS, biên bản họp của BKS được lập và lưu giữ đầy đủ theo quy định. Các thành viên BKS đã hoàn thành tốt chức trách, nhiệm vụ được giao; tham dự đầy đủ các phiên họp định kỳ và đột xuất của BKS, tham gia thảo luận và biểu quyết các vấn đề, nội dung thuộc chức năng nhiệm vụ của BKS. Mức thù lao năm 2025 đối với thành viên HĐQT và thành viên BKS đã chi trả trong phạm vi được ĐHĐCĐ thông qua tại Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày ngày 26/4/2025.

BKS với tư cách đại diện cổ đông thực hiện công tác kiểm tra, giám sát và kiến nghị những thay đổi cần thiết trong các lĩnh vực quản trị rủi ro, nâng cao chất lượng quản trị doanh nghiệp tại Công ty, giám sát việc tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ và các quy chế nội bộ của Công ty trong việc quản lý, điều hành hoạt động SXKD của Hội đồng quản trị ("**HĐQT**") và Ban Tổng Giám đốc ("**Ban TGD**"), cụ thể sau:

- Giám sát hoạt động của HĐQT, giám sát việc quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban TGD theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty, xem xét tính phù hợp các quyết định của HĐQT, Ban TGD trong công tác quản lý.
- Giám sát hoạt động triển khai kế hoạch kinh doanh cũng như thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết của HĐQT trong năm 2025.
- Tham dự các cuộc họp của HĐQT, Ban TGD, tham gia ý kiến đối với các vấn đề nêu tại cuộc họp.

- Thực hiện rà soát, đánh giá các khoản phải thu, khoản phải trả, các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 và một số hoạt động liên quan khác. BKS đã đưa ra một số đề xuất và kiến nghị với HĐQT và Ban Tổng giám đốc về công tác quản trị, điều hành tại Công ty, các biện pháp tăng cường kiểm soát, giảm thiểu rủi ro, đảm bảo tuân thủ các quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty và các quy định nội bộ khác, góp phần nâng cao chất lượng, hiệu quả hoạt động và tăng trưởng an toàn, bền vững.

- Làm việc với Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam trong công tác kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty.

- Giám sát việc thực hiện công bố thông tin của Công ty theo các quy định của luật chứng khoán về yêu cầu công bố thông tin đối với Công ty niêm yết, xem xét tính minh bạch của quá trình công bố thông tin để đảm bảo quyền lợi của các cổ đông.

- Giám sát thù lao và các khoản lợi ích và các giao dịch với HĐQT, Ban TGD, BKS và người có liên quan theo đúng quy định pháp luật.

- Kiểm tra, giám sát các thủ tục, trình tự tổ chức Đại hội đồng cổ đông đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật và Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty.

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG VÀ GIÁM SÁT CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025

1. Tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2025

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Kế hoạch năm 2025 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2025 (tỷ đồng)	Tỷ lệ đạt (%)
1	Tổng doanh thu	2.327	1.245	53,5
2	Lợi nhuận sau thuế	137	124,94	91,2

2. Đánh giá công tác quản lý điều hành của HĐQT và Ban TGD trong năm 2025

2.1. Hội đồng quản trị

- Qua xem xét Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2025 của HĐQT, BKS có những đánh giá như sau:

- Báo cáo của HĐQT đã phản ánh đầy đủ, trung thực các hoạt động cũng như chỉ đạo điều hành hoạt động của Công ty.

- Năm 2025, HĐQT Công ty đã tiến hành họp định kỳ và đột xuất theo quy định để đánh giá tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ và đề ra kế hoạch cho kỳ tiếp theo. HĐQT đã ban hành các nghị quyết phục vụ công tác quản lý, điều hành hoạt động của Công ty. Các nghị quyết HĐQT ban hành phù hợp với Luật doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, được các thành viên nhất trí cao, đồng thời được Ban điều hành tổ chức triển khai nghiêm túc, kịp thời và có hiệu quả theo các mục tiêu mà Đại hội cổ đông đã đề ra.

2.2. Ban Tổng Giám đốc

- Ban TGD hoạt động đúng chức năng, quyền hạn, tuân thủ đúng quy chế phù hợp với Luật Doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty.

- Ban TGD đã chấp hành, triển khai kịp thời các Nghị quyết của HĐQT.

- Trong năm 2025, thị trường bất động sản vẫn tồn tại một số khó khăn và thách thức như: Độ trễ trong việc hoàn thiện pháp lý các dự án do sắp xếp lại địa giới hành chính, cải cách bộ máy nhà nước (bỏ cấp huyện, dồn cấp xã, hợp nhất cấp tỉnh); Khái niệm “trung tâm”, “cận trung tâm”, “đa trung tâm” cũng được tái định nghĩa trong bối cảnh mới; Biến động giá tăng cao trong phân khúc nhà ở chung cư; cạnh tranh mạnh mẽ do sự tăng trưởng về nguồn cung, lớn nhất trong 05 năm qua. Tuy nhiên, Ban TGD đã luôn cố gắng, nỗ lực để hoàn thành các chỉ tiêu theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các mốc thời gian HĐQT giao.

3. Đánh giá Báo cáo tài chính của Công ty

- Báo cáo tài chính phản ánh đầy đủ tình hình hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp luật hiện hành; không phát hiện các gian lận, sai sót trọng yếu làm ảnh hưởng đến tính trung thực và hợp lý của báo cáo tài chính; các giao dịch với bên liên quan được trình bày đầy đủ và đúng quy định.

- Công tác báo cáo, công bố thông tin tài chính định kỳ và theo yêu cầu của UBCKNN, Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch chứng khoán thành phố HCM được thực hiện theo đúng quy định đối với Công ty niêm yết.

- Báo cáo tài chính được phát hành với ý kiến chấp nhận toàn phần bởi công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam. Các chỉ tiêu cơ bản về tài sản, nguồn vốn tại thời điểm 31/12/2025 và kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 như sau:

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2024	Năm 2025	Tăng/giảm (+/-)
1	Tổng tài sản	Tỷ đồng	7.701,60	8.475,82	774,22
2	Vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	3.633,97	3.553,44	-80,53
3	Tổng lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	61,47	124,94	63,47
4	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu	%	3,80	10,04	6,24
5	Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1,64	1,75	0,11
6	Hệ số nợ	Lần	0,53	0,58	0,05
7	Hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu	Lần	1,12	1,39	0,27

4. Đánh giá về các giao dịch với các bên liên quan

Trong năm 2025, BKS đã giám sát, đảm bảo các giao dịch với các bên liên quan được phê duyệt, công bố và trình bày đầy đủ trên các báo cáo theo đúng quy định của Công ty niêm yết và quy định Pháp luật. Các giao dịch đó tập trung chủ yếu giữa Công ty với các Công ty con/liên kết, với các cá nhân có liên quan như giao dịch: góp vốn, quản lý vốn tập trung, hợp tác đầu tư, chuyển nhượng bất động sản, hoạt động vay và cho vay...

Lập, lưu giữ và cập nhật danh sách những người có liên quan của thành viên HĐQT, thành viên BKS, Tổng Giám đốc và cổ đông sở hữu tối thiểu 5% số cổ phần có quyền biểu quyết của công ty.

Thông tin về người có liên quan của các Thành viên HĐQT, Thành viên BKS, Ban Tổng Giám đốc đã được theo dõi, cập nhật, thuyết minh đầy đủ, đúng quy định.

III. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025

HĐQT, Ban TGD bám sát diễn biến thị trường bất động sản, tình hình kinh tế vĩ mô để xây dựng kế hoạch hành động sát với thực tế đảm bảo hoạt động kinh doanh ổn định và bền vững của Công ty.

HĐQT, Ban TGD Công ty không ngừng nâng cao công tác quản trị điều hành, đẩy mạnh ứng dụng CNTT phù hợp với định hướng chuyển đổi số, xây dựng hệ thống KPIs khoa học nhằm đảm bảo phát huy tối đa năng lực của cán bộ công nhân viên, từng bước cơ cấu tinh giản bộ máy nhân sự hợp lý.

Tập trung các nguồn lực để thực hiện các Dự án có tính thanh khoản cao, kịp thời thu hồi vốn và ghi nhận được doanh thu, lợi nhuận trên Báo cáo tài chính.

Kiểm soát, giám sát chặt chẽ chi phí, đẩy nhanh công tác bán hàng, thu hồi công nợ, ổn định dòng tiền, góp phần nâng cao hiệu quả kinh doanh và hoàn thành nghĩa vụ thuế/trả nợ các khoản vay đúng hạn.

IV. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2026

Căn cứ phương hướng hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2026, BKS đưa ra một số nhiệm vụ trọng tâm như sau:

- Giám sát việc thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2026. Giám sát và phát hiện kịp thời các hành vi có nguy cơ gây tổn hại đến lợi ích của Công ty và cổ đông nhằm hướng đến mục tiêu hoàn thành tốt mục tiêu, kế hoạch mà ĐHĐCĐ thông qua.
- Giám sát HĐQT, Ban TGD trong việc quản lý điều hành Công ty
- Kiểm tra công tác kế toán và soát xét các Báo cáo tài chính định kỳ của Công ty.
- Giám sát việc tuân thủ các quy định về công bố thông tin của Công ty.

- Thực hiện các công việc khác theo đúng chức năng, nhiệm vụ của BKS.

Trên đây là báo cáo của BKS Công ty về kết quả kiểm tra giám sát các hoạt động Công ty năm 2025 và kế hoạch hoạt động BKS năm 2026, BKS xin trân trọng báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu BKS;
- Lưu VT, VP Công ty.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Đỗ Mạnh Quân

C.T.C.P
HỘI

Hà Nội, ngày 02 tháng 04 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc thông qua Báo cáo quyết toán tài chính riêng Công ty mẹ và Hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán.

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông.

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020. Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019; Luật số 56/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2025 của ĐHĐCĐ Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
- Báo cáo tài chính Công ty mẹ và Hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán;
- Nghị quyết số 11/NQ-HĐQT ngày 02/04/2026 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát về việc thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2026 và các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo quyết toán tài chính riêng Công ty mẹ và Hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán, nội dung cụ thể như sau:

Ngày 28/03/2026, Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM đã phát hành Báo cáo tài chính riêng Công ty mẹ, Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán.

Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng Công ty mẹ năm 2025 đã được kiểm toán:

Một số chỉ tiêu cơ bản trong Báo cáo quyết toán tài chính năm 2025 đã được kiểm toán, cụ thể như sau:

1. Bảng cân đối kế toán (đã được kiểm toán)

CHỈ TIÊU	Tại ngày 31/12/2025 (đồng)	
	Công ty mẹ	Hợp nhất
TÀI SẢN		
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN	4.101.826.489.619	5.912.766.642.502
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	311.751.464.999	312.706.806.097
2. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6.963.262.478	26.964.346.457
3. Các khoản phải thu ngắn hạn	1.934.781.637.818	3.140.484.083.098
4. Hàng tồn kho	1.829.557.204.944	2.404.481.525.778
5. Tài sản ngắn hạn khác	18.772.919.380	28.129.881.072
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	4.188.482.683.837	2.563.051.102.101
1. Các khoản phải thu dài hạn	646.416.351.694	1.107.910.351.694
2. Tài sản cố định	1.116.678.932	1.296.097.311
3. Bất động sản đầu tư	416.896.642.636	416.896.642.636
4. Tài sản dở dang dài hạn	-	-
5. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	3.117.631.896.926	1.029.488.898.887
6. Tài sản dài hạn khác	6.421.113.649	7.459.111.573
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	8.290.309.173.456	8.475.817.744.603
NGUỒN VỐN		
A. NỢ PHẢI TRẢ	4.805.156.745.587	4.922.376.411.348
I. Nợ ngắn hạn	3.472.082.601.981	3.371.260.031.192
II. Nợ dài hạn	1.333.074.143.606	1.551.116.380.156
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	3.485.152.427.869	3.553.441.333.255
1. Vốn cổ phần	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	60.986.800.000	60.986.800.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	-	-
4. Quỹ khác thuộc VCSH	-	-
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	382.479.817.869	450.768.723.255
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	8.290.309.173.456	8.475.817.744.603

2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (đã được kiểm toán)

TT	CHỈ TIÊU	Năm 2025 (đồng)	
		Công ty mẹ	Hợp nhất
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.058.966.105.739	1.142.739.310.537
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
3	Doanh thu thuần bán hàng	1.058.966.105.739	1.142.739.310.537

TT	CHỈ TIÊU	Năm 2025 (đồng)	
		Công ty mẹ	Hợp nhất
	và cung cấp dịch vụ		
4	Giá vốn hàng bán	736.145.990.020	796.383.186.498
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	322.820.115.719	346.356.124.039
6	Doanh thu hoạt động tài chính	50.347.910.971	94.114.171.236
7	Chi phí tài chính	163.272.002.412	175.167.439.806
-	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>162.040.128.267</i>	<i>153.816.109.582</i>
8	Phần lãi (lỗ) trong Công ty liên kết, liên danh		(99.134.803)
9	Chi phí bán hàng	2.348.779.743	2.348.779.743
10	Chi phí quản lý doanh nghiệp	53.861.795.892	61.433.437.892
11	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	153.685.448.643	201.421.503.031
12	Thu nhập khác	7.948.143.598	8.148.609.317
13	Chi phí khác	25.512.351.238	25.855.187.913
14	Lợi nhuận khác	(17.564.207.640)	(17.706.578.596)
15	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	136.121.241.003	183.714.924.435
16	Chi phí thuế TNDN hiện hành	52.782.895.463	58.426.275.189
17	Chi phí thuế TNDN hoãn lại		350.151.111
18	Lợi nhuận sau thuế TNDN	83.338.345.540	124.938.498.135
18.1	Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty Mẹ		121.334.755.833
18.2	Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		3.603.742.302
19	Lãi cơ bản trên cổ phiếu		388

Trên cơ sở các chỉ tiêu tài chính nêu trên, Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo quyết toán tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng Công ty mẹ năm 2025 đã được Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM kiểm toán và toàn bộ các giao dịch giữa Công ty với các Bên liên quan trong năm 2025 được nêu tại phần Thuyết minh Báo cáo tài chính năm 2025 (Báo cáo tài chính chi tiết kèm theo Tờ trình này).

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT, VPCT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Đỗ Quý Hải





CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, KĐT 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	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng	8
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	9 - 43

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, KĐT 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 riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

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*).

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

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.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, KĐT 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, KĐT 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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 các Báo cáo tài chính riêng để Báo cáo tài chính riêng không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng 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 riêng. 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 riêng.

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: 230/2026/BCKT-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬPKính 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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát được lập ngày 28/3/2026 từ trang 05 đến trang 43, bao gồm Bảng Cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban điều hành

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.



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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		4.101.826.489.619	4.557.686.747.675
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	311.751.464.999	960.913.098
1. Tiền	111		311.751.464.999	960.913.098
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		6.963.262.478	6.702.747.100
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	6.963.262.478	6.702.747.100
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.934.781.637.818	2.256.330.473.372
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	67.738.034.875	71.618.547.177
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	1.110.451.489.200	1.009.915.234.048
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	41.768.887.000	252.942.712.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	818.317.906.744	1.010.348.660.148
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(103.494.680.001)	(88.494.680.001)
IV. Hàng tồn kho	140	5.8	1.829.557.204.944	2.282.303.880.189
1. Hàng tồn kho	141		1.829.557.204.944	2.282.303.880.189
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		18.772.919.380	11.388.733.916
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	6.595.826.657	2.352.181.362
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		12.177.092.723	9.036.552.554
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	200		4.188.482.683.837	3.790.926.743.515
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		646.416.351.694	250.716.248.117
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.5	126.683.215.148	146.468.248.117
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	519.733.136.546	104.248.000.000
II. Tài sản cố định	220		1.116.678.932	549.187.551
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	1.116.678.932	549.187.551
- Nguyên giá	222		15.665.585.513	14.806.516.422
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.548.906.581)	(14.257.328.871)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	-	-
- Nguyên giá	228		30.000.000	30.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30.000.000)	(30.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.12	416.896.642.636	428.254.121.008
1. Nguyên giá	231		521.621.798.713	521.621.798.713
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(104.725.156.077)	(93.367.677.705)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	9.274.527.273
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.13	-	9.274.527.273
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.14	3.117.631.896.926	3.090.056.066.926
1. Đầu tư vào công ty con	251		3.004.167.830.000	3.003.792.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		83.146.786.097	55.946.786.097
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		30.317.280.829	30.317.280.829
VI. Tài sản dài hạn khác	260		6.421.113.649	12.076.592.640
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	6.421.113.649	12.076.592.640
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		8.290.309.173.456	8.348.613.491.190

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 B01 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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		4.805.156.745.587	4.943.679.408.861
I. Nợ ngắn hạn	310		3.472.082.601.981	4.513.684.523.070
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	215.274.236.248	177.179.959.306
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	273.465.960.256	411.130.607.061
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	99.371.278.602	64.554.755.481
4. Phải trả người lao động	314		4.617.983.474	3.412.856.658
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	84.863.367.485	256.365.684.106
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.19	-	326.580.266
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	1.689.401.325.318	1.744.623.503.442
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21	1.052.277.185.218	1.802.442.211.370
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		52.811.265.380	53.648.365.380
II. Nợ dài hạn	330		1.333.074.143.606	429.994.885.791
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.20	877.429.700.000	331.194.885.791
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.21	455.644.443.606	98.800.000.000
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		3.485.152.427.869	3.404.934.082.329
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.22	3.485.152.427.869	3.404.934.082.329
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		60.986.800.000	60.986.800.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		382.479.817.869	302.261.472.329
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		302.261.472.329	232.304.288.677
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		80.218.345.540	69.957.183.652
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		8.290.309.173.456	8.348.613.491.190

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Đinh Thị Huyền

Nguyễn Thị Phương Nga

Nguyễn Văn Phương



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1.058.966.105.739	1.421.170.803.446
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		1.058.966.105.739	1.421.170.803.446
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	736.145.990.020	932.575.058.908
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		322.820.115.719	488.595.744.538
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	50.347.910.971	46.279.749.256
7. Chi phí tài chính	22	6.4	163.272.002.412	238.467.533.389
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		162.040.128.267	112.605.451.022
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	2.348.779.743	108.980.752.314
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	53.861.795.892	92.036.623.931
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		153.685.448.643	95.390.584.160
11. Thu nhập khác	31	6.6	7.948.143.598	20.498.050.957
12. Chi phí khác	32	6.6	25.512.351.238	7.915.450.929
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	(17.564.207.640)	12.582.600.028
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		136.121.241.003	107.973.184.188
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	52.782.895.463	37.376.000.536
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		83.338.345.540	70.597.183.652

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 RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		136.121.241.003	107.973.184.188
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		11.649.056.082	12.004.391.214
- Các khoản dự phòng	03		15.000.000.000	50.000.000.000
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(50.347.910.971)	77.210.750.744
- Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		163.272.002.412	114.977.033.389
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		275.694.388.526	362.165.359.535
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(340.871.686.954)	429.943.873.358
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		462.021.202.518	315.669.174.806
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		328.129.009.591	(539.905.537.329)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.411.833.696	38.745.654.815
- Tiền lãi vay đã trả	14		(263.627.698.191)	(84.248.114.477)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(27.309.315.858)	(43.374.843.938)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(837.100.000)	(824.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		434.610.633.328	478.171.066.770
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(859.069.091)	(900.000)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(184.706.226.413)	(467.230.798.930)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		415.404.569.004	175.579.050.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(27.575.830.000)	(292.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	194.389.500.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		67.968.931.764	9.846.144.202
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		270.232.375.264	(87.709.004.728)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.008.023.626.081	1.013.787.448.849
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.402.076.082.772)	(1.424.559.269.122)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(394.052.456.691)	(410.771.820.273)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		310.790.551.901	(20.309.758.231)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		960.913.098	21.270.671.329
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	311.751.464.999	960.913.098

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



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.

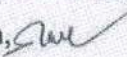
TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

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 LẬPKính 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

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

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				
A - (100=110+120+130+140+150)	100		5.912.766.642.502	6.280.148.452.585
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	312.706.806.097	1.971.403.413
1. Tiền	111		312.706.806.097	1.971.403.413
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		26.964.346.457	6.703.796.538
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	26.964.346.457	6.703.796.538
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.140.484.083.098	3.555.026.920.305
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	70.637.939.222	88.429.160.336
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	1.382.169.276.577	1.160.759.858.102
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	42.998.887.000	519.831.582.432
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	1.748.172.660.300	1.874.500.999.436
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(103.494.680.001)	(88.494.680.001)
IV. Hàng tồn kho	140	5.8	2.404.481.525.778	2.697.132.182.543
1. Hàng tồn kho	141		2.404.481.525.778	2.697.132.182.543
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		28.129.881.072	19.314.149.786
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	6.598.063.448	2.352.695.567
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		21.530.046.917	16.959.683.512
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.17	1.770.707	1.770.707
TÀI SẢN DÀI HẠN				
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
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		60.986.800.000	60.986.800.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		450.768.723.255	332.721.228.767
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		332.721.228.767	276.274.613.199
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		118.047.494.488	56.446.615.568
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	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 VND	Năm 2024 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

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Đinh Thị Huyền

Nguyễn Thị Phương Nga

Nguyễn Văn Phương



Hà Nội, ngày 02 tháng 04 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ, chi trả cổ tức năm 2025.

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông.

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020. Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019; Luật số 56/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
- Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2024 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
- Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2025 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
- Nghị quyết số 11/NQ-HĐQT ngày 02/04/2026 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát về việc thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2026 và các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) báo cáo tình hình chia cổ tức năm 2023 và phương án phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ, chi trả cổ tức năm 2025 như sau:

1. Báo cáo tình hình chia cổ tức.

Ngày 26/04/2024, tại phiên họp thường niên năm 2024, ĐHĐCĐ đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2023 theo Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ. Ngày 26/04/2025, tại phiên họp thường niên năm 2025, ĐHĐCĐ thông qua việc tiếp tục thực hiện chi trả cổ tức năm 2023 theo Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ.

Đến nay, Công ty chưa thực hiện phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2023 theo Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2024 và Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2025. Lý do dẫn đến việc chưa thực hiện phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2023 bởi các nguyên nhân sau:

Trong năm 2025, Ban lãnh đạo Công ty tập trung ưu tiên việc xử lý việc tái cấu trúc và huy động các nguồn lực để thanh toán các khoản nợ đến hạn như: Tắt toán khoản nợ Dự án Cao Bằng với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn; Tắt toán dứt điểm lô trái phiếu 250 tỷ (Mã trái phiếu HPXH2123008) và 300 tỷ (Mã trái phiếu HPX122018); Thanh toán đầy đủ nghĩa vụ thuế với Ngân sách Nhà nước. Đến nay cơ bản việc tái cấu trúc tài chính đã hoàn thành.

Tuy nhiên Công ty cũng chưa thể thu xếp được đủ nguồn vốn để thanh toán các khoản công nợ với đối tác, nhà thầu, trái chủ và phải tiếp tục gia hạn thời hạn thanh toán. Đồng thời trong năm 2026, Công ty tiếp tục tập trung các nguồn lực để thanh toán/tắt toán lô trái phiếu 500 tỷ (Mã trái phiếu HPXH2125007) và cơ bản thanh toán được các công nợ còn lại.

Do đó để có đủ nguồn vốn thanh toán các khoản công nợ đến hạn, mở rộng và phát triển các dự án trong ngắn hạn nhằm tạo doanh thu, dòng tiền cho Công ty trong năm 2026 và 2027, Hội đồng quản trị kính trình ĐHĐCĐ: Chấp thuận hủy bỏ phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2023 theo Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2024 và Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2025.

2. Phương án phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ, chi trả cổ tức năm 2025.

Trong năm 2026 Công ty tiếp tục tập trung các nguồn lực để thanh toán các khoản công nợ đến hạn, thanh toán/tắt toán lô trái phiếu 500 tỷ còn lại cũng như có nguồn vốn để triển khai các dự án trọng điểm, hoạt động M&A trong ngắn hạn nhằm tạo doanh thu, lợi nhuận và dòng tiền cho năm 2026 và các năm tiếp theo.

Trên cơ sở đánh giá thực tế và trình bày nêu trên, cũng như nhằm đảm bảo nguồn vốn, tập trung nguồn lực tài chính, tối ưu hóa hiệu quả đầu tư và gia tăng giá trị doanh nghiệp trong tương lai, Hội đồng quản trị dự kiến đề xuất giữ lại toàn bộ lợi nhuận sau thuế năm 2025.

Chính vì vậy Hội đồng quản trị kính trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2026: Không thực hiện chia cổ tức năm 2025.

Theo đó, phương án phân phối lợi nhuận năm 2025, cụ thể như sau:

STT	Diễn giải	Số tiền (đồng)	Ghi chú
1.	Lợi nhuận sau thuế năm 2025 (theo báo cáo được kiểm toán)	80.218.345.540	
2.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31/12/2025 (theo báo cáo được kiểm toán)	382.479.817.869	

STT	Diễn giải	Số tiền (đồng)	Ghi chú
3.	Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi	0	
4.	Chia cổ tức bằng tiền với tỷ lệ	0	Không chia cổ tức
5.	Lợi nhuận sau thuế còn lại sau khi đã phân phối	382.479.817.869	

Kính trình Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

Trân trọng cảm ơn./. 

Nơi nhận: 

- Như kính gửi;
- Lưu VT, VPCT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Đỗ Quý Hải



Hà Nội, ngày 02 tháng 04 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc thông qua quyết toán thù lao của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban Kiểm soát năm 2025 và kế hoạch thù lao của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban Kiểm soát năm 2026.

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông.

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020. Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019; Luật số 56/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
- Nghị quyết số 11/NQ-HĐQT ngày 02/04/2026 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát về việc thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2026 và các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026;
- Kế hoạch Sản xuất Kinh doanh năm 2026 và các năm tiếp theo,

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua việc quyết toán thù lao của thành viên Hội đồng quản trị (“HĐQT”), thành viên Ban Kiểm soát (“BKS”) năm 2025 và kế hoạch thù lao của thành viên HĐQT, BKS năm 2026, cụ thể như sau:

1. Quyết toán thù lao của HĐQT và BKS năm 2025

Thù lao của HĐQT và BKS đã thông qua Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 là: **3.120.000.000** đồng. Chi tiết thù lao đã chi trả cho HĐQT và BKS trong năm 2025 được trình bày tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 đã công bố thông tin theo quy định.

2. Kế hoạch thù lao của thành viên HĐQT, thành viên BKS năm 2026

2.1. Kế hoạch thù lao của thành viên HĐQT, thành viên BKS năm 2026

HĐQT trình Đại hội đồng cổ đông về thù lao đối với thành viên HĐQT và thành viên BKS năm 2026 là: **3.120.000.000 đồng** (Bằng chữ: Ba tỷ, một trăm hai mươi triệu đồng./.), chi tiết như sau:

TT	Chức danh	Số lượng (Người)	Mức thù lao/người/tháng (đồng)	Thù lao dự kiến (đồng)
I	HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ			2.640.000.000
1	Chủ tịch HĐQT	01	120.000.000	1.440.000.000
2	Phó Chủ tịch HĐQT	02	30.000.000	720.000.000
3	Thành viên HĐQT (bao gồm cả thành viên độc lập HĐQT)	02	20.000.000	480.000.000
II	BAN KIỂM SOÁT			480.000.000
1	Trưởng BKS	01	20.000.000	240.000.000
2	Thành viên BKS	02	10.000.000	240.000.000
TỔNG CỘNG				3.120.000.000

HĐQT sẽ báo cáo ĐHĐCĐ thường niên năm 2027 về việc thực hiện chi trả thù lao thành viên HĐQT, thành viên BKS năm 2026.

2.2. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT

a) Quyết định thời điểm chi trả. Tuy nhiên trong mọi trường hợp, mức chi trả thù lao không được vượt quá tổng mức thù lao tại mục 2.1 nêu trên.

b) Quyết định mức tiền thưởng cho từng thành viên HĐQT, thành viên BKS và Ban Điều hành năm 2026 (nếu có) căn cứ vào kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2026.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT, VPCT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Đỗ Quý Hải

Số: 04/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 02 tháng 04 năm 2026

TỜ TRÌNH

**Về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện
kiểm toán các báo cáo tài chính năm 2026.**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông.

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020. Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019; Luật số 56/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát ("Công ty");
- Nghị quyết số 11/NQ-HĐQT ngày 02/04/2026 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát về việc thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2026 và các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.
- Tình hình thực tế của hoạt động kiểm toán.

Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, theo ý kiến đề xuất của Ban Kiểm soát và dựa trên đánh giá về chất lượng, uy tín của các Công ty kiểm toán tại Việt Nam, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét lựa chọn đơn vị thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2026 (Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất) nội dung cụ thể như sau:

1. Lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM là đơn vị thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty (Báo cáo riêng và Báo cáo hợp nhất).

Trường hợp Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM không thể thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị công ty toàn quyền chủ động, quyết định việc lựa chọn một trong những Công ty kiểm toán được Ủy ban Chứng khoán nhà nước chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán để thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty (Báo cáo riêng và Báo cáo hợp nhất).

2. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Tổng giám đốc Công ty lựa chọn thời điểm, thương thảo, đàm phán và ký kết hợp đồng kiểm toán với đơn vị kiểm toán được phê duyệt theo quy định của Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét và thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT, VPCT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Đỗ Quý Hải



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Số: 05/TTr-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 02 tháng 04 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc Phê duyệt kết quả thực hiện các giao dịch giữa Công ty và bên có liên quan trong năm 2025; và Thông qua chủ trương thực hiện các giao dịch giữa Công ty và bên có liên quan trong năm 2026.

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông.

Căn cứ:


- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020. Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019; Luật số 56/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (Công ty);
- Nghị quyết số 11/NQ-HĐQT ngày 02/04/2026 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát về việc thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2026 và các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026,

Để tạo sự chủ động, linh hoạt cho Hội đồng quản trị (HĐQT) trong việc quản lý, hoạch định chính sách, HĐQT kính trình ĐHCĐ thông qua các nội dung sau:

1. Phê duyệt kết quả thực hiện giao dịch giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát với các bên có liên quan trong năm 2025 chi tiết theo Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2025.
2. Phê duyệt chủ trương thực hiện các hợp đồng, giao dịch trong tương lai giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát với những đối tượng có liên quan (theo Danh sách chi tiết tại Phụ lục đính kèm) theo quy định tại Điều 167 Luật Doanh nghiệp 2020, Điều 293 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, Khoản 84 Điều 1 Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020, quy định của pháp luật có liên quan thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông (nếu có).

3. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định các điều khoản và điều kiện cụ thể của các hợp đồng, giao dịch nêu tại Mục 2 kể trên (bao gồm cả việc sửa đổi, bổ sung, chấm dứt, thay thế các Hợp đồng, giao dịch đó).
4. HĐQT được quyền phân cấp/ủy quyền cho Ban Điều hành Công ty thông qua các giao dịch này và Ban Điều hành có trách nhiệm báo cáo HĐQT nội dung thực hiện trong kỳ họp gần nhất và các giao dịch đó phải đảm bảo tuân thủ đúng quy định Pháp luật về báo cáo, công bố thông tin
5. Thời gian thực hiện: Kể từ ngày được Đại hội đồng Cổ đông thông qua đến kỳ Đại hội đồng cổ đông Thường niên tiếp theo.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét và thông qua.

Trân trọng cảm ơn./. 

Nơi nhận: 

- Như kính gửi;

- Lưu VT, VPCT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Đỗ Quý Hải

PHỤ LỤC: Danh sách các đối tượng có liên quan dự kiến ký kết hợp đồng, giao dịch với Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát

(Đính kèm Tờ trình số 05/TTr-HĐQT ngày 02/04/2026 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát)

STT	Tên doanh nghiệp	Mối quan hệ liên quan	Nội dung giao dịch	Giá trị giao dịch dự kiến
1.	Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con, Tổ chức liên quan người nội bộ	Chia sẻ chi phí đầu tư, quản lý vốn tập trung, chi hộ; Hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh; Ủy thác đầu tư, Nhượng bán, thanh lý tài sản và các khoản đầu tư.	Giá trị giao dịch / Tổng giá trị các giao dịch có liên quan (dự kiến): Đảm bảo nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trong báo cáo tài chính tại thời điểm gần nhất.
2.	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển Địa ốc Ruby	Công ty con	Chia sẻ chi phí đầu tư, quản lý vốn tập trung; chi hộ; Hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh; Ủy thác đầu tư, Nhượng bán, thanh lý tài sản và các khoản đầu tư.	Giá trị giao dịch / Tổng giá trị các giao dịch có liên quan (dự kiến): Đảm bảo nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trong báo cáo tài chính tại thời điểm gần nhất.
3.	Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Heritage Việt Nam	Công ty con	Chia sẻ chi phí đầu tư, quản lý vốn tập trung; chi hộ; Hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh; Ủy thác đầu tư, Nhượng bán, thanh lý tài sản và các khoản đầu tư.	Giá trị giao dịch / Tổng giá trị các giao dịch có liên quan (dự kiến): Đảm bảo nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trong báo cáo tài chính tại thời điểm gần nhất.
4.	Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire	Công ty con	Hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên danh, liên kết; Chia sẻ chi phí đầu tư, quản lý vốn tập trung; chi hộ; Ủy thác đầu tư, Nhượng bán, thanh lý tài sản và các khoản đầu tư.	Giá trị giao dịch / Tổng giá trị các giao dịch có liên quan (dự kiến): Đảm bảo nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trong báo cáo tài chính tại thời điểm gần nhất.
5.	Công ty TNHH MTV Diamond IC	Công ty con	Chia sẻ chi phí đầu tư, quản lý vốn tập trung, chi hộ; Nhượng bán, thanh lý tài sản và các khoản đầu tư. Tư vấn quản lý dự án, Tư vấn đầu tư.	Giá trị giao dịch / Tổng giá trị các giao dịch có liên quan (dự kiến): Đảm bảo nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của

STT	Tên doanh nghiệp	Mối quan hệ liên quan	Nội dung giao dịch	Giá trị giao dịch dự kiến
				Công ty ghi trong báo cáo tài chính tại thời điểm gần nhất.
6.	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam	Công ty con, Tổ chức liên quan người nội bộ	Hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên danh, liên kết; Chia sẻ chi phí đầu tư, quản lý vốn tập trung; Chi hộ; Ủy thác đầu tư, Nhượng bán, thanh lý tài sản và các khoản đầu tư; Tư vấn quản lý dự án, Tư vấn đầu tư; Tư vấn giám sát công trình xây dựng; Thi công, xây lắp công trình.	Giá trị giao dịch /Tổng giá trị các giao dịch có liên quan (dự kiến): Đảm bảo nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trong báo cáo tài chính tại thời điểm gần nhất.
7.	Công ty TNHH Mai Pha Peninsula	Công ty con, Tổ chức liên quan người nội bộ	Hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên danh, liên kết; Chia sẻ chi phí đầu tư, quản lý vốn tập trung, chi hộ; Ủy thác đầu tư, Nhượng bán, thanh lý tài sản và các khoản đầu tư.	Giá trị giao dịch /Tổng giá trị các giao dịch có liên quan (dự kiến): Đảm bảo nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trong báo cáo tài chính tại thời điểm gần nhất.
8.	Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư và Quy hoạch quốc tế Opal	Công ty con	Hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên danh, liên kết; Chia sẻ chi phí đầu tư, quản lý vốn tập trung, chi hộ; Ủy thác đầu tư, Tư vấn thiết kế, kỹ thuật, quy hoạch kiến trúc, thi công công trình.	Giá trị giao dịch /Tổng giá trị các giao dịch có liên quan (dự kiến): Đảm bảo nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trong báo cáo tài chính tại thời điểm gần nhất.
9.	Công ty cổ phần Hải Phát Retail	Tổ chức liên quan người nội bộ	Hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên danh, liên kết; Ủy thác đầu tư, Nhượng bán, thanh lý tài sản và các khoản đầu tư.	Giá trị giao dịch /Tổng giá trị các giao dịch có liên quan (dự kiến): Đảm bảo nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trong báo cáo tài chính tại thời điểm gần nhất.
10.	Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	Tổ chức liên quan người nội bộ	Hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên danh, liên kết; Chi hộ; Ủy thác đầu tư, Nhượng bán, thanh lý tài sản và các	Giá trị giao dịch /Tổng giá trị các giao dịch có liên quan (dự kiến): Đảm bảo nhỏ hơn 35%

STT	Tên doanh nghiệp	Mối quan hệ liên quan	Nội dung giao dịch	Giá trị giao dịch dự kiến
			khoản đầu tư.	tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trong báo cáo tài chính tại thời điểm gần nhất.
11.	Công ty cổ phần Tập đoàn Hải Phát Land	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	Hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên danh, liên kết; Tư vấn, môi giới và quản lý bất động sản; Ủy thác đầu tư; Nhượng bán, thanh lý tài sản và các khoản đầu tư.	Giá trị giao dịch /Tổng giá trị các giao dịch có liên quan (dự kiến): Đảm bảo nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trong báo cáo tài chính tại thời điểm gần nhất.
12.	Công ty cổ phần Yên Sơn	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	Hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên danh, liên kết. Nhượng bán, thanh lý tài sản và các khoản đầu tư. Mua bán, chuyển nhượng bất động sản.	Giá trị giao dịch /Tổng giá trị các giao dịch có liên quan (dự kiến): Đảm bảo nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trong báo cáo tài chính tại thời điểm gần nhất.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
Số: 06/TTr-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 02 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH
Về việc tăng vốn Điều lệ của Công ty.

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông.

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020. Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019; Luật số 56/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Chứng khoán và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát;
- Nghị quyết số 11/NQ-HĐQT ngày 02/04/2026 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát về việc thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2026 và các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

Hội đồng quản trị ("HĐQT") kính trình Đại hội đồng Cổ đông ("ĐHĐCĐ") Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát ("Công ty") thông qua kế hoạch chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ như sau

A. SỰ CẦN THIẾT CỦA VIỆC TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

Căn cứ kế hoạch kinh doanh và kế hoạch tài chính giai đoạn 2026-2027, Hội đồng quản trị Công ty đề xuất phương án tăng vốn điều lệ nhằm hiện thực hóa các mục tiêu chiến lược sau:

Thứ nhất, tối ưu hóa cấu trúc tài chính và giảm áp lực nợ vay: Nguồn vốn huy động sẽ được ưu tiên để cơ cấu lại các khoản nợ, thanh toán kịp thời công nợ cho các nhà thầu thi công và tất toán các khoản vay đến hạn từ các tổ chức, cá nhân. Việc này không chỉ giúp giảm thiểu chi phí lãi vay mà còn nâng cao hệ số an toàn tài chính và uy tín của Công ty trên thị trường.

Thứ hai, đảm bảo nguồn vốn đối ứng cho dự án trọng điểm: Đây là nguồn lực then chốt để đẩy nhanh tiến độ dự án Khu đô thị mới Mai Pha (Tổng mức đầu tư 3.380 tỷ đồng).

Cụ thể, Công ty sẽ tập trung nguồn vốn để triển khai công tác giải phóng mặt bằng, bồi thường và hỗ trợ tái định cư nhằm sớm có quỹ đất sạch, đảm bảo tiến độ thi công hạ tầng theo đúng cam kết.

Thứ ba, chủ động nguồn lực cho các hoạt động M&A chiến lược: Công ty sẽ gia tăng vị thế chủ động trong việc tìm kiếm và thu tóm các dự án tiềm năng tại các thị trường trọng điểm như Hà Nội, Bắc Ninh và các vùng phụ cận.

Như vậy, việc tăng vốn trong giai đoạn này không chỉ giải quyết các nghĩa vụ tài chính ngắn hạn mà còn là nền tảng cốt lõi để mở rộng quỹ đất, đảm bảo lộ trình tăng trưởng doanh thu và tạo ra giá trị gia tăng bền vững cho Công ty trong dài hạn.

B. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU

1. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.
2. Mã chứng khoán: HPX.
3. Loại cổ phiếu chào bán: Cổ phiếu phổ thông.
4. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu (Bằng chữ: Mười nghìn đồng/cổ phiếu).
5. Mức vốn điều lệ hiện tại (Trước khi chào bán): 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).
6. Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 304.168.581 cổ phiếu (Bằng chữ: Ba trăm linh tư triệu, một trăm sáu mươi tám nghìn, năm trăm tám mươi một cổ phiếu).
7. Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu.
8. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 304.168.581 cổ phiếu (Bằng chữ: Ba trăm linh tư triệu, một trăm sáu mươi tám nghìn, năm trăm tám mươi một cổ phiếu).
9. Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán: **150.000.000 cổ phiếu (Bằng chữ: Một trăm năm mươi triệu cổ phiếu).**
10. Giá trị cổ phiếu chào bán (tính theo mệnh giá): **1.500.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn năm trăm tỷ đồng).**
11. Mức vốn điều lệ dự kiến sau khi chào bán: 4.541.685.810.000 đồng (Bằng chữ: Bốn nghìn năm trăm bốn mươi một tỷ, sáu trăm tám mươi lăm triệu, tám trăm mười nghìn đồng).
12. Mục đích chào bán: Bổ sung vốn cho các hoạt động kinh doanh và đầu tư của Công ty.
13. Phương thức chào bán: Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
14. Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phiếu (Bằng chữ: Mười nghìn đồng/cổ phiếu).
15. Đối tượng chào bán: Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp

luật.

16. Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư: Nhà đầu tư đáp ứng các điều kiện của nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn.
17. Số lượng nhà đầu tư chào bán: Dưới 100 nhà đầu tư. Đại hội đồng cổ đông uỷ quyền cho HĐQT xác định nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, quyết định cụ thể số lượng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp tham gia mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ.
18. Danh sách nhà đầu tư chào bán: Đại hội đồng cổ đông uỷ quyền cho HĐQT chủ động tìm kiếm, đàm phán và quyết định lựa chọn, thông qua Danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp được mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ, xác định số lượng cổ phiếu chào bán cho từng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
19. Điều kiện hạn chế chuyển nhượng: Cổ phiếu chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán, trừ trường hợp chuyển nhượng giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoặc thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.
20. Phương án xử lý số cổ phiếu không chào bán hết: Đối với số lượng cổ phiếu không được nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp đăng ký và nộp tiền mua, ĐHĐCĐ uỷ quyền cho HĐQT quyết định chào bán tiếp cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp khác đảm bảo các tiêu chí và giá bán như ĐHĐCĐ đã thông qua và phù hợp với quy định của pháp luật/hoặc hủy bỏ và kết thúc đợt chào bán.
21. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán dự kiến:

Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ dự kiến là 1.500.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn năm trăm tỷ đồng) sẽ được sử dụng với mục đích như sau:

STT	Mục đích sử dụng	Số tiền sử dụng dự kiến (đồng)
1	Thanh toán các khoản nợ đến hạn.	500.000.000.000
2	Bổ sung vốn tự có của Công ty cho triển khai thực hiện Dự án Khu đô thị mới Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn (bao gồm cả công tác chuẩn bị đầu tư và công tác giải phóng mặt bằng).	500.000.000.000
3	Bổ sung vốn tự có để M&A và thực hiện các dự án tại các tỉnh như: Phú Thọ, Bắc Ninh, Hà Nội, các tỉnh thành khác và/hoặc hợp tác đầu tư, liên doanh liên kết và/hoặc nhận chuyển nhượng phần vốn/cổ phần tại các công ty có tiềm năng.	500.000.000.000

STT	Mục đích sử dụng	Số tiền sử dụng dự kiến (đồng)
	Tổng cộng	1.500.000.000.000

Thời gian dự kiến giải ngân: Năm 2026 và năm 2027.

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT lập phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán chi tiết, đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế của Công ty và tiến độ thực hiện các dự án của Công ty, bao gồm cả quyết định mức độ ưu tiên khi phân bổ sử dụng vốn cho các mục đích và/hoặc thay đổi thay đổi mục đích sử dụng vốn trong trường hợp cần thiết.

22. Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện dự án (trong trường hợp đợt chào bán không huy động đủ số tiền như dự kiến):

Công ty sẽ cân nhắc và sử dụng các giải pháp khác để bù đắp phần thiếu hụt vốn như sau:

- Sử dụng nguồn vốn tự có của Công ty;
- Tìm kiếm nhà đầu tư tham gia góp vốn vào dự án;
- Tìm kiếm nguồn vốn vay ngân hàng;
- Các giải pháp khác phù hợp với quy định của pháp luật.

23. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài: ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thông qua phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.

24. Thời điểm thực hiện: Dự kiến trong năm 2026 hoặc thời gian khác do HĐQT quyết định sau khi Công ty được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có văn bản chấp thuận hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ.

25. Đăng ký và niêm yết cổ phiếu: Cổ phiếu chào bán thành công sẽ được đăng ký bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) theo đúng quy định của pháp luật.

26. Thay đổi vốn điều lệ: Thông qua tăng vốn điều lệ và sửa đổi mức vốn điều lệ quy định tại Điều lệ của Công ty theo kết quả thực tế chào bán.

C. ĐỀ XUẤT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG ỦY QUYỀN CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT toàn quyền quyết định và tổ chức thực hiện tất cả các vấn đề liên quan đến đợt chào bán, bao gồm nhưng không giới hạn các công việc sau:

1. Quyết định thời điểm chào bán và quyết định thực hiện tất cả các công việc cần thiết nhằm triển khai phương án chào bán đã được ĐHĐCĐ thông qua, đảm bảo quyền lợi của cổ đông Công ty và phù hợp với quy định pháp luật;

2. Quyết định thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu nộp cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
3. Thông qua phương án chào bán cổ phiếu chi tiết, bao gồm bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh nội dung phương án chào bán (bao gồm cả quyết định về các nội dung chưa được trình bày trong phương án chào bán trên) để đảm bảo đợt chào bán thành công hoặc khi có ý kiến của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật;
4. Thông qua phương án sử dụng vốn chi tiết của đợt chào bán, bao gồm sửa đổi, bổ sung phương án đã được ĐHĐCĐ thông qua hoặc điều chỉnh thứ tự ưu tiên, phân bổ số tiền thu được từ đợt chào bán cho các mục đích sử dụng vốn; xây dựng phương án xử lý trong trường hợp đợt chào bán không đủ số tiền như dự kiến, đảm bảo cân đối và sử dụng vốn phù hợp với tình hình kinh doanh của Công ty, đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn và lợi ích của cổ đông;
5. Thông qua phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài;
6. Bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh và/hoặc phê chuẩn/chấp thuận/thông qua toàn bộ các tài liệu hiệu chỉnh/hoàn chỉnh phương án tăng vốn điều lệ, phù hợp với nhu cầu thực tiễn hoạt động của Công ty, phù hợp với quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi của cổ đông, theo đúng hướng dẫn của các cơ quan quản lý Nhà nước, tiến hành trình các cơ quan quản lý Nhà nước xem xét chấp thuận và triển khai thực hiện các thủ tục chào bán theo quy định;
7. Đối với nội dung xác định nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp: HĐQT quyết định cụ thể số lượng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp tham gia mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ; thông qua danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp được mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ, xác định số lượng cổ phiếu chào bán cho từng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp và thời gian thực hiện; quyết định phương án xử lý cổ phiếu không chào bán hết (nếu có phát sinh);
8. Sau khi kết thúc đợt chào bán, HĐQT được quyền thông qua việc điều chỉnh phân bổ số tiền thực tế thu được từ đợt chào bán cho các phương án sử dụng vốn đã được thông qua và/hoặc thông qua thay đổi phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cho phù hợp với tình hình thực tế theo quy định của pháp luật và báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp gần nhất về các nội dung điều chỉnh liên quan đến phương án sử dụng vốn này;
9. Thực hiện thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và sửa đổi Điều lệ của Công ty tương ứng với kết quả của đợt chào bán tăng vốn điều lệ và báo cáo cho Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp gần nhất;
10. Đăng ký và niêm yết bổ sung số cổ phiếu của đợt chào bán theo đúng quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán;
11. Lựa chọn đơn vị tư vấn chào bán (xét thấy cần thiết);

12. Thực hiện các công việc, thủ tục khác mà HĐQT thấy cần thiết để hoàn tất việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua kế hoạch tăng vốn điều lệ của Công ty.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT, VPCT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Đỗ Quý Hải

