



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

No/Số: 466/CBTT-HPX

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Xuất trình 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng,
Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội
Tel: +84-24-32.080.666 / Fax: 04-24-32.080.566
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 30 tháng 07 năm 2026
Hanoi, July 30, 2026*

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

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

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

- Mã chứng khoán/ Stock symbol: **HPX**
- Địa chỉ/Address of head office: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng,
Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam/Floor 5, Building CT3, The Pride,
An Hung New Urban Area, Ha Dong Ward, Hanoi City.
- Điện thoại/Telephone: 024-32.080.666 Fax: 024-32.080.566
- Email: info@haiphat.com.vn
- Website: <http://www.haiphat.com.vn>

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

- Báo cáo tài chính riêng quý 2 năm 2026, Báo cáo tài chính hợp nhất quý 2 năm 2026 và Công văn số 465/HP – TCKT ký ngày 30/07/2026 về việc giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế Báo cáo tài chính quý 2 năm 2026 so với quý 2 năm 2025.
- The separate financial statements for the second quarter of 2026, the consolidated financial statements for the second quarter of 2026 and Official Letter No. 465/HP – TCKT dated July 30, 2026, regarding the explanation for the variance in profit after



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

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/07/2026 tại đường dẫn: <http://www.haiphat.com.vn> mục Quan hệ cổ đông/This information was disclosed on the Company's website on July 30, 2026 at the following link: <http://www.haiphat.com.vn>, under the Shareholder Relations section.

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

Tài liệu đính kèm/ Attached documents:

- Báo cáo tài chính riêng quý 2 năm 2026/ Separate financial statements for Q2 2026;
- Báo cáo tài chính hợp nhất quý 2 năm 2026/ Consolidated financial statements for Q2 2026;
- Công văn số 465/HP-TCKT ngày 30/07/2026/ Official Letter No 465/HP - TCKT dated 30/07/2026.

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



PHAN THỊ XUYỀN

**Công Ty
C(Ph-h
b -u T
H Phát**

Digitally signed by Công
Ty C(Ph-h b -u T
Phát
DN: cn=Công Ty C(Ph-h
b -u T H Phát c=VN
l=Hà b ông
Reason: I am the author of
this document
Location:
Date: 2026-07-30
15:01+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 II NĂM 2026

Tháng 07 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 - 36

BẢNG CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

	MS	TM	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN				
A - (100 = 110+120+130+140+150+160)	100		5.673.513.831.972	5.912.766.642.502
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	343.102.627.528	312.706.806.097
1. Tiền	111		343.102.627.528	312.706.806.097
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		169.165.101.218	98.774.779.116
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.2.a	55.544.000.000	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	5.2.a	(1.908.000.000)	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5.2.b	115.529.101.218	98.774.779.116
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.586.116.935.959	3.068.673.650.439
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	124.260.352.144	70.637.939.222
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	1.388.932.315.087	1.382.169.276.577
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	1.192.082.226.104	1.719.361.114.641
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.6	(119.157.957.376)	(103.494.680.001)
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	2.515.395.129.631	2.404.481.525.778
1. Hàng tồn kho	141		2.515.395.129.631	2.404.481.525.778
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		59.734.037.636	28.129.881.072
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.8	45.995.693.004	6.598.063.448
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		13.736.573.925	21.530.046.917
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		1.770.707	1.770.707
TÀI SẢN DÀI HẠN				
B - (200 = 210+220+230+ 240+250+260+270)	200		2.771.408.800.055	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		1.220.099.770	1.296.097.311
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	1.220.099.770	1.296.097.311
- Nguyên giá	222		16.047.262.281	15.912.540.059
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.827.162.511)	(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)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	5.11	341.386.198.083	416.896.642.636
1. Nguyên giá	241		445.615.879.306	521.621.798.713
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(104.229.681.223)	(104.725.156.077)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	5.2.c	2.125.054.823.017	1.842.400.114.035
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		1.350.133.622.396	999.171.618.058
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		588.097.280.829	716.545.280.829
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		186.823.919.792	126.683.215.148
VII. Tài sản dài hạn khác	270		5.267.262.639	7.459.111.573
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.8	4.573.312.623	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		8.444.922.632.027	8.475.817.744.603

BẢNG CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

	MS	TM	30/06/2026	01/01/2026
C- NỢ PHẢI TRẢ(300=310+330)	300		4.696.335.235.114	4.922.376.411.348
I. Nợ ngắn hạn	310		2.747.085.926.410	3.371.260.031.192
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	166.345.777.497	232.265.098.608
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	729.272.524.931	742.682.932.084
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.14	108.231.277.887	113.593.368.901
5. Phải trả người lao động	315		3.976.590.314	6.479.669.991
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.15	96.076.773.842	84.622.817.800
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.16	627.881.127.408	1.070.048.497.882
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.17	960.902.693.823	1.066.277.185.218
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		54.399.160.708	55.290.460.708
II. Nợ dài hạn	330		1.949.249.308.704	1.551.116.380.156
8. Phải trả dài hạn khác	338	5.16	1.144.953.370.500	880.249.700.000
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.17	762.209.983.592	670.866.680.156
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		42.085.954.612	-
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.748.587.396.913	3.553.441.333.255
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	5.18	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		499.159.713.873	450.768.723.255
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	420a		450.768.723.255	332.721.228.767
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		48.390.990.618	118.047.494.488
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		146.755.073.040	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		8.444.922.632.027	8.475.817.744.603

Người lập

Đinh Thị Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Phương Nga

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Phương

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

STT	CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý II/2026	Quý II/2025	Lũy kế Quý II năm 2026	Lũy kế Quý II năm 2025
				VND	VND	VND	VND
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.19	536.832.377.542	488.663.431.557	657.280.726.766	587.377.138.454
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		536.832.377.542	488.663.431.557	657.280.726.766	587.377.138.454
4.	Giá vốn hàng bán	11	5.20	377.712.936.493	340.069.056.383	469.944.141.964	392.754.839.739
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		159.119.441.049	148.594.375.174	187.336.584.802	194.622.298.715
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	32.277.540.309	21.045.116.011	38.140.592.561	30.902.268.438
8.	Chi phí tài chính	23	5.22	68.334.742.079	75.546.232.942	75.076.856.841	100.221.978.854
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	24		<i>68.184.099.045</i>	<i>75.235.015.432</i>	<i>74.489.737.428</i>	<i>99.602.963.806</i>
9.	Chi phí bán hàng	25		10.710.051.949	453.901.497	13.263.684.598	902.225.914
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		31.047.230.558	35.810.027.396	41.461.871.201	46.122.888.206
11.	Phần lãi (lỗ) trong công ty liên danh, liên kết	27		(21.778.535.662)		(21.778.535.662)	
12.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+21+(22-23)-(25+26)+27)	30		59.526.421.110	57.829.329.350	73.896.229.061	78.277.474.179
13.	Thu nhập khác	31	5.23	2.002.207.043	386.525.814	2.002.207.222	753.534.926
14.	Chi phí khác	32	5.23	933.658.939	840.919.554	2.811.312.792	1.297.832.549
15.	Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		1.068.548.104	(454.393.740)	(809.105.570)	(544.297.623)
16.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		60.594.969.214	57.374.935.610	73.087.123.491	77.733.176.556
17.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.24	19.539.900.087	21.876.968.438	23.136.132.873	27.490.411.554
18.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
19.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		41.055.069.127	35.497.967.172	49.950.990.618	50.242.765.002
20.	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		41.055.069.127	33.319.666.952	49.950.990.618	47.534.069.081
21.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62			2.178.300.220		2.708.695.921
22.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.25			159	151
23.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập

Đinh Thị Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Phương Nga

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 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 30/6/2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Lũy kế Quý II năm 2026 VND	Lũy kế Quý II năm 2025 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		73.087.123.491	77.733.176.556
2. Điều chỉnh cho các khoản			-	-
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		5.889.458.949	9.193.398.314
- Các khoản dự phòng	03		17.571.277.375	25.000.000.000
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(38.140.592.561)	(30.902.268.438)
- Chi phí đi vay	06		74.489.737.428	100.221.978.854
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		132.897.004.682	181.246.285.286
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		736.180.326.844	(183.470.976.909)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(41.081.898.486)	276.139.004.923
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(266.306.990.451)	346.096.293.601
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(37.205.780.622)	1.589.919.407
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		(55.544.000.000)	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(52.154.957.863)	(44.771.584.832)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(15.588.685.214)	(1.674.909.091)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(891.300.000)	(867.700.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		400.303.718.890	574.286.332.385
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		(134.722.222)	(97.500.000)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(110.146.516.219)	(54.804.768.986)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		41.515.168.356	23.269.300.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(399.940.540.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		107.948.000.000	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.881.900.585	833.097.049
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(355.876.709.500)	(30.799.871.937)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		628.567.871.925	353.099.813.200
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(642.599.059.884)	(838.804.963.616)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(14.031.187.959)	(485.705.150.416)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		30.395.821.431	57.781.310.032
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		343.102.627.528	59.752.713.445

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Đinh Thị Huyền

Nguyễn Thị Phương Nga



Nguyễn Văn Phương

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (“Công ty”), tên trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng – Du lịch Hải Phát, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0500447004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây cấp ngày 15 tháng 12 năm 2003. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 5 được cấp ngày 4 tháng 12 năm 2008, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 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”) và mã chứng khoán là HPX kể từ ngày 24 tháng 7 năm 2018 theo Quyết định số 234/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 2 tháng 7 năm 2018.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 5, 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 06 năm 2026 là: 177 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 06 năm 2026, Công ty có 11 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

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

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

STT		Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
2	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Địa Ốc Ruby ("Công ty Ruby")	100	100	Tầng 5, toà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản
3	Công ty TNHH MTV Địa Ốc Heritage Việt Nam ("Công ty Heritage Việt Nam")	100	100	Số 9 Lý Thường Kiệt, Phường Thuận Hòa, Thành phố Huế, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire ("Công ty Sapphire")	100	100	Tầng 5, Tòa B2, Roman Plaza, đường Tố Hữu, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn đầu tư
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam ("Công ty Topaz PM")	100	100	Tầng 5, toà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
6	Công ty TNHH Một thành Viên DIAMOND IC ("Công ty Diamond IC")	100	100	Tầng 5, toà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn đầu tư
7	Công ty TNHH Mai Pha Peninsula ("Công ty Peninsula")	70	70	Số 310 đường Hùng Vương, thôn Rọ Phái, phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
8	Công ty CP Tư vấn Đầu tư và quy hoạch Quốc Tế OPAL ("Công ty Opal")	65	65	Tầng 5, toà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
9	Công ty TNHH đầu tư HP An Phát ("Công ty An Phát") (*)	99	99	Tầng 5, toà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản
10	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Quang Anh ("Công ty Quang Anh") (Công ty con gián tiếp) (**)	98,01	99	Tầng 18, tòa nhà văn phòng Viwaseen, số 48 Tố Hữu, Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản

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

STT		Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
11	Công ty cổ phần Đầu tư Greenland Holdings ("Công ty Greenland") (Công ty con gián tiếp) (***)	59,2	60	Tầng 5, toà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản
(*)	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. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên danh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 5.2.c				

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. Để thông tin trên báo cáo tài chính có thể so sánh được, Công ty đã trình bày lại hoặc phân loại lại một số nội dung Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kết thúc ngày 30/6/2025. Do đó, các thông tin và số liệu kế toán trình bày trên Báo cáo tài chính riêng 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 31/03/2026.

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 20/04/2026 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và Báo cáo tài chính hợp nhất của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho kỳ kế toán đến ngày 30 tháng 06 năm 2026. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán ngày 30/06/2026 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán ngày 30/06/2026 của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và các Công ty con.

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

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

Ước tính kế toán

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản 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 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.

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

Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào Công ty liên kết được thể hiện trên báo cáo hợp nhất cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/06/2026 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)

Các khoản đầu tư khác:

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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.

Tại thời điểm kết thúc năm tài chính, Công ty đánh giá lại số dư các khoản nợ phải thu là khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền 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 trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

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

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

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

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

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

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

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

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 03 năm. Tại thời điểm ngày 30/6/2026, 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

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 riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

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 riêng giữa niên độ. 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

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

Công cụ, dụng cụ

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

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

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

- Phải trả người bán: 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 con, công ty liên doanh, liên kết;
- Phải trả cổ tức bao gồm các khoản cổ tức trả cho các cổ đông;
- 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.

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, Công ty đánh giá lại số dư các khoản nợ phải trả là khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch.

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 Trung tâm Lưu ký 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.

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vay (Tiếp theo)

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

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

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

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

Trong kỳ, có 21,4 tỷ VND chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào tài sản dở dang của Công ty (trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 là 10,28 tỷ VND).

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

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

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính 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; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

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

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.

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 của bất động sản, sản phẩm, dịch vụ được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong kỳ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

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.

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (Tiếp theo)

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong kỳ; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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.

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

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	2.248.318.774	1.896.507.561
Tiền gửi ngân hàng (*)	340.854.308.754	310.810.298.536
Tổng cộng	343.102.627.528	312.706.806.097

(*) Chi tiết tiền gửi không kỳ hạn:

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Bảo Việt	333.502.844.969	305.902.772.921
Đối tượng khác	7.351.463.785	4.907.525.615
Tổng cộng	340.854.308.754	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

	30/06/2026 (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	55.544.000.000	53.636.000.000	(1.908.000.000)	-	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	55.544.000.000	53.636.000.000	(1.908.000.000)	-	-	-
Cộng	55.544.000.000	53.636.000.000	(1.908.000.000)	-	-	-

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 30/6/2026 được xác định theo giá đóng cửa cổ phiếu tại ngày 30/6/2026.

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2026 (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	115.529.101.218	115.529.101.218	-	98.774.779.116	98.774.779.116	-
<i>Tiền gửi có kỳ hạn</i>	<i>27.016.629.676</i>	<i>27.016.629.676</i>	-	<i>26.964.346.457</i>	<i>26.964.346.457</i>	-
Ngân hàng TMCP Công Thương VN - Đô Thành (1)	6.516.629.676	6.516.629.676	-	6.464.346.457	6.464.346.457	-
Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh - PGD Phan Đình Phùng (1)	20.500.000.000	20.500.000.000	-	20.500.000.000	20.500.000.000	-
Cho vay	51.437.247.000	51.437.247.000	-	42.998.887.000	42.998.887.000	-
Công ty cổ phần ECLIPSE Việt Nam (2)	5.894.360.000	5.894.360.000	-	-	-	-
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)

	30/06/2026 (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	37.075.224.542	37.075.224.542	-	28.811.545.659	28.811.545.659	-
Công ty cổ phần đầu tư phát triển Xanh Kỳ Sơn	10.046.813.973	10.046.813.973	-	6.823.050.628	6.823.050.628	-
Công ty cổ phần ECLIPSE Việt Nam	7.446.656.161	7.446.656.161	-	5.672.895.637	5.672.895.637	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân	5.275.272.465	5.275.272.465	-	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	2.946.729.719	2.946.729.719	-	4.177.986.690	4.177.986.690	-
Lãi vay các đối tượng khác	6.386.266.184	6.386.266.184	-	5.495.595.473	5.495.595.473	-
Dài hạn	186.823.919.792	186.823.919.792	-	126.683.215.148	126.683.215.148	-
Cho vay	186.823.919.792	186.823.919.792	-	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)	24.942.952.803	24.942.952.803	-	24.942.952.803	24.942.952.803	-
Công ty Cổ phần kinh doanh Địa ốc Hải Phát (8)	38.180.410.201	38.180.410.201	-	8.456.937.201	8.456.937.201	-
Cho vay các đối tượng khác (9)	39.792.257.110	39.792.257.110	-	17.272.757.110	17.272.757.110	-
Cộng	302.353.021.010	302.353.021.010	-	225.457.994.264	225.457.994.264	-

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 30/6/2026 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 2602/2026/HĐVV/HPX-ECL ngày 26/02/2026 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Eclipse Việt Nam. Số tiền vay: 20 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: 01 năm kể từ ngày đầu tiên. Lãi suất vay: 13%/năm.
- (3) Phụ lục số 03 đính kèm hợp đồng vay vốn số 14/2024/HĐVV/HPX-XKS ngày 28/10/2025 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	30/06/2026 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	1.350.133.622.396				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	1.294.186.836.299		48,51%	48,51%	897.500.000.000	916.024.831.961	
Tổng			1.353.387.326.097	1.350.133.622.396				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	30/06/2026 VND			01/01/2026 VND		
	Tỷ lệ Vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Dự phòng
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			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%
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			557.780.000.000	557.780.000.000		686.228.000.000
Công ty cổ phần đầu tư phát triển Xanh Kỳ Sơn (2)			100.000.000.000	100.000.000.000		100.000.000.000
Nguyễn Huy Bách			70.000.000.000	70.000.000.000		70.000.000.000
Vũ Mạnh Tuấn			194.280.000.000	194.280.000.000		197.980.000.000
Công ty Cổ phần địa ốc Thiên Hòa			81.000.000.000	81.000.000.000		81.000.000.000
Nguyễn Thị Hằng			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
Khuất Hữu Việt			22.500.000.000	22.500.000.000		22.500.000.000
Đỗ Diệu Linh						20.500.000.000
Công ty CP Đầu tư SOLARIS Việt Nam						104.248.000.000
Tổng			588.097.280.829	588.097.280.829	-	716.545.280.829

- (2) Khoản phải thu 100 tỷ VND theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ký với một đối tác là doanh nghiệp theo hợp đồng hợp tác đầu tư cho mục đích góp vốn tham gia đầu tư dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng tại tỉnh Phú Thọ (tỉnh Hòa Bình cũ). Hiện tại dự án đang trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng.

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

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần	30.000.000.000	30.000.000.000
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	70.588.271.864	15.785.270.465
Phải thu từ hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	23.672.080.280	24.852.668.757
Tổng cộng	124.260.352.144	70.637.939.222
<i>Trong đó phải thu ngắn hạn các bên liên quan (Chỉ tiết xem tại Thuyết minh số 6.1)</i>	463.462.200	1.604.169.000

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty Cổ phần xây dựng HP Thăng Long	497.364.742.913	573.316.778.749
Công ty cổ phần ECLIPSE Việt Nam	525.154.169.500	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	216.413.402.674	133.320.324.674
Tổng cộng	1.388.932.315.087	1.382.169.276.577
<i>Trong đó trả trước các bên liên quan (Chỉ tiết xem tại Thuyết minh số 6.1)</i>	53.390.000.000	45.000.000.000

5.5 Phải thu khác

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	1.192.082.226.104	1.719.361.114.641
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)	156.712.241.875	212.256.241.875
Phải thu theo biên bản thanh lý hợp tác đầu tư (3)	20.500.000.000	524.000.000.000
Tạm ứng	529.391.406.132	369.371.735.322
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	435.343.100.000	435.323.600.000
Phải thu khác	14.347.900.704	150.238.263.444
Dài hạn	298.480.416.546	294.999.136.546
Phải thu theo hợp đồng môi giới và bao tiêu sản phẩm (4)	294.985.136.546	294.985.136.546
Phải thu khác	3.495.280.000	14.000.000
Tổng cộng	1.490.562.642.650	2.014.360.251.187
<i>Trong đó phải thu ngắn hạn các bên liên quan (Chỉ 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 156,7 tỷ VND cho một đối tác là doanh nghiệp với mục đích đầu tư, xây dựng, quản lý, khai thác và kinh doanh Dự án Trung tâm du lịch Hàm Tiến - Mũi Né tại phường Hàm Tiến, tỉnh Lâm Đồng.
- (3) Khoản phải thu 20,5 tỷ VND theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ký với một đối tác là cá nhân theo hợp đồng hợp tác đầu tư cho mục đích tìm kiếm dự án bất động sản tiềm năng nhằm tìm kiếm lợi nhuận.
- (4) 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

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Các khoản phải thu quá hạn thanh toán chưa thu hồi được		
Xí nghiệp Xây dựng Tư nhân Số 1	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	81.256.241.875	65.000.000.000
Trích lập khác	7.901.715.501	8.494.680.001
Tổng cộng	119.157.957.376	103.494.680.001

5.7 Hàng tồn kho

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
	Giá gốc	Giá gốc
	Dự phòng	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở	2.422.218.331.939	2.291.585.314.102
Thành phẩm, hàng hóa	93.176.797.692	112.896.211.676
Tổng cộng	2.515.395.129.631	2.404.481.525.778

5.8 Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	45.995.693.004	6.598.063.448
Phí môi giới BĐS	40.410.973.879	6.146.521.490
Chi phí CCDC, khác	5.584.719.125	451.541.958
Dài hạn	4.573.312.623	6.765.161.557
Chi phí CCDC	644.531.764	880.814.415
Chi phí khác	3.928.780.859	5.884.347.142
Tổng cộng	50.569.005.627	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	-	-	134.722.222	134.722.222
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 30/06/2026	<u>389.372.727</u>	<u>13.047.020.000</u>	<u>2.610.869.554</u>	<u>16.047.262.281</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	10.445.454	170.145.000	30.129.309	210.719.763
Khấu hao trong kỳ	10.445.454	170.145.000	30.129.309	210.719.763
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 30/06/2026	<u>317.883.135</u>	<u>12.148.146.068</u>	<u>2.361.133.308</u>	<u>14.827.162.511</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư tại 01/01/2026	<u>81.935.046</u>	<u>1.069.018.932</u>	<u>145.143.333</u>	<u>1.296.097.311</u>
Số dư tại 30/06/2026	<u>71.489.592</u>	<u>898.873.932</u>	<u>249.736.246</u>	<u>1.220.099.770</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 30/06/2026	<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 30/06/2026	<u>183.000.000</u>	<u>183.000.000</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2026	-	-
Tại 30/06/2026	-	-

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	65.211.213.363	3.681.177.398	7.113.528.646	76.005.919.407
Chuyển mục đích sử dụng	65.211.213.363	3.681.177.398	7.113.528.646	76.005.919.407
Số dư tại 30/06/2026	<u>379.505.912.650</u>	<u>32.676.038.869</u>	<u>33.433.927.787</u>	<u>445.615.879.306</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	4.229.614.452	1.036.974.966	412.149.768	5.678.739.186
Khấu hao trong kỳ	4.229.614.452	1.036.974.966	412.149.768	5.678.739.186
Giảm trong kỳ	4.646.369.088	1.025.011.140	502.833.812	6.174.214.040
Chuyển mục đích sử dụng	4.646.369.088	1.025.011.140	502.833.812	6.174.214.040
Số dư tại 30/06/2026	<u>78.802.722.290</u>	<u>20.750.258.059</u>	<u>4.676.700.874</u>	<u>104.229.681.223</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 30/06/2026	<u>300.703.190.360</u>	<u>11.925.780.810</u>	<u>28.757.226.913</u>	<u>341.386.198.083</u>

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

5.12 Phải trả người bán

	30/06/2026 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	16.240.714.736	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	117.679.837.115	137.743.865.560
Tổng cộng	166.345.777.497	232.265.098.608
<i>Trong đó phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 6.1)</i>	3.194.609.881	3.139.257.412

5.13 Người mua trả tiền trước

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	729.272.524.931	742.682.932.084
Người mua trả tiền trước các dự án bất động sản (1)	727.743.316.642	742.226.063.795
Các đối tượng khác	1.529.208.289	456.868.289
Tổng cộng	729.272.524.931	742.682.932.084
<i>Trong đó người mua trả trước là các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 6.1)</i>	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.

5.14 Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước

	01/01/2026 VND	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp	30/06/2026 VND
Thuế giá trị gia tăng	42.842.938.937	13.622.625.563	26.953.051.144	29.512.513.356
Thuế thu nhập doanh nghiệp	60.839.244.508	27.233.752.350	15.588.685.214	72.484.311.644
<i>Thuế TNDN năm hiện hành</i>	<i>60.839.244.508</i>	<i>19.137.757.118</i>	<i>7.492.689.982</i>	<i>72.484.311.644</i>
<i>Thuế TNDN tạm nộp tiền bán bất động sản nhận trước</i>		8.095.995.232	8.095.995.232	-
Thuế thu nhập cá nhân	7.261.590.004	3.095.468.487	6.941.861.357	3.415.197.134
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	2.525.562.657	2.525.562.657	2.280.482.139
TỔNG CỘNG	113.593.368.901	47.016.182.669	52.378.273.683	108.231.277.887

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

5.15 Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí lãi vay	64.476.597.189	52.057.709.143
Chi phí hỗ trợ lãi suất	3.802.635.713	3.884.291.286
Chi phí khác	27.797.540.940	28.680.817.371
Tổng cộng	96.076.773.842	84.622.817.800
<i>Trong đó chi phí phải trả ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 6.1)</i>	1.333.146.082	943.450.603

5.16 Phải trả khác

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	627.881.127.408	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	297.913.517.196	411.614.466.500
Phải trả về dòng tiền quản lý vốn tập trung (1)	172.723.034.957	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	76.671.158.232	76.168.890.120
Các khoản phải trả, phải nộp khác	38.463.911.461	32.836.590.325
Dài hạn	1.144.953.370.500	880.249.700.000
Phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư, ủy thác kinh doanh (3)	762.900.000.000	880.249.700.000
Tiền ký quỹ phân phối dự án (4)	382.053.370.500	
Tổng cộng	1.772.834.497.908	1.950.298.197.882
<i>Trong đó chi phí phải trả khác là các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 6.1)</i>	214.952.219.575	615.106.710.747

- (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 Heritage, 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 Lâm, phường Phú Lương, thành phố Hà Nội.
- (3) Khoản phải trả số tiền 762,9 tỷ VND về 02 hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án bất động sản tại tỉnh Cao Bằng và tỉnh Bắc Ninh với 01 đối tác là doanh nghiệp
- (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

	30/06/2026	Phát sinh trong kỳ		Đơn vị tính: VND 01/01/2026
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
Vay ngắn hạn	960.902.693.823	537.224.568.489	642.599.059.884	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)	11.774.328.009	21.243.524.009	21.874.457.884	12.405.261.884
Ngân hàng Bảo Việt- chi nhánh Hà Nội (1.2)	40.148.346.000	-	2.110.346.000	42.258.692.000
Vay tổ chức, doanh nghiệp (3)	421.349.063.104	260.226.000.000	8.955.500.000	170.078.563.104
Vay cá nhân (4)	487.630.956.710	130.755.044.480	109.658.756.000	466.534.668.230
Phát hành trái phiếu				
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest (2.1)	-	125.000.000.000	500.000.000.000	375.000.000.000
Vay dài hạn	762.209.983.592	216.343.303.436	125.000.000.000	670.866.680.156
Vay ngân hàng				
Ngân hàng Bảo Việt- chi nhánh Hà Nội (1.2)	211.005.656.689	130.361.213.083	-	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 (2.1)	-	-	125.000.000.000	125.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.723.112.677.415	753.567.871.925	767.599.059.884	1.737.143.865.374
<i>Trong đó: Vay ngắn hạn các bên liên quan</i>	<i>5.239.000.000</i>			<i>5.239.000.000</i>
<i>(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 6.1)</i>				

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 Tiền 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.
- (2.1) Hợp đồng tư vấn và đại lý phát hành trái phiếu số 01/2021/HDTVPHTP/AAS-HPX với Công ty Cổ phần chứng khoán Smartinvest ngày 29/07/2021 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư kỳ hạn 4 năm kể từ ngày phát hành. Tổng khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành 5.000.000 trái phiếu tương ứng 500.000.000.000 đồng. Giá trị trái phiếu đã phát hành tương ứng là 500.000.000.000 đồng. Lãi suất kết hợp giữa lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Lãi suất áp dụng cho 04 kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm. Ngày 30/06/2026, Công ty đã hoàn tất thanh toán lô trái phiếu mã HPXH2125007.
- (3) 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.

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

- 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.
 - 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.
- (4) 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	Tổng
<i>Năm trước</i>					
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)
Giám đo 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			49.950.990.618	-	49.950.990.618
Thù lao HĐQT			(1.560.000.000)	-	(1.560.000.000)
Mua/thành lập công ty con mới trong kỳ				146.755.073.040	146.755.073.040
Số dư tại ngày 30/06/2026	3.041.685.810.000	60.986.800.000	499.159.713.873	146.755.073.040	3.748.587.396.913

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

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	30/06/2026	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 II năm 2026	Lũy kế Quý II 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

	30/06/2026	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

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

5.19 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
	VND	VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	531.661.240.672	473.076.150.538
Doanh thu hoạt động khác	5.171.136.870	15.587.281.019
Tổng cộng	536.832.377.542	488.663.431.557

5.20 Giá vốn hàng bán

	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
	VND	VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	375.835.058.846	329.416.606.469
Giá vốn hoạt động khác	1.877.877.647	10.652.449.914
Tổng cộng	377.712.936.493	340.069.056.383

5.21 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.530.065.562	21.045.116.011
Doanh thu do đánh giá lại khoản đầu tư vào Công ty con tại ngày kiểm soát	24.747.474.747	
Tổng cộng	32.277.540.309	21.045.116.011

5.22 Chi phí tài chính

	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền vay	65.826.455.079	75.235.015.432
Chi phí tài chính khác	2.508.287.000	311.217.510
Tổng cộng	68.334.742.079	75.546.232.942

5.23 Thu nhập/Chi phí khác

	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
	VND	VND
Thu nhập tạm thời từ căn hộ cho thuê	-	326.580.266
Lãi do mua rẻ	1.965.393.209	
Thu nhập khác	36.813.834	59.945.548
Tổng cộng	2.002.207.043	386.525.814
Chi phí khác		
Chi phí khác	933.658.939	840.919.554
Tổng cộng	933.658.939	840.919.554
Thu nhập khác/Chi phí khác (thuần)	1.068.548.104	(454.393.740)

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

5.24 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý II năm 2026 VND	Quý II năm 2025 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	19.539.900.087	21.876.968.438
Tổng cộng	19.539.900.087	21.876.968.438

5.25 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Lũy kế Quý II năm 2026 VND	Lũy kế Quý II năm 2025 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	49.950.990.618	47.534.069.081
Các khoản điều chỉnh giảm	(1.560.000.000)	(1.660.356.807)
Trích thù lao HĐQT và Ban kiểm soát	(1.560.000.000)	(1.660.356.807)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	48.390.990.618	45.873.712.274
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)	159	151

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 có chung thành viên quản lý chủ chốt	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	

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

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

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

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

Bên liên quan	Lũy kế Quý II năm 2026 VND	Lũy kế Quý II năm 2025 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và người quản lý khác	3.810.227.886	3.295.640.414
Tổng	3.810.227.886	3.295.640.414

Họ và tên	Chức danh	Lũy kế Quý II năm 2026 VND	Lũy kế Quý II năm 2025 VND
Đỗ Quý Hải	Chủ tịch HĐQT	720.000.000	720.000.000
Nguyễn Văn Phương	Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc	605.800.000	531.526.408
Nguyễn Văn Dũng	Phó Chủ tịch HĐQT	180.000.000	150.000.000
Lê Thanh Hải	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	774.519.963	550.143.773
Lê Quang Vinh	Thành viên HĐQT độc lập	120.000.000	120.000.000
Đỗ Mạnh Quân	Trưởng BKS	100.000.000	120.000.000
Chu Việt Hùng	Thành viên BKS	80.000.000	60.000.000
Lê Mạnh Hùng	Thành viên BKS	60.000.000	60.000.000
Nguyễn Ngọc Thám	Phó TGĐ	358.274.999	325.455.652
Nguyễn Việt Đức	Phó TGĐ	413.912.316	319.991.649
Nguyễn Thị Phương Nga	Kế toán trưởng	397.720.607	338.522.932
Tổng		3.810.227.886	3.295.640.414

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

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

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

b. Giao dịch các bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Lũy kế Quý II năm 2026 VND	Lũy kế Quý II năm 2025 VND
Giao dịch bán			
Công ty Hải Phát Retail	Doanh thu khai thác tầng hầm, phí quản lý vận hành	2.451.659.466	
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	454.625.000	141.966.935
Công ty tập đoàn Hải Phát Land	Doanh thu từ hoạt động cho thuê		76.458.783
Công ty PSP	Doanh thu từ hoạt động cho thuê		1.578.879.495
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	339.582.347	2.575.175.072
Công ty tập đoàn Hải Phát Land	Phí dịch vụ môi giới	40.389.931.847	23.839.285
Công ty Hải Phát Retail	Phí thuê mặt bằng, phí điện, nước, tiền gửi xe, phí dịch vụ	1.063.105.848	
Chi phí phải trả			
Ông Lê Thanh Hải	Lãi vay	389.695.479	389.695.480
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			
	Nhận tiền quản lý vốn tập trung	27.970.400.000	
Công ty Hải Phát Retail	Chuyển trả, bù trừ tiền quản lý vốn tập trung	351.413.346.221	

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

c. Số dư các bên liên quan

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	30/06/2026 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	181.300.200	1.322.007.000
Nguyễn Thị Ngọc Anh	Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	282.162.000	282.162.000
Tổng cộng		463.462.200	1.604.169.000
2. Trả trước cho người bán			
Công ty tập đoàn Hải Phát Land	Dịch vụ môi giới	53.390.000.000	45.000.000.000
Tổng cộng		53.390.000.000	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	225.076.847	219.348.305
Công ty Hải Phát Retail	Phải trả phí dịch vụ	176.410.839	126.786.912
Tổng cộng		3.194.609.881	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	1.333.146.082	943.450.603
Tổng cộng		1.333.146.082	943.450.603
7. Phải trả ngắn hạn khác			
Công ty Hải Phát Retail	Phải trả tiền quản lý tập trung	172.019.611.964	493.513.710.747
Công ty tập đoàn Hải Phát Land	Tiền bảo đảm	42.902.607.611	121.563.000.000
Công ty PSP	Phải trả khác	30.000.000	30.000.000
Tổng cộng		214.952.219.575	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 Báo cáo bộ phận

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

6.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 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:

	Tại ngày 01/01/2026 (theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC) VND	Tại ngày 31/12/2025 (theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC) VND	Chênh lệch VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	77.508.985.548	6.963.262.478	70.545.723.070
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	41.768.887.000	(41.768.887.000)
Phải thu ngắn hạn khác	789.541.070.674	818.317.906.744	(28.776.836.070)
Phải thu về cho vay dài hạn	-	126.683.215.148	(126.683.215.148)
Phải thu dài hạn khác	294.985.136.546	519.733.136.546	(224.748.000.000)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	255.065.280.829	30.317.280.829	224.748.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	126.683.215.148	-	126.683.215.148

Người lập

Đinh Thị Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Phương Nga

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Phương