



**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI
PHÁT/ HAI PHAT INVESTMENT
JOINT STOCK COMPANY**

No/Số: 741/CBTT-HPX

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Address: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng,
Phường Hà Đông, Hà Nội
Tel: +84-24-32.080.665 | Fax: 84-24-32.080.566
Website: www.haiphat.com.vn

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

*Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026
Hanoi, October 28, 2026*

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE**

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

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

- Mã chứng khoán/ Stock symbol: **HPX**
- Địa chỉ/Address of head office: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng,
Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam/Floor 5, Building CT3, The Pride
An Hưng New Urban Area, Ha Dong Ward, Hanoi City.
- Điện thoại/Telephone: 024.56789.899 Fax: 024.56789.899
- Email: info@haiphat.com.vn
- Website: <http://www.haiphat.com.vn>

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

- Báo cáo tài chính riêng quý 3 năm 2026, Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2026 và Công văn số 740/HP – TCKT ký ngày 28/10/2026 về việc giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế Báo cáo tài chính quý 3 năm 2026 so với quý 3 năm 2025.
- The separate financial statements for the third quarter of 2026, the consolidated financial statements for the third quarter of 2026 and Official Letter No. 740/HP – TCKT dated October 28, 2026, regarding the explanation for the variance in profit



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

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 28/10/2026 tại đường dẫn: <http://www.haiphat.com.vn> mục Quan hệ cổ đông/This information was disclosed on the Company's website on October 28, 2026 at the following link: <http://www.haiphat.com.vn>, under the Shareholder Relations section.

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

Tài liệu đính kèm/ Attached documents:

- Báo cáo tài chính riêng quý 3 năm 2026/ *Separate financial statements for Q3 2026;*
- Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2026/ *Consolidated financial statements for Q3 2026;*
- Công văn số 740/HP-TCKT ngày 28/10/2026/Official Letter No 740/HP - TCKT dated 28/10/2026.

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



PHẦN THỊ XUYẾN



**Công Ty
Cổ Phần
Đầu Tư
Hải Phát**

Digitally signed by Công Ty
Cổ Phần Đầu Tư Hải Phát
DN: cn=Công Ty Cổ Phần
Đầu Tư Hải Phát c=VN
l=Hà Nội
Reason: I am the author of
this document
Location:
Date: 2026-10-28
16:26+07:00

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ III NĂM 2026

Tháng 10 năm 2026



MỤC LỤC

	Trang
Bảng cáo tình hình tài chính hợp nhất	1 - 2
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	3
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	4
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	5 - 34



BẢNG CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

	MS	TM	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN				
A - (100 = 110+120+130+140+150+160)	100		5.697.825.359.330	5.912.766.642.502
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	115.514.513.142	312.706.806.097
1. Tiền	111		115.514.513.142	312.706.806.097
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		253.396.968.310	99.091.381.856
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.2.a	56.180.000.000	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	5.2.a	(16.960.000.000)	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5.2.b	214.176.968.310	99.091.381.856
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.530.522.940.570	3.068.357.047.699
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	67.391.311.855	70.637.939.222
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	1.420.277.682.172	1.382.169.276.577
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	1.169.011.903.919	1.719.044.511.901
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.6	(126.157.957.376)	(103.494.680.001)
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	2.723.736.430.633	2.404.481.525.778
1. Hàng tồn kho	141		2.723.736.430.633	2.404.481.525.778
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		74.654.506.675	28.129.881.072
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.8	55.131.882.759	6.598.063.448
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		19.522.623.916	21.530.046.917
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		-	1.770.707
TÀI SẢN DÀI HẠN				
B - (200 = 210+220+230+ 240+250+260+270)	200		2.584.573.345.618	2.563.051.102.101
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		298.480.416.546	294.999.136.546
5. Phải thu dài hạn khác	215	5.5	298.480.416.546	294.999.136.546
II. Tài sản cố định	220		3.009.467.796	1.296.097.311
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	3.009.467.796	1.296.097.311
- Nguyên giá	222		17.994.600.025	15.912.540.059
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.985.132.229)	(14.616.442.748)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	-	-
- Nguyên giá	228		183.000.000	183.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(183.000.000)	(183.000.000)
IV. Bất động sản đầu tư	240	5.11	332.157.551.169	416.896.642.636
1. Nguyên giá	241		437.753.331.650	521.621.798.713
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(105.595.780.481)	(104.725.156.077)
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		1.946.767.489.395	1.842.400.114.035
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	5.2.c	1.349.983.428.774	999.171.618.058
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	5.2.c	418.097.280.829	716.545.280.829
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	5.2.b	178.686.779.792	126.683.215.148
VII. Tài sản dài hạn khác	270		4.158.420.712	7.459.111.573
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.8	3.464.470.696	6.765.161.557
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		693.950.016	693.950.016
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)	280		8.282.398.704.948	8.475.817.744.603

BẢNG CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

	MS	TM	30/09/2026	01/01/2026
C- NỢ PHẢI TRẢ(300=310+330)	300		4.527.406.224.691	4.922.376.411.348
I. Nợ ngắn hạn	310		2.694.326.493.760	3.371.260.031.192
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	193.163.005.870	232.265.098.608
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	843.544.976.385	742.682.932.084
4. Thuê và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.14	99.973.341.903	113.593.368.901
5. Phải trả người lao động	315		7.742.796.627	6.479.669.991
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.15	101.673.770.866	84.622.817.800
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.16	580.127.248.024	1.070.048.497.882
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.17	814.276.845.511	1.066.277.185.218
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		53.824.508.574	55.290.460.708
II. Nợ dài hạn	330		1.833.079.730.931	1.551.116.380.156
8. Phải trả dài hạn khác	338	5.16	963.953.370.500	880.249.700.000
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.17	826.916.639.399	670.866.680.156
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		42.209.721.032	-
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.18	3.754.992.480.257	3.553.441.333.255
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		505.565.026.678	450.768.723.255
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		450.768.723.255	332.721.228.767
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		54.796.303.423	118.047.494.488
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		146.754.843.579	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		8.282.398.704.948	8.475.817.744.603

Người lập

Huyen

Đinh Thị Huyền

Kế toán trưởng

Phuong Nga

Nguyễn Thị Phương Nga

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Phương

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý III năm 2026

STT	CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý III/2026 VND	Quý III/2025 VND	Lũy kế Quý III năm 2026 VND	Lũy kế Quý III năm 2025 VND
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.19	11.800.017.927	126.557.693.887	669.080.744.693	713.934.832.341
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		11.800.017.927	126.557.693.887	669.080.744.693	713.934.832.341
4.	Giá vốn hàng bán	11	5.20	10.470.333.360	52.541.278.724	480.414.475.324	445.296.118.463
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		1.329.684.567	74.016.415.163	188.666.269.369	268.638.713.878
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	70.769.578.062	13.081.603.413	108.910.170.623	43.983.871.851
8.	Chi phí tài chính	23	5.22	43.021.860.439	40.525.744.257	118.734.717.280	140.747.723.111
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	24		28.593.860.439	40.412.885.160	100.725.953.901	140.015.848.966
9.	Chi phí bán hàng	25		905.556	383.116.274	13.264.590.154	1.285.342.188
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		17.916.560.578	12.520.917.594	59.378.431.779	58.643.805.800
11.	Phần lãi (lỗ) trong công ty liên danh, liên kết	27		(150.193.622)		(21.928.729.284)	
12.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+21+(22-23)-(25+26)+27}	30		11.009.742.434	33.668.240.451	84.269.971.495	111.945.714.630
13.	Thu nhập khác	31	5.23	1.147.267.881	52.301.155	3.149.475.103	805.836.081
14.	Chi phí khác	32	5.23	119.956.638	23.810.402.586	2.931.269.430	25.108.235.135
15.	Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		1.027.311.243	(23.758.101.431)	218.205.673	(24.302.399.054)
16.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		12.037.053.677	9.910.139.020	84.488.177.168	87.643.315.576
17.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.24	4.181.243.913	4.315.425.450	27.228.336.786	31.805.837.004
18.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		123.766.420	(83.220.181)	123.766.420	(83.220.181)
19.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		7.732.043.344	5.677.933.751	57.136.073.962	55.920.698.753
20.	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		7.732.272.805	5.803.292.158	57.136.303.423	53.337.361.239
21.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(229.461)	(125.358.407)	(229.461)	2.583.337.514
22.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.25			180	167
23.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập

Huyen

Đinh Thị Huyền

Kế toán trưởng

Phuong Nga

Nguyễn Thị Phương Nga

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Phương

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Lũy kế Quý III năm 2026 VND	Lũy kế Quý III năm 2025 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		84.488.177.168	87.643.315.576
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			-	-
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		8.391.184.058	13.628.060.420
- Các khoản dự phòng	03		39.623.277.375	25.000.000.000
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(88.326.609.886)	(43.983.871.851)
- Chi phí đi vay	06		100.725.953.901	140.747.723.111
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		144.901.982.616	223.035.227.256
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		631.921.660.103	(66.209.585.957)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(36.100.904.755)	161.517.221.383
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(370.649.246.840)	(225.589.670.368)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(44.925.331.383)	1.207.276.314
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		(56.180.000.000)	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(79.461.427.791)	(192.586.548.467)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(17.860.715.121)	(17.198.434.644)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.207.800.000)	(867.700.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		170.438.216.829	(116.692.214.483)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2.082.059.966)	(956.569.091)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(217.696.028.258)	(95.733.037.907)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		63.096.168.356	124.870.672.322
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(546.797.428.066)	(27.200.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		412.741.999.141	
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		19.057.219.473	21.474.018.820
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(271.680.129.320)	22.455.084.144
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		789.394.919.038	1.325.505.332.412
Tiền trả nợ gốc vay	34		(885.345.299.502)	(987.870.461.433)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		(95.950.380.464)	337.634.870.979
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(197.192.292.955)	243.397.740.640
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		312.706.806.097	1.971.403.413
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		115.514.513.142	245.369.144.053

Người lập

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Tổng Giám đốc

Đinh Thị Huyền

Nguyễn Thị Phương Nga

Nguyễn Văn Phương



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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (“Công ty”), tên trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng – Du lịch Hải Phát, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0500447004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây cấp ngày 15/12/2003. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 5 được cấp ngày 04/12/2008, 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 19 (mười chín) ngày 25/6/2026 về việc cập nhật địa giới hành chính.

Vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0500447004 thay đổi lần thứ 19 (mười chín) ngày 25/06/2026 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.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là: 176 người

1.2 Ngành nghề hoạt động kinh doanh

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

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có các Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết như sau:

STT	Công ty	Tỷ lệ góp vốn (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Địa chỉ	Hoạt động chính
I	Công ty con					
1	Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát – Bình Thuận (“Công ty Hải Phát – Bình Thuận”)	100	100	100	Lâm Đồng	Kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản
2	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Địa Ốc Ruby (“Công ty Ruby”)	100	100	100	Hà Nội	Kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản
3	Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire (“Công ty Sapphire”)	100	100	100	Hà Nội	Hoạt động tư vấn đầu tư
4	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam (“Công ty Topaz PM”)	100	100	100	Hà Nội	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
5	Công ty TNHH Mai Pha Peninsula (“Công ty Peninsula”)	70	70	70	Lạng Sơn	Kinh doanh bất động sản

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

STT	Công ty	Tỷ lệ góp vốn (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Địa chỉ	Hoạt động chính
6	Công ty CP Tư vấn Đầu tư và quy hoạch Quốc Tế OPAL ("Công ty Opal")	65	65	65	Hà Nội	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
7	Công ty TNHH đầu tư HP An Phát ("Công ty An Phát") (*)	99	99	99	Hà Nội	Kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản
8	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Quang Anh ("Công ty Quang Anh") (**)		99	98,01	Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
9	Công ty cổ phần Đầu tư Greenland Holdings ("Công ty Greenland") (***)	20	60	59,2	Hà Nội	Kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản
II	Công ty liên kết					
1	Công ty TNHH BT Hà Đông	50	50	50	Hà Nội	Xây dựng, hoàn thiện công trình xây dựng
2	Công ty Cổ phần Hải Phát Retail (Công ty liên kết gián tiếp)	43,98	43,98	43,98	Hà Nội	Đầu tư kinh doanh bất động sản; Dịch vụ cho thuê

(*): Công ty trở thành Công ty mẹ của Công ty TNHH Đầu tư HP An Phát kể từ ngày 12/6/2026 theo các hợp đồng nhận chuyển nhượng phần vốn góp đối với các cá nhân (Chi tiết tại Thuyết minh 5.12).

(**): Công ty TNHH Đầu tư HP An Phát sở hữu 99% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Quang Anh;

(***): Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát là Công ty mẹ của Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Holdings thông qua việc nắm giữ như sau:

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát nắm giữ 20% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Holdings.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Quang Anh nắm giữ 40% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Holdings.

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

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp. Thông tư này thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính. Thông tư 99/2025/TT-BTC áp dụng cho năm tài chính bắt đầu hoặc sau ngày 01/01/2026.

Công ty đã áp dụng các hướng dẫn của Thông tư số 99/2025/TT-BTC kể từ ngày 01/01/2026. Trường hợp việc áp dụng Thông tư này làm thay đổi cách trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty sẽ thực hiện trình bày lại hoặc phân loại lại số liệu so sánh theo quy định. Do đó, các thông tin và số liệu kế toán trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa là có thể so sánh được do đã được tính toán và trình bày nhất quán.

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

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

2.1 Kỳ kế toán năm

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

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 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 hợp nhất cho năm kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 30 tháng 9 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các Công ty trong cùng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính hợp nhất.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026 của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và các Công ty con.

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

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

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

Ước tính kế toán

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các công cụ tài chính được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh hoặc được phân loại là chứng khoán kinh doanh theo quy định hiện hành.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý của khoản thanh toán tại thời điểm phát sinh. Các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh: Công ty được trích lập dự phòng đối với phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc sau đó được xác định theo giá trị ghi sổ bao gồm gốc và lãi được hưởng đến ngày lập Báo cáo tài chính sau khi trừ dự phòng tổn thất (nếu có). Dự phòng tổn thất đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trình bày riêng biệt trên Báo cáo tình hình tài chính.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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

Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào Công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026 theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của Công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Công ty trong khoản lỗ của Công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 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 tổn thất khoản đầu tư.

Các hợp đồng hợp tác kinh doanh không đồng kiểm soát

Công ty là bên góp vốn: Các khoản vốn bằng tiền và tài sản góp vào BCC được ghi nhận như một khoản đầu tư khác trên Báo cáo tài chính.

Công ty là bên nhận góp vốn: Các khoản vốn bằng tiền và tài sản nhận góp vốn theo hợp đồng BCC được ghi nhận như một khoản phải trả trên Báo cáo tài chính.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

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 trích lập khi có bất kỳ dấu hiệu hoặc bằng chứng nào cho thấy Công ty không có khả năng thu hồi hoặc khó có khả năng thu hồi đối với các khoản nợ phải thu của Công ty theo các quy định kế toán hiện hành.

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 tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền tháng.

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình (Tiếp theo)

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 vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 03 năm. Tại thời điểm ngày 30/9/2026, tài sản cố định vô hình của Công ty đã khấu hao hết giá trị.

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

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

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho Bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá Bất động sản đầu tư.

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.

Nguyên tắc kế toán Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

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

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

Nguyên tắc kế toán Thuê tài sản (Tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

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. 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 36 tháng.

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 Phải trả người bán, Phải trả khác

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 này 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: Bao gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản của nhà cung cấp hoặc người bán (là đơn vị độc lập với người mua). Khoản phải trả người bán bao gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty liên doanh, liên kết;
- 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 kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

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 Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

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.

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

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

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 hợp nhất 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 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 thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất; và
- 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 chuyển nhượng 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.

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

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

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

Doanh thu 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

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, bất động sản đầu tư trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí:

- Các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính:
- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

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.

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

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông (sau khi đã trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi cho kỳ kế toán báo cáo) chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong kỳ.

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

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

Các bên liên quan

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

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

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban điều hành cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản, trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

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

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	2.138.536.295	1.896.507.561
Tiền gửi ngân hàng (*)	113.375.976.847	310.810.298.536
Tổng cộng	115.514.513.142	312.706.806.097

(*) Chi tiết tiền gửi không kỳ hạn:

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Bảo Việt	109.631.876.135	305.902.772.921
Đối tượng khác	3.744.100.712	4.907.525.615
Tổng cộng	113.375.976.847	310.810.298.536

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng
Cổ phiếu	56.180.000.000	39.220.000.000	(16.960.000.000)	-	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại	56.180.000.000	39.220.000.000	(16.960.000.000)	-	-	-
Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân						
Cộng	56.180.000.000	39.220.000.000	(16.960.000.000)	-	-	-

Chứng khoán kinh doanh bao gồm 21.200.000 cổ phần HQC, hạn chế chuyển nhượng trong thời gian 01 năm kể từ ngày 31/03/2026. Giá trị hợp lý tại ngày 30/9/2026 được xác định theo giá đóng cửa cổ phiếu tại ngày 30/9/2026.

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	214.176.968.310	214.176.968.310	-	99.091.381.856	99.091.381.856	-
<i>Tiền gửi có kỳ hạn (1)</i>	<i>27.016.641.715</i>	<i>27.016.641.715</i>	-	<i>26.964.346.457</i>	<i>26.964.346.457</i>	-
Ngân hàng TMCP Công Thương VN - Đô Thành	6.516.641.715	6.516.641.715	-	6.464.346.457	6.464.346.457	-
Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh - PGD Phan Đình Phùng	500.000.000	500.000.000	-	500.000.000	500.000.000	-
Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh - CN Hồ Nai	20.000.000.000	20.000.000.000	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-
<i>Cho vay</i>	<i>145.542.887.000</i>	<i>145.542.887.000</i>	-	<i>42.998.887.000</i>	<i>42.998.887.000</i>	-
Công ty TNHH Đảo Ngọc Xanh Kỳ Sơn (2)	100.000.000.000	100.000.000.000	-			-
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Xanh Kỳ Sơn (3)	35.923.887.000	35.923.887.000	-	37.423.887.000	37.423.887.000	-
Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWG (4)	4.345.000.000	4.345.000.000	-	4.345.000.000	4.345.000.000	-
Cho vay các đối tượng khác (5)	5.274.000.000	5.274.000.000	-	1.230.000.000	1.230.000.000	-

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Tiếp theo)

	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Lãi cho vay	41.617.439.595	41.617.439.595	-	29.128.148.399	29.128.148.399	-
Công ty cổ phần đầu tư phát triển Xanh Kỳ Sơn	16.709.770.105	16.709.770.105	-	6.823.050.628	6.823.050.628	-
Công ty cổ phần ECLIPSE Việt Nam	1.146.583.452	1.146.583.452	-	5.672.895.637	5.672.895.637	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân	8.024.706.065	8.024.706.065	-	1.668.531.191	1.668.531.191	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Thiên Hòa	4.973.486.040	4.973.486.040	-	4.973.486.040	4.973.486.040	-
Công ty Cổ phần kinh doanh Địa Ốc Hải Phát	4.224.018.805	4.224.018.805	-	4.177.986.690	4.177.986.690	-
Lãi vay các đối tượng khác	6.538.875.128	6.538.875.128	-	5.812.198.213	5.812.198.213	-
Dài hạn	178.686.779.792	178.686.779.792	-	126.683.215.148	126.683.215.148	-
Cho vay	178.686.779.792	178.686.779.792	-	126.683.215.148	126.683.215.148	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân (6)	83.908.299.678	83.908.299.678	-	49.661.069.678	49.661.069.678	-
Công ty Cổ phần Đầu tư An Thịnh			-	26.349.498.356	26.349.498.356	-
Công ty Cổ phần ECLIPSE Việt Nam (7)	9.276.312.803	9.276.312.803	-	24.942.952.803	24.942.952.803	-
Công ty Cổ phần kinh doanh Địa ốc Hải Phát (8)	40.772.910.201	40.772.910.201	-	8.456.937.201	8.456.937.201	-
Cho vay các đối tượng khác (9)	44.729.257.110	44.729.257.110	-	17.272.757.110	17.272.757.110	-
Cộng	392.863.748.102	392.863.748.102	-	225.774.597.004	225.774.597.004	-

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Tiếp theo)

- (1) Số dư tại ngày 30/9/2026 là khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng có kỳ hạn 6 - 12 tháng với lãi suất 4,2%/năm đến 6,4%/năm (tại ngày 31/12/2025 lãi suất từ 4,2%/năm đến 6,7%/năm).
- (2) Hợp đồng vay vốn số 77/2026/HĐVV/HPX-ĐNXKS ngày 15/09/2026 giữa Công ty và Công ty TNHH Đảo Ngọc Xanh Kỳ Sơn. Số tiền vay: 100 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: 03 năm kể từ ngày ký kết hợp đồng. Lãi suất vay: 15%/năm.
- (3) Hợp đồng vay vốn số 14/2024/HĐVV/HPX-XKS ngày 20/05/2024 giữa Công ty và Công ty CP đầu tư phát triển Xanh Kỳ Sơn. Số tiền vay 50 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/10/2026. Lãi suất vay: 13%/năm.
- (4) Hợp đồng vay vốn số 2904/2025/HĐVV/HPX-IWG ngày 29/4/2025 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWG. Số tiền vay: 4.345.000.000 VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: 11 tháng, tự động gia hạn thêm 11 tháng. Lãi suất vay: 13%/năm..
- (5) Các hợp đồng cho các doanh nghiệp vay vốn có thời hạn 01 năm kể từ ngày giải ngân với lãi suất 13%/năm để phục vụ nhu cầu sử dụng vốn.
- (6) Hợp đồng vay vốn số 04/2024/HĐVV/HPX-TN ngày 20/01/2024 giữa Công ty và Công ty CP Đầu tư XD và TM Thành Nhân. Số tiền vay: 60 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2025, tự động gia hạn thêm 12 tháng. Lãi suất 13%/năm.
- Hợp đồng vay vốn số 2904/HĐVV/HPX-TN ngày 29/04/2026 giữa Công ty và Công ty CP Đầu tư XD và TM Thành Nhân. Số tiền vay: 43,4 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: 03 năm kể từ ngày giải ngân món vay đầu tiên. Lãi suất 13%/năm.
- (7) Hợp đồng vay vốn số 3101/2024/HĐVV/HPX-ECL ngày 31/01/2024 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Eclipse 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.
- (8) Hợp đồng vay vốn số 2301/2024/HĐVV/HPX-HPHOME ngày 23/01/2024 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Hải Phát. Số tiền vay: 15.813.600.000 VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2025, tự động gia hạn thêm 12 tháng. Lãi suất cho vay: 13%/năm.
- Hợp đồng vay vốn số 0502/2026/HĐVV/HPX-HPHOME ngày 05/02/2026 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: 24 tháng tương ứng với từng khoản vay.
- (9) Các hợp đồng cho các doanh nghiệp vay vốn có thời hạn đến 31/12/2025, tự động gia hạn 12 tháng với lãi suất 13%/năm để phục vụ nhu cầu sử dụng vốn.

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên Công ty	30/09/2026 VND					01/01/2026 VND				
	Tỷ lệ Vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ	Dự phòng	Tỷ lệ Vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			1.353.387.326.097	1.349.983.428.774				980.646.786.097	999.171.618.058	
Công ty TNHH BT Hà Đông	50,00%	50,00%	55.946.786.097	55.946.786.097		50%	50%	55.946.786.097	55.946.786.097	
Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Holdings						20,00%	20,00%	27.200.000.000	27.200.000.000	
Công ty cổ phần Hải Phát Retail (1)	43,98%	43,98%	1.297.440.540.000	1.294.036.642.677		48,51%	48,51%	897.500.000.000	916.024.831.961	
Tổng			1.353.387.326.097	1.349.983.428.774				980.646.786.097	999.171.618.058	

- (1) Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 01A/NQ-ĐHĐCĐ ngày 05/01/2026 của Công ty cổ phần Hải Phát Retail thông qua phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ từ 1.850.000.000.000 đồng lên 2.950.000.000.000 đồng. Theo biên bản họp hội đồng quản trị số 03/BB-HĐQT ngày 12/01/2026 của Công ty cổ phần Hải Phát Retail, sau khi kết thúc đợt chào bán cổ phần Công ty TNHH MTV đầu tư và phát triển Địa ốc Ruby (Công ty con do Công ty cổ phần đầu tư Hải Phát sở hữu 100% vốn điều lệ) sở hữu 93.750.000 cổ phần chiếm 31,78% vốn điều lệ Công ty cổ phần Hải Phát Retail. Công ty TNHH MTV đầu tư Sapphire (Công ty con do Công ty cổ phần đầu tư Hải Phát sở hữu 100% vốn điều lệ) sở hữu 35.994.054 cổ phần chiếm 12,2% vốn điều lệ Công ty cổ phần Hải Phát Retail. Do đó, tại thời điểm 31/03/2026, Công ty cổ phần đầu tư Hải Phát nắm giữ 43,98% vốn điều lệ Công ty cổ phần Hải Phát Retail gián tiếp thông qua các Công ty con là Công ty TNHH MTV đầu tư và phát triển Địa ốc Ruby và Công ty TNHH MTV đầu tư Sapphire.

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên Công ty	30/09/2026 VND					01/01/2026 VND				
	Tỷ lệ Vốn năm giữ	Tỷ lệ quyền biểu	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Tỷ lệ Vốn năm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			30.317.280.829	30.317.280.829	-			30.317.280.829	30.317.280.829	-
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	4,50%	4,50%	30.317.280.829	30.317.280.829	-	4,50%	4,50%	30.317.280.829	30.317.280.829	-
Đầu tư vào hợp đồng BCC mà doanh nghiệp không có quyền đồng kiểm soát nhưng được hưởng lợi ích phụ thuộc vào lợi nhuận sau thuế của hợp đồng BCC			387.780.000.000	387.780.000.000				686.228.000.000	686.228.000.000	-
Công ty cổ phần đầu tư phát triển Xanh Kỳ Sơn				-				100.000.000.000	100.000.000.000	-
Nguyễn Huy Bách				-				70.000.000.000	70.000.000.000	
Vũ Mạnh Tuấn			194.280.000.000	194.280.000.000				197.980.000.000	197.980.000.000	
Công ty Cổ phần địa ốc Thiên Hòa			81.000.000.000	81.000.000.000				81.000.000.000	81.000.000.000	
Nguyễn Thị Hằng			40.000.000.000	40.000.000.000				40.000.000.000	40.000.000.000	
Ngô Bá Hoàng Duy			50.000.000.000	50.000.000.000				50.000.000.000	50.000.000.000	
Khuất Hữu Việt			22.500.000.000	22.500.000.000				22.500.000.000	22.500.000.000	
Đỗ Diệu Linh								20.500.000.000	20.500.000.000	-
Công ty CP Đầu tư SOLARIS Việt Nam								104.248.000.000	104.248.000.000	-
Tổng			418.097.280.829	418.097.280.829	-			716.545.280.829	716.545.280.829	-

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

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Phải thu thù hoạt động chuyển nhượng cổ phần	30.000.000.000	30.000.000.000
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	13.977.423.437	15.785.270.465
Phải thu thù hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	23.413.888.418	24.852.668.757
Tổng cộng	67.391.311.855	70.637.939.222
<i>Trong đó phải thu ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 6.1)</i>	512.471.700	1.604.169.000

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty Cổ phần xây dựng HP Thăng Long	492.866.237.813	573.316.778.749
Công ty cổ phần ECLIPSE Việt Nam	580.838.814.919	525.532.173.154
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và thương mại Thành Nhân	150.000.000.000	150.000.000.000
Các khoản trả trước khác	196.572.629.440	133.320.324.674
Tổng cộng	1.420.277.682.172	1.382.169.276.577
<i>Trong đó trả trước các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 6.1)</i>	61.542.791.293	45.000.000.000

5.5 Phải thu khác

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	1.169.011.903.919	1.719.044.511.901
Đặt cọc theo hợp đồng nhận chuyển nhượng dự án (1)	35.787.577.393	28.171.274.000
Phải thu theo biên bản thỏa thuận/ủy thác, hợp tác đầu tư (2)	156.076.241.875	212.256.241.875
Phải thu theo biên bản thanh lý hợp tác đầu tư	-	524.000.000.000
Tạm ứng	465.362.803.847	369.371.735.322
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	435.337.900.000	435.323.600.000
Phải thu khác	76.447.380.804	149.921.660.704
Dài hạn	298.480.416.546	294.999.136.546
Phải thu theo hợp đồng môi giới và bao tiêu sản phẩm (3)	294.985.136.546	294.985.136.546
Phải thu khác	3.495.280.000	14.000.000
Tổng cộng	1.467.492.320.465	2.014.043.648.447
<i>Trong đó phải thu ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 6.1)</i>	3.124.901.853	3.124.901.853

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

- (1) Đây là khoản đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty và một đối tác là doanh nghiệp cho mục đích nhận chuyển nhượng một phần Dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư tại tỉnh Điện Biên.
- (2) Khoản đặt cọc 156,08 tỷ VND cho một đối tác là doanh nghiệp với mục đích đầu tư, xây dựng, quản lý, khai thác và kinh doanh Dự án tại tỉnh Lâm Đồng.
- (3) Khoản phải thu tiền ứng trước theo hợp đồng môi giới, bao tiêu sản phẩm dự án bất động sản tại Mê Linh, Hà Nội theo hợp đồng bao tiêu sản phẩm của dự án.

5.6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	30/09/2026 VND	01/01/2026 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	88.256.241.875	65.000.000.000
Trích lập khác	7.901.715.501	8.494.680.001
Tổng cộng	126.157.957.376	103.494.680.001

5.7 Hàng tồn kho

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
	Giá gốc	Giá gốc
	Dự phòng	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở	2.630.465.852.941	2.291.585.314.102
Thành phẩm, hàng hóa	93.270.577.692	112.896.211.676
Tổng cộng	2.723.736.430.633	2.404.481.525.778

5.8 Chi phí chờ phân bổ

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	55.131.882.759	6.598.063.448
Phí môi giới BĐS	47.478.439.422	6.146.521.490
Chi phí CCDC, khác	7.653.443.337	451.541.958
Dài hạn	3.464.470.696	6.765.161.557
Chi phí CCDC	662.396.702	880.814.415
Chi phí khác	2.802.073.994	5.884.347.142
Tổng cộng	58.596.353.455	13.363.225.005

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

5.9 Tài sản cố định hữu hình

	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	389.372.727	13.047.020.000	2.476.147.332	15.912.540.059
Tăng trong kỳ	-	1.697.661.818	384.398.148	2.082.059.966
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 30/09/2026	<u>389.372.727</u>	<u>14.744.681.818</u>	<u>2.860.545.480</u>	<u>17.994.600.025</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2026	307.437.681	11.978.001.068	2.331.003.999	14.616.442.748
Tăng trong kỳ	15.668.181	278.796.136	74.225.164	368.689.481
Khấu hao trong kỳ	15.668.181	278.796.136	74.225.164	368.689.481
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 30/09/2026	<u>323.105.862</u>	<u>12.256.797.204</u>	<u>2.405.229.163</u>	<u>14.985.132.229</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư tại 01/01/2026	81.935.046	1.069.018.932	145.143.333	1.296.097.311
Số dư tại 30/09/2026	<u>66.266.865</u>	<u>2.487.884.614</u>	<u>455.316.317</u>	<u>3.009.467.796</u>

5.10 Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2026	183.000.000	183.000.000
Giảm trong kỳ	-	-
Số dư tại 30/09/2026	<u>183.000.000</u>	<u>183.000.000</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2026	183.000.000	183.000.000
Tăng trong kỳ	-	-
Khấu hao trong kỳ	-	-
Giảm trong kỳ	-	-
Số dư tại 30/09/2026	<u>183.000.000</u>	<u>183.000.000</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2026	-	-
Tại 30/09/2026	<u>-</u>	<u>-</u>

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

5.11 Bất động sản đầu tư

	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	71.784.088.355	4.418.979.481	7.665.399.227	83.868.467.063
Chuyển mục đích sử dụng	71.784.088.355	4.418.979.481	7.665.399.227	83.868.467.063
Số dư tại 30/09/2026	<u>372.933.037.658</u>	<u>31.938.236.786</u>	<u>32.882.057.206</u>	<u>437.753.331.650</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	5.973.788.059	1.470.410.778	578.295.740	8.022.494.577
Khấu hao trong kỳ	5.973.788.059	1.470.410.778	578.295.740	8.022.494.577
Giảm trong kỳ	5.300.438.204	1.293.680.906	557.751.063	7.151.870.173
Chuyển mục đích sử dụng	5.300.438.204	1.293.680.906	557.751.063	7.151.870.173
Số dư tại 30/09/2026	<u>79.892.826.781</u>	<u>20.915.024.105</u>	<u>4.787.929.595</u>	<u>105.595.780.481</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư tại 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>
Số dư tại 30/09/2026	<u>293.040.210.877</u>	<u>11.023.212.681</u>	<u>28.094.127.611</u>	<u>332.157.551.169</u>

5.12 Phải trả người bán

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Công ty CP Xây dựng số 1 Sông Hồng	19.676.186.134	19.793.115.910
Công ty TNHH đầu tư Xây dựng Tân Hải Dương	12.749.039.512	15.449.039.512
Công ty CP đầu tư xây dựng và TM Đức Đạt	17.651.567.250	19.240.714.736
Công ty CP kinh doanh Bất Động Sản HP Land	-	40.038.362.890
Phải trả người bán ngắn hạn khác	143.086.212.974	137.743.865.560
Tổng cộng	<u>193.163.005.870</u>	<u>232.265.098.608</u>
Trong đó phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 6.1)	3.135.031.649	3.139.257.412

5.13 Người mua trả tiền trước

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	<u>843.544.976.385</u>	<u>742.682.932.084</u>
Người mua trả tiền trước các dự án bất động sản (1)	841.867.708.096	742.226.063.795
Các đối tượng khác	1.677.268.289	456.868.289
Tổng cộng	<u>843.544.976.385</u>	<u>742.682.932.084</u>
Trong đó người mua trả trước là các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 6.1)	9.897.383.420	9.703.083.420

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

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

5.14 Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước

	01/01/2026	Số phải nộp	Số đã nộp	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	VND	trong kỳ	trong kỳ	30/09/2026 VND
Thuế giá trị gia tăng	42.842.938.937	14.398.247.207	39.502.773.865	17.738.412.279
Thuế thu nhập doanh nghiệp	60.839.244.508	32.107.068.359	17.860.715.121	75.085.597.746
Thuế TNDN năm hiện hành	60.839.244.508	22.113.342.173	7.866.988.935	75.085.597.746
Thuế TNDN tạm nộp tiền bán bất động sản nhận trước		9.993.726.186	9.993.726.186	-
Thuế thu nhập cá nhân	7.261.590.004	4.486.513.318	7.418.027.197	4.330.076.125
Tiền đất phải nộp nhà nước	369.113.313	538.773.612	369.113.311	538.773.614
Các khoản phải nộp Nhà Nước khác	2.280.482.139	2.595.093.649	2.595.093.649	2.280.482.139
TỔNG CỘNG	113.593.368.901	54.125.696.145	67.745.723.143	99.973.341.903

5.15 Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí lãi vay	70.089.305.027	52.057.709.143
Chi phí hỗ trợ lãi suất	3.786.924.899	3.884.291.286
Chi phí khác	27.797.540.940	28.680.817.371
Tổng cộng	101.673.770.866	84.622.817.800

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

1.531.223.342

943.450.603

5.16 Phải trả khác

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	580.127.248.024	1.070.048.497.882
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	198.880.758.916	411.614.466.500
Phải trả về dòng tiền quản lý vốn tập trung (1)	222.564.652.041	493.513.710.747
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê (2)	42.109.505.562	55.914.840.190
Quỹ bảo trì căn hộ	76.685.087.145	76.168.890.120
Các khoản phải trả, phải nộp khác	39.887.244.360	32.836.590.325
Dài hạn	963.953.370.500	880.249.700.000
Phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư, ủy thác kinh doanh (3)	581.900.000.000	880.249.700.000
Tiền ký quỹ phân phối dự án (4)	382.053.370.500	
Tổng cộng	1.544.080.618.524	1.950.298.197.882

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

211.155.575.040

615.106.710.747

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

- (1) 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 Sapphire, Công ty TOPAZ...
- (2) Khoản nhận đặt cọc từ khách hàng theo các Hợp đồng thuê nhà ở xã hội thuộc Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lãm, phường Phú Lương, thành phố Hà Nội.
- (3) Khoản phải trả số tiền 581,9 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
- (4) Khoản phải trả số tiền 382,05 tỷ VND về hợp đồng ký quỹ cho hoạt động tiếp thị, phân phối và bao tiêu sản phẩm tại dự án tại phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk với 01 đối tác là doanh nghiệp.

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

5.17 Vay và nợ thuê tài chính

	Đơn vị tính: VND			
	30/09/2026	Phát sinh trong kỳ		01/01/2026
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
Vay ngắn hạn	814.276.845.511	507.344.959.795	759.345.299.502	1.066.277.185.218
Vay ngân hàng				
Ngân Hàng TMCP Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh (Hdbank - PGD Phan Đình Phùng (1.1)	11.764.173.355	27.976.665.315	28.617.753.844	12.405.261.884
Ngân hàng Bảo Việt- chi nhánh Hà Nội (1.2)	19.848.919.934	-	22.409.772.066	42.258.692.000
Vay tổ chức, doanh nghiệp (2)	479.556.313.104	327.213.250.000	17.735.500.000	170.078.563.104
Vay cá nhân (3)	303.107.439.118	152.155.044.480	315.582.273.592	466.534.668.230
Phát hành trái phiếu				
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest	-		375.000.000.000	375.000.000.000
Vay dài hạn	826.916.639.399	281.049.959.243	125.000.000.000	670.866.680.156
Vay ngân hàng				
Ngân hàng Bảo Việt- chi nhánh Hà Nội (1.2)	275.712.312.496	195.067.868.890	-	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
Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (1.4)	301.204.326.903	85.982.090.353	-	215.222.236.550
Phát hành trái phiếu	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest	-	-	125.000.000.000	125.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.641.193.484.910	788.394.919.038	884.345.299.502	1.737.143.865.374
Trong đó: Vay ngắn hạn các bên liên quan	5.239.000.000			5.239.000.000
(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 6.1)				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 các 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.
 - Hợp đồng tín dụng số 0099-2026-HĐTD1-BVB002 ngày 11/06/2026 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 120 tỷ đồng. Thời hạn cho vay 72 tháng. Mục đích: Nhận chuyển nhượng phần vốn góp theo Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 01/2026/HĐCN ký ngày 08/06/2026 giữa Công ty và ông Phạm Sỹ Lam tại Công ty TNHH Đầu tư HP An Phát và Nhận chuyển nhượng phần vốn góp theo Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 02/2026/HĐCN ký ngày 08/06/2026 giữa Công ty và ông Trần Ngọc Tú tại Công ty TNHH Đầu tư HP An Phát. Thời gian ân hạn: Ân hạn gốc 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Sau thời gian ân hạn gốc, lãi trả đều hàng quý theo lịch trả nợ cụ thể theo từng khế ước. Lãi suất: Theo khế ước nhận nợ.
- (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.
- (1.4) Hợp đồng tín dụng số 22698/25MN/HĐTD ngày 05/09/2025 giữa bên cho vay là Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – CN Sở giao dịch Đồng Nai và bên vay là Công ty TNHH MTV Hải Phát – Bình Thuận. Số tiền cho vay tối đa là 700 tỷ đồng. Thời hạn cho vay 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay lần đầu. Mục đích: Thanh toán chi phí phát sinh liên quan đến việc đầu tư, xây dựng Chung cư cao tầng thuộc Dự án Khu nhà ở Phú Hải tại Phường Phú Hải, TP Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận (nay là Phường Phú Thủy, Tỉnh Lâm Đồng). Ân hạn gốc tối đa 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay quy định tại từng khế ước. Sau thời gian ân hạn gốc, gốc trả đều hàng quý.
- (2) Số dư gốc vay bao gồm các 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.

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

- Hợp đồng vay vốn 62 tỷ đồng số 1709/2026/HĐVV/HPX-HPTL ngày 17/09/2026 với Công ty Cổ phần xây dựng HP Thăng Long, lãi suất 5%. Thời hạn vay 1 tháng. Mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh.
- Hợp đồng vay vốn 7,5 tỷ đồng số 02/2024/HĐVV/TH-HPBT ngày 20/09/2024 giữa Công ty cổ phần địa ốc Thiên Hòa và Công ty TNHH MTV Hải Phát – Bình Thuận, lãi suất 13%/năm. Mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh.
- (3) Hợp đồng vay vốn các cá nhân có thời hạn vay là 06 tháng - 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.

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	<i>Đơn vị tính: VND</i> Tổng
Năm trước					
Số dư tại ngày 01/01/2025	3.041.685.810.000	60.986.800.000	332.721.228.767	198.579.808.622	3.633.973.647.389
Lãi trong năm trước			121.334.755.833	3.603.742.302	124.938.498.135
Thù lao HĐQT			(3.287.261.345)	(37.738.655)	(3.325.000.000)
Giảm do mất quyền kiểm soát và trở thành Công ty liên kết				(202.145.812.269)	(202.145.812.269)
Số dư tại ngày 31/12/2025	3.041.685.810.000	60.986.800.000	450.768.723.255	-	3.553.441.333.255
Số dư tại ngày 01/01/2026	3.041.685.810.000	60.986.800.000	450.768.723.255	-	3.553.441.333.255
Lãi trong năm			57.136.303.423	(229.461)	57.136.073.962
Thù lao HĐQT			(2.340.000.000)	-	(2.340.000.000)
Mua/thành lập công ty con mới trong kỳ				146.755.073.040	146.755.073.040
Số dư tại ngày 30/09/2026	3.041.685.810.000	60.986.800.000	505.565.026.678	146.754.843.579	3.754.992.480.257

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

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Vốn góp của các cổ đông	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
Tổng	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000

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

	Lũy kế Quý III năm 2026	Lũy kế Quý III năm 2025
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp tại cuối năm	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
Cổ tức bằng cổ phiếu đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	304.168.581	304.168.581
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	304.168.581	304.168.581
Cổ phiếu phổ thông	304.168.581	304.168.581
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	304.168.581	304.168.581
Cổ phiếu phổ thông	304.168.581	304.168.581
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

5.19 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý III năm 2026 VND	Quý III năm 2025 VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	8.481.706.648	116.255.346.907
Doanh thu hoạt động khác	3.318.311.279	10.302.346.980
Tổng cộng	11.800.017.927	126.557.693.887

5.20 Giá vốn hàng bán

	Quý III năm 2026 VND	Quý III năm 2025 VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	6.884.891.523	42.478.858.154
Giá vốn hoạt động khác	3.585.441.837	10.062.420.570
Tổng cộng	10.470.333.360	52.541.278.724

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

5.21 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý III năm 2026 VND	Quý III năm 2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	18.828.965.463	13.081.603.413
Lãi chuyển nhượng phần vốn góp	51.940.612.599	
Tổng cộng	70.769.578.062	13.081.603.413

5.22 Chi phí tài chính

	Quý III năm 2026 VND	Quý III năm 2025 VND
Lãi tiền vay	28.593.860.439	40.412.885.160
Chi phí tài chính khác	14.428.000.000	112.859.097
Tổng cộng	43.021.860.439	40.525.744.257

5.23 Thu nhập/Chi phí khác

	Quý III năm 2026 VND	Quý III năm 2025 VND
Thu nhập khác	1.147.267.881	52.301.155
Tổng cộng	1.147.267.881	52.301.155
Chi phí khác	119.956.638	23.810.402.586
Tổng cộng	119.956.638	23.810.402.586
Thu nhập khác/Chi phí khác (thuần)	1.027.311.243	(23.758.101.431)

5.24 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý III năm 2026 VND	Quý III năm 2025 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.181.243.913	4.315.425.450
Tổng cộng	4.181.243.913	4.315.425.450

5.25 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Lũy kế Quý III năm 2026 VND	Lũy kế Quý III năm 2025 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	57.136.303.423	53.337.361.239
Các khoản điều chỉnh giảm	(2.340.000.000)	(2.490.535.211)
Trích thù lao HĐQT và Ban kiểm soát	(2.340.000.000)	(2.490.535.211)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	54.796.303.423	50.846.826.028
Cổ phiếu phổ thông bình quân để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (Cổ phiếu)	304.168.581	304.168.581
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	180	167

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

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Thông tin về các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tên viết tắt
Công ty Cổ phần Hải Phát RETAIL	Công ty liên kết	Công ty Hải Phát Retail
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty liên quan tới người có liên quan của người nội bộ	Công ty PSP
Công ty cổ phần Yên Sơn	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Yên Sơn
Công ty cổ phần tập đoàn Hải Phát Land	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty tập đoàn Hải Phát Land
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	Công ty có chung thành viên HĐQT	Công ty HPH Nha Trang
Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty liên danh	Công ty BT Hà Đông
Tổng Công ty Xây dựng Công trình giao thông 5 - CTCP	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Cienco 5
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể	

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

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

Bên liên quan	Lũy kế Quý III năm 2026 VND	Lũy kế Quý III năm 2025 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát Tổng	5.425.172.500	5.105.425.012
	5.425.172.500	5.105.425.012

Họ và tên	Chức danh	Lũy kế Quý III năm 2026 VND	Lũy kế Quý III năm 2025 VND
Đỗ Quý Hải	Chủ tịch HĐQT	1.080.000.000	1.080.000.000
Nguyễn Văn Phương	Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc	900.000.000	812.646.266
Nguyễn Văn Dũng	Phó Chủ tịch HĐQT	270.000.000	240.000.000
Lê Thanh Hải	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	970.380.000	945.803.773
Lê Quang Vinh	Thành viên HĐQT độc lập	180.000.000	180.000.000
Chu Việt Hùng	Trưởng Ban Kiểm soát (từ ngày 04/05/2026)	140.000.000	90.000.000
	Thành viên BKS (đến ngày 03/05/2026)		
	Trưởng Ban Kiểm soát (đến ngày 03/05/2026)		
Đỗ Mạnh Quân	Thành viên BKS (từ ngày 04/05/2026)	130.000.000	180.000.000
Lê Mạnh Hùng	Thành viên BKS	90.000.000	90.000.000
Nguyễn Ngọc Thám	Phó TGD	537.412.500	490.975.738
Nguyễn Việt Đức	Phó TGD	568.390.000	480.286.604
Nguyễn Thị Phương Nga	Kế toán trưởng	558.990.000	515.712.630
Tổng		5.425.172.500	5.105.425.012

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

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

b. Giao dịch các bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Lũy kế Quý III năm 2026 VND	Lũy kế Quý III năm 2025 VND
Giao dịch bán			
Công ty Hải Phát Retail	Doanh thu khai thác tầng hầm, phí quản lý vận hành	3.677.489.199	
Công ty tập đoàn Hải Phát Land	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	7.932.933.518	
Công ty Cienco 5	Doanh thu phí gửi xe		836.364
Công ty Yên Sơn	Doanh thu từ hoạt động cho thuê Doanh thu dịch vụ tư vấn	909.250.000	259.305.739
Công ty tập đoàn Hải Phát Land	Doanh thu từ hoạt động cho thuê		116.231.014
Công ty PSP	Doanh thu từ hoạt động cho thuê		2.366.837.866
Ông Nguyễn Ngọc Thám	Nhận chuyển nhượng bất động sản		2.010.817.000
Ông Lê Thanh Hải	Nhận chuyển nhượng bất động sản		2.439.888.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh	Nhận chuyển nhượng bất động sản		200.000.000
Giao dịch mua			
Công ty Cienco 5	Chi phí xây lắp		266.081.771
Công ty PSP	Phí dịch vụ	455.901.540	3.560.809.875
Công ty tập đoàn Hải Phát Land	Phí dịch vụ môi giới	47.073.772.390	23.839.285
Công ty Hải Phát Retail	Phí thuê mặt bằng, phí điện, nước, tiền gửi xe, phí dịch vụ	1.499.340.194	
Chi phí phải trả			
Ông Lê Thanh Hải	Lãi vay	587.772.739	587.772.740
Bà Nguyễn Thị Phương Nga	Lãi vay		465.349.676
Công ty Hải Phát Retail	Lãi thỏa thuận quản lý vốn tập trung	1.948.847.438	
Giao dịch phải trả khác			
Bà Nguyễn Thị Phương Nga	Trả gốc vay		2.500.000.000
Công ty Hải Phát Retail	Nhận tiền quản lý vốn tập trung Chuyển trả, bù trừ tiền quản lý vốn tập trung	27.970.400.000 352.432.836.718	
Công ty tập đoàn Hải Phát Land	Tiền bảo đảm		121.000.000.000

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

c. Số dư các bên liên quan

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
1. Phải thu ngắn hạn khách hàng			
Công ty Yên Sơn	Phải thu từ hoạt động tư vấn, cho thuê	230.309.700	1.322.007.000
Nguyễn Thị Ngọc Anh	Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	282.162.000	282.162.000
Tổng cộng		512.471.700	1.604.169.000
2. Trả trước cho người bán			
Công ty tập đoàn Hải Phát Land	Dịch vụ môi giới	61.542.791.293	45.000.000.000
Tổng cộng		61.542.791.293	45.000.000.000
3. Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty HPH Nha Trang	Phải thu khác	3.124.901.853	3.124.901.853
Tổng cộng		3.124.901.853	3.124.901.853
4. Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty Cienco 5	Phải trả tiền mua hàng	2.793.122.195	2.793.122.195
Công ty PSP	Phải trả phí dịch vụ	127.555.857	219.348.305
Công ty Hải Phát Retail	Phải trả phí dịch vụ	214.353.597	126.786.912
Tổng cộng		3.135.031.649	3.139.257.412
5. Người mua trả tiền trước			
Ông Nguyễn Ngọc Thám	Nhận chuyển nhượng bất động sản	4.586.616.552	4.586.616.552
Ông Lê Thanh Hải	Nhận chuyển nhượng bất động sản	4.980.966.868	4.980.966.868
Công ty tập đoàn Hải Phát Land	Dịch vụ tư vấn	329.800.000	135.500.000
Tổng cộng		9.897.383.420	9.703.083.420
6. Chi phí phải trả			
Ông Lê Thanh Hải	Tiền lãi vay	1.531.223.342	943.450.603
Tổng cộng		1.531.223.342	943.450.603
7. Phải trả ngắn hạn khác			
Công ty Hải Phát Retail	Phải trả tiền quản lý tập trung	171.000.121.467	493.513.710.747
Công ty tập đoàn Hải Phát Land	Tiền bảo đảm	40.125.453.573	121.563.000.000
Công ty PSP	Phải trả khác	30.000.000	30.000.000
Tổng cộng		211.155.575.040	615.106.710.747
8. Vay và nợ thuê tài chính			
Ông Lê Thanh Hải	Tiền vay	5.239.000.000	5.239.000.000
Tổng cộng		5.239.000.000	5.239.000.000

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

6.2 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Công ty đã áp dụng các hướng dẫn của Thông tư 99/2025/TT-BTC kể từ ngày 01/01/2026. Để thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể so sánh được, công ty đã trình bày lại hoặc phân loại lại một số nội dung Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 như sau:

Chỉ tiêu	MS	Tại ngày 01/01/2026 (Trình bày lại) VND	Tại ngày 31/12/2025 (Đã trình bày) VND	Chênh lệch VND
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	99.091.381.856	26.964.346.457	72.127.035.399
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	99.091.381.856	26.964.346.457	72.127.035.399
Các khoản phải thu ngắn hạn	130	3.068.357.047.699	3.140.484.083.098	(72.127.035.399)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	-	42.998.887.000	(42.998.887.000)
Phải thu ngắn hạn khác	135	1.719.044.511.901	1.748.172.660.300	(29.128.148.399)
Các khoản phải thu dài hạn	210	298.480.416.546	1.107.910.351.694	(809.429.935.148)
Phải thu về cho vay dài hạn	215	-	126.683.215.148	(126.683.215.148)
Phải thu dài hạn khác	215	294.999.136.546	981.227.136.546	(686.228.000.000)
Đầu tư tài chính dài hạn	260	1.842.400.114.035	1.029.488.898.887	812.911.215.148
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	716.545.280.829	30.317.280.829	686.228.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	126.683.215.148	-	126.683.215.148
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)	280	8.475.817.744.603	8.475.817.744.603	-

Người lập

Đinh Thị Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Phương Nga

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Phương