



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

No/Số: 572/CBTT-HPX

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Địa chỉ: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng,
Phường Hà Đông, Hà Nội
Tel: 024-24-32.080.666 | Fax: 024-32.080.566
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 08 năm 2026
Hanoi, August 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 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 giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/06/2026, Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/06/2026 và Công văn số 571/HP-TCKT ngày 28/08/2026 về việc giải trình chênh lệch lợi nhuận Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025.
- Reviewed interim separate financial statements for the six-month period ended June 30, 2026; Reviewed interim consolidated financial statements for the six-month period ended



June 30, 2026; and Official letter No 571/HP-TCKT dated August 28, 2026 regarding providing explanations on the variance in profit of the reviewed interim financial statements for 2026 compared with the same period in 2025.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 28/08/2026 tại đường dẫn: <http://www.haiphat.com.vn> mục Quan hệ cổ đông/This information was disclosed on the Company's website on August 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 giữa niên độ đã được soát xét năm 2026/Reviewed interim separate financial statements for 2026;
- Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét năm 2026/Reviewed interim consolidated financial statements for 2026;
- Công văn số 571/HP-TCKT ngày 28/08/2026/ Official Letter No 571/HP - TCKT dated 28/08/2026.

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



PHAN 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, o=Hải Phát, c=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026-08-28 15:56+07:00

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	8
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	9 - 50

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban điều hành Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 đã được soát xét.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng - Du lịch Hải Phát, là một Công ty Cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký Kinh doanh 0500447004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây cấp ngày 15/12/2003, Theo Giấy Chứng nhận đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 5 được cấp ngày 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 ngày 25/6/2026 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.

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

Ông Chu Việt Hùng	Trưởng ban (từ ngày 04/5/2026) Thành viên (đến ngày 04/5/2026)
Ông Đỗ Mạnh Quân	Thành viên (từ ngày 04/5/2026) Trưởng ban (đến ngày 04/5/2026)
Ông Lê Mạnh Hùng	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

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

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban điều hành, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban điều hành Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30/6/2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban điều hành được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban điều hành



Nguyễn Văn Phương
Tổng Giám đốc

(Giấy ủy quyền số 29/UQ-HP ngày 30/7/2026)
Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2026

Số: 419/2026/BCSXHN-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**Kính gửi:****Các Cổ đông****Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc****Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát**

Chúng tôi đã thực hiện soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát được lập ngày 26/8/2026, từ trang 05 đến trang 50, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/6/2026, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty.

Trách nhiệm của Ban điều hành

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty theo 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban điều hành Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30/6/2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**Vũ Ngọc Ân****Phó Tổng Giám đốc**

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

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

Thay mặt và đại diện

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

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

TÀI SẢN	MS	TM	30/6/2026	01/01/2026
			VND	(trình bày lại) VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+160)	100		5.672.877.831.972	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	5.2	169.165.101.218	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	(2.544.000.000)	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5.2.b	115.529.101.218	99.091.381.856
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.585.480.935.959	3.068.357.047.699
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	1.191.446.226.104	1.719.044.511.901
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
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	5.14	1.770.707	1.770.707
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+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)
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)
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		2.125.054.823.017	1.842.400.114.035
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	5.2.c	1.350.133.622.396	999.171.618.058
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	5.2.c	588.097.280.829	716.545.280.829
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	5.2.b	186.823.919.792	126.683.215.148
VI. 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		8.444.286.632.027	8.475.817.744.603

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/6/2026	01/01/2026
			VND	(trình bày lại) VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		4.696.246.195.114	4.922.376.411.348
I. Nợ ngắn hạn	310		2.746.996.886.410	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	108.142.237.887	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	5.18	3.748.040.436.913	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		498.612.753.873	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		47.844.030.618	118.047.494.488
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	5.19	146.755.073.040	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		8.444.286.632.027	8.475.817.744.603

Người lập

Đinh Thị Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Phương Nga

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Phương

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	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	6.1	657.280.726.766	587.377.138.454
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	469.944.141.964	392.754.839.739
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		187.336.584.802	194.622.298.715
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.3	38.140.592.561	30.902.268.438
8. Chi phí tài chính	23	6.4	75.712.856.841	100.221.978.854
Trong đó: Chi phí đi vay	24		72.132.093.462	99.602.963.806
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	13.263.684.598	902.225.914
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	41.461.871.201	46.122.888.206
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		(21.778.535.662)	-
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		73.260.229.061	78.277.474.179
{30 = 20+21+(22-23)-(25+26)+27}				
13. Thu nhập khác	31	6.6	2.002.207.222	753.534.926
14. Chi phí khác	32	6.6	2.811.312.792	1.297.832.549
15. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	(809.105.570)	(544.297.623)
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		72.451.123.491	77.733.176.556
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	23.047.092.873	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		49.404.030.618	50.242.765.002
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		49.404.030.618	47.534.069.081
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	2.708.695.921
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	157	151

Người lập


Đinh Thị Huyền

Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Phương Nga

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2026
Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Phương

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		72.451.123.491	77.733.176.556
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		5.889.458.949	9.193.398.314
- Các khoản dự phòng	03		18.207.277.375	25.000.000.000
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(17.763.309.022)	(30.902.268.438)
- Chi phí đi vay	06		72.132.093.462	100.221.978.854
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		150.916.644.255	181.246.285.286
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		670.805.062.750	(183.470.976.909)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		169.348.149.074	276.139.004.923
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(282.289.226.145)	346.096.293.601
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(36.850.541.249)	1.589.919.407
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(56.180.000.000)	-
- 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		547.115.145.608	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		(546.751.966.718)	-
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		(502.688.136.218)	(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	5.1	312.706.806.097	1.971.403.413
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60)	70	5.1	343.102.627.528	59.752.713.445

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Đinh Thị Huyền

Nguyễn Thị Phương Nga

Nguyễn Văn Phương



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng - Du lịch Hải Phát, là một Công ty Cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký Kinh doanh 0500447004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây cấp ngày 15/12/2003, Theo Giấy Chứng nhận đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 5 được cấp ngày 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 ngày 25/6/2026 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.

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

1.2 Ngành nghề hoạt động kinh doanh

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

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

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/6/2026, Công ty có các Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết như sau:

Stt	Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
I Công ty con						
1	Công ty TNHH MTV Hải Phát - Lâm Đồng Bình Thuận		Đầu tư kinh doanh bất động sản; Dịch vụ cho thuê	100%	100%	100%
2	Công ty TNHH MTV Địa ốc Huế Heritage Việt Nam		Kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%
3	Công ty TNHH MTV Địa ốc Hà Nội Ruby		Kinh doanh phát triển các dự án Bất động sản	100%	100%	100%
4	Công ty TNHH MTV Đầu tư Hà Nội Sapphire		Hỗ trợ dịch vụ tài chính	100%	100%	100%
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam		Hoạt động tư vấn kiến trúc, Tư vấn quản lý dự án	100%	100%	100%
6	Công ty TNHH MTV Diamond IC Hà Nội		Hoạt động tư vấn đầu tư	100%	100%	100%
7	Công ty TNHH Maipha Lạng Sơn PENINSULA		Đầu tư kinh doanh bất động sản	70%	70%	70%
8	Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư Hà Nội và Quy hoạch Quốc tế Opal		Tư vấn đầu tư	65%	65%	65%
9	Công ty TNHH Đầu tư HP An Hà Nội Phát (*)		Đầu tư kinh doanh bất động sản	99%	99%	99%
10	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Quang Anh (Công ty con gián tiếp qua Công ty TNHH Đầu tư HP An Phát) (**)		Đầu tư kinh doanh bất động sản		99%	98%
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Ninh Greenland Holdings (***)		Đầu tư kinh doanh bất động sản	20%	60%	59,2%
II Công ty liên kết						
1	Công ty TNHH BT Hà Đông Hà Nội		Xây dựng, hoàn thiện công trình xây dựng	50%	50%	50%
2	Công ty Cổ phần Hải Phát Retail Hà Nội (Công ty liên kết gián tiếp)		Đầu tư kinh doanh bất động sản; Dịch vụ cho thuê	48,5%	48,5%	48,5%

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

- (*): 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.
- (**): 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 Số lượng người lao động tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán

Tổng số lao động của Công ty tại ngày 30/6/2026 là 177 người (tại ngày 31/12/2025 là 118 người).

1.6 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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 giữa niên độ, 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 niên độ là có thể so sánh được do đã được tính toán và trình bày nhất quán.

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

2.1 Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 do Bộ Tài chính ban hành.

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 giữa niên độ này.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ bao gồm Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và Báo cáo tài chính giữa niên độ của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 30 tháng 6 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và các Công ty con.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 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.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

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 Công ty 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 giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 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 giữa niên độ là bằng không.

Các khoản đầu tư khác:

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

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 hợp nhất giữa niên độ.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

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

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 giữa niên độ 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 phân 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

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 30/6/2026, tài sản cố định vô hình của Công ty đã khấu hao hết giá trị.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

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

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

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:

	Số năm
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 giữa niên độ.

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

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.

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 giữa niên độ khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

Trong kỳ, có 21,45 tỷ VND chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào tài sản dở dang của Công ty (trong kỳ kế toán giữa niên độ kết thúc ngày 30/6/2025 là 10,28 tỷ VND).

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ; 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.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

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.

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 BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	2.248.318.774	1.896.507.561
Tiền gửi không kỳ hạn (*)	340.854.308.754	310.810.298.536
Cộng	343.102.627.528	312.706.806.097

(*) Chi tiết tiền gửi không kỳ hạn:

	30/6/2026 VND	01/01/2026 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
Cộng	340.854.308.754	310.810.298.536

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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	56.180.000.000	53.636.000.000	(2.544.000.000)	-	-	-
Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân	56.180.000.000	53.636.000.000	(2.544.000.000)	-	-	-
Cộng	56.180.000.000	53.636.000.000	(2.544.000.000)	-	-	-

Chứng khoán kinh doanh bao gồm 21.200.000 cổ phần HQC, cổ phiếu bị hạn chế giao dịch đến ngày 30/3/2027. Giá trị hợp lý được xác định bằng số lượng cổ phiếu Công ty nắm giữ nhân (x) với giá đóng cửa của cổ phiếu trên thị trường chứng khoán tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

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 (trình bày lại)	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	115.529.101.218	115.529.101.218	-	99.091.381.856	99.091.381.856	-
<i>Tiền gửi có kỳ hạn (1)</i>	<i>27.016.629.676</i>	<i>27.016.629.676</i>	<i>-</i>	<i>26.964.346.457</i>	<i>26.964.346.457</i>	<i>-</i>
Ngân hàng TMCP Công Thương VN - Đô Thành	6.516.629.676	6.516.629.676	-	6.463.262.478	6.463.262.478	-
Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh - PGD Phan Đình Phùng	20.500.000.000	20.500.000.000	-	20.500.000.000	20.500.000.000	-
Các ngân hàng khác	-	-	-	1.083.979	1.083.979	-
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	-

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

Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC
ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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 (trình bày lại)	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Lãi cho vay	37.075.224.542	37.075.224.542	-	29.128.148.399	29.128.148.399	-
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 cho vay các đối tượng khác	6.386.266.184	6.386.266.184	-	5.812.198.213	5.812.198.213	-
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	-	225.774.597.004	225.774.597.004	-

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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 5,4%/năm (tại ngày 31/12/2025 lãi suất từ 4,2%/năm đến 6,7%/năm). Tại ngày 30/06/2026, khoản tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 27,01 tỷ VND (tại ngày 31/12/2025 là 4,8 tỷ) đang được sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại.
- (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, không có tài sản đảm bảo.
- (3): Hợp đồng vay vốn số 14/2024/HĐVV/HPX-XKS ngày 20/5/2024, Phụ lục số 01 ngày 26/7/2024 ký với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xanh Kỳ Sơn. Số tiền vay: 50.000.000.000 VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/10/2026. Lãi suất vay: 13%/năm. Không có tài sản đảm bảo.
- (4): Hợp đồng vay vốn số 2904/2025/HĐVV/HPX-IWG ngày 29/4/2025 ký với Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWG. Số tiền vay: 4.345.000.000 VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: 11 tháng. Lãi suất vay: 13%/năm. Không có tài sản đảm bảo.
- (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, không có tài sản đảm bảo.
- (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.
Hợp đồng vay vốn số 2904/HĐVV/HPX-TN ngày 29/4/2026 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: 3 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 Esclipse Việt Nam. Số tiền vay: 25 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2025, tự động gia hạn thêm 12 tháng, không có tài sản đảm bảo.
- (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 không có tài sản đảm bảo.
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: 50.000.000.000 VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: 24 tháng đối với từng khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- (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, không có tài sản đảm bảo.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tỷ lệ		30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
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 Cổ phần Hải Phát Retail	48,5%	48,5%	1.297.440.540.000	1.294.186.836.299	897.500.000.000	916.024.831.961
Công ty TNHH BT Hà Đông	50,0%	50,0%	55.946.786.097	55.946.786.097	55.946.786.097	55.946.786.097
Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Holdings (1)			-	-	27.200.000.000	27.200.000.000
Cộng			1.353.387.326.097	1.350.133.622.396	980.646.786.097	999.171.618.058

(1): Tại ngày 01/01/2026, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát nắm giữ trực tiếp 20% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Holdings.

Trong kỳ, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát nhận chuyển nhượng 99% phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư HP An Phát theo các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần. Công ty TNHH Đầu tư HP An Phát nắm giữ 99% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Quang Anh. 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 thời điểm 30/6/2026, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát nắm giữ tỷ lệ quyền biểu quyết gián tiếp 40% và có tỷ lệ lợi ích gián tiếp 39,2% tại Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Holdings.

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát nắm giữ trực tiếp 20% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Holdings. Do vậy, tại thời điểm ngày 30/6/2026 Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát nắm giữ tổng tỷ lệ quyền biểu quyết trực tiếp và gián tiếp 60% và có tổng tỷ lệ lợi ích trực tiếp và gián tiếp 59,2% tại Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Holdings và trở thành Công ty mẹ của Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Holdings.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

Mẫu số B09a - DN/HN

Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC
ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Tiếp theo)**

	Tỷ lệ		30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND) (Trình bày lại)		
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác			588.097.280.829	588.097.280.829	-	716.545.280.829	716.545.280.829	-
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	4,50%	4,50%	30.317.280.829	30.317.280.829	-	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			557.780.000.000	557.780.000.000	-	686.228.000.000	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	100.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư SOLARIS Việt Nam			-	-	-	104.248.000.000	104.248.000.000	-
Ông Nguyễn Huy Bách (4)			70.000.000.000	70.000.000.000	-	70.000.000.000	70.000.000.000	-
Ông Vũ Mạnh Tuấn (4)			194.280.000.000	194.280.000.000	-	197.980.000.000	197.980.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Thiên Hòa (3)			81.000.000.000	81.000.000.000	-	81.000.000.000	81.000.000.000	-
Các đối tượng khác (4)			112.500.000.000	112.500.000.000	-	133.000.000.000	133.000.000.000	-
Cộng			588.097.280.829	588.097.280.829	-	716.545.280.829	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.
- (3): Khoản phải thu 81 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác đầu tư ký với 01 đối tác là doanh nghiệp có mục đích tham gia hợp tác cùng thực hiện các thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư, xây dựng, triển khai, khai thác kinh doanh và vận hành quản lý một số dự án trên địa bàn tỉnh Bắc Giang. Hiện tại dự án đang trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng.
- (4): Đây là khoản phải thu của các cá nhân với mục đích tìm kiếm các sản phẩm bất động sản phù hợp với nhu cầu thông qua các hình thức hợp tác đầu tư, nhận chuyển nhượng bất động sản và các hình thức khác phù hợp quy định pháp luật. Thời hạn ủy thác theo hợp đồng trên 1 năm.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.3 Phải thu khách hàng

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	124.260.352.144	(30.000.000.000)	70.637.939.222	(30.000.000.000)
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
<i>Doanh nghiệp tư nhân Xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên</i>	30.000.000.000	(30.000.000.000)	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	-
Cộng	124.260.352.144	(30.000.000.000)	70.637.939.222	(30.000.000.000)
<i>Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>463.462.200</i>	<i>-</i>	<i>1.604.169.000</i>	<i>-</i>

5.4 Trả trước cho người bán

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND) (trình bày lại)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	1.388.932.315.087	(7.901.715.501)	1.382.169.276.577	(8.494.680.001)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và thương mại Thành Nhân	150.000.000.000	-	150.000.000.000	-
Công ty Cổ phần ECLIPSE Việt Nam	525.154.169.500	-	525.532.173.154	-
Công ty Cổ phần Xây dựng HP Thăng Long	497.364.742.913	-	573.316.778.749	-
Các đối tượng khác	216.413.402.674	(7.901.715.501)	133.320.324.674	(8.494.680.001)
Cộng	1.388.932.315.087	(7.901.715.501)	1.382.169.276.577	(8.494.680.001)
<i>Trong đó: Trả trước cho các bên liên quan (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>53.390.000.000</i>	<i>-</i>	<i>45.000.000.000</i>	<i>-</i>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.5 Phải thu khác

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND) (trình bày lại)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	1.191.446.226.104	(81.256.241.875)	1.719.044.511.901	(65.000.000.000)
Đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng (1)	35.787.577.393	-	28.171.274.000	-
Phải thu theo hợp đồng hợp tác và các biên bản thỏa thuận (2)	156.076.241.875	(81.256.241.875)	212.256.241.875	(65.000.000.000)
Phải thu theo biên bản thanh lý thỏa thuận hợp đồng 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	-	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 (4)	294.985.136.546	-	294.985.136.546	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn	3.495.280.000	-	14.000.000	-
Cộng	1.489.926.642.650	(81.256.241.875)	2.014.043.648.447	(65.000.000.000)
<i>Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan</i>	<i>3.124.901.853</i>	<i>-</i>	<i>3.124.901.853</i>	<i>-</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>				

- (1): Đây là khoản đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty và một đối tác là doanh nghiệp cho mục đích nhận chuyển nhượng một phần Dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư tại tỉnh Điện Biên. Hiện tại dự án đang trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng.
- (2): Khoản phải thu 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 bất động sản tại tỉnh Lâm Đồng, khoản phải thu được thế chấp bằng 28.800.000 cổ phiếu HQC.
- (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 độc quyền bao tiêu sản phẩm của dự án.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.6 Nợ xấu

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	193.977.957.376	74.820.000.000	250.750.921.876	147.256.241.875
<i>Trong đó:</i>				
Phải thu khách hàng				
Xí nghiệp Xây dựng tư nhân số 1 tỉnh Điện Biên	-	-	-	30.000.000.000
Trả trước cho người bán				
Các khoản nợ xấu khác	-	-	-	7.901.715.501
Phải thu khác				
Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	-	-	156.076.241.875	-
Cộng	-	-	156.076.241.875	37.901.715.501

5.7 Hàng tồn kho

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<i>Nguyên liệu, vật liệu</i>	9.970.568.766	-	9.970.568.766	-
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</i>	2.422.218.331.939	-	2.291.585.314.102	-
<i>Dự án Tuy Hòa, Đắc Lắc (1.4 ha)</i>	200.981.882.693	-	200.981.882.693	-
<i>Dự án Khu ĐT mới Đề Thám Cao Bằng</i>	93.355.079.798	-	302.627.330.358	-
<i>Dự án Khu ĐT Phía Nam, tỉnh Bắc Ninh</i>	348.320.818.280	-	239.456.116.814	-
<i>Dự án Phú Hải, Lâm Đồng</i>	563.842.404.325	-	556.766.209.030	-
<i>Dự án Nhà ở TM, TP. Lào Cai</i>	876.580.327.939	-	864.912.968.573	-
<i>Các dự án khác</i>	339.137.818.904	-	126.840.806.634	-
Sản phẩm	33.206.228.926	-	102.925.642.910	-
<i>Dự án Phú Lâm</i>	68.705.671.101	-	88.425.085.085	-
<i>DA ĐT km3,4 Hải Yên, Móng Cái, Quảng Ninh</i>	14.500.557.825	-	14.500.557.825	-
Cộng	2.515.395.129.631	-	2.404.481.525.778	-

Tại ngày 30/6/2026, các dự án là hàng tồn kho gồm Dự án Khu ĐT Phía Nam, Bắc Ninh; Dự án Đề Thám - Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Dự án nhà ở TM, TP Lào Cai và Dự án Hải Yên, Móng Cái 3, tỉnh Quảng Ninh đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty (Thuyết minh số 5.17) và sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng của Công ty nhận hợp đồng hợp tác đầu tư (Thuyết minh số 5.16).

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.8 Chi phí chờ phân bổ

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	45.995.693.004	6.598.063.448
Chi phí môi giới liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	40.410.973.879	6.146.521.490
Công cụ dụng cụ	-	2.236.791
Chi phí chờ phân bổ khác	5.584.719.125	449.305.167
Dài hạn	4.573.312.623	6.765.161.557
Công cụ, dụng cụ	644.531.764	880.814.415
Chi phí thuê và sửa chữa văn phòng	3.560.428.066	5.792.853.872
Chi phí chờ phân bổ khác	368.352.793	91.493.270
Cộng	50.569.005.627	13.363.225.005

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Đơn vị tính: VND			
	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2026	389.372.727	13.047.020.000	2.476.147.332	15.912.540.059
Mua trong kỳ	-	-	134.722.222	134.722.222
Số dư tại 30/06/2026	389.372.727	13.047.020.000	2.610.869.554	16.047.262.281
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
Khấu hao trong kỳ	-	194.090.454	16.629.309	210.719.763
Số dư tại 30/06/2026	307.437.681	12.172.091.522	2.347.633.308	14.827.162.511
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2026	81.935.046	1.069.018.932	145.143.333	1.296.097.311
Tại 30/06/2026	81.935.046	874.928.478	263.236.246	1.220.099.770

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã cầm cố thế chấp tại ngày 30/06/2026 là 715.890.911 VND (tại ngày 01/01/2026 là 787.480.001 VND).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2026 là 13.509.461.513 VND (tại ngày 01/01/2026 là 13.509.461.513 VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

Mẫu số B09a - DN/HN

Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC
ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình (Tiếp theo)

Danh mục các tài sản cố định hữu hình có nguyên giá lớn hơn 10% tổng tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại và tên tài sản	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	11.005.280.000	11.005.280.000	-	11.005.280.000	11.005.280.000	-
Xe ô tô hiệu Mercedes-Benz	11.005.280.000	11.005.280.000	-	11.005.280.000	11.005.280.000	-
Tổng	11.005.280.000	11.005.280.000	-	11.005.280.000	11.005.280.000	-

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	<u>Phần mềm máy vi tính</u>	<u>Tổng cộng</u>
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2026	183.000.000	183.000.000
Số dư tại 30/6/2026	183.000.000	183.000.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2026	183.000.000	183.000.000
Khấu hao trong kỳ		-
Số dư tại 30/6/2026	183.000.000	183.000.000
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2026	-	-
Tại 30/6/2026	-	-

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2026 là 183.000.000 VND (tại ngày 01/01/2026 là 183.000.000 VND).

Tài sản cố định vô hình của Công ty vẫn đang sử dụng bao gồm Phần mềm kế toán Fast Accounting có Nguyên giá là 30.000.000 VND, giá trị hao mòn lũy kế là 30.000.000 VND và Phần mềm kế toán Bravo 7 có Nguyên giá là 153.000.000 VND, giá trị hao mòn lũy kế là 153.000.000 VND.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.11 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
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 30/6/2026	379.505.912.650	32.676.038.869	33.433.927.787	445.615.879.306
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 30/6/2026	78.802.722.290	20.750.258.059	4.676.700.874	104.229.681.223
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2026	365.497.649.087	15.618.922.034	35.780.071.515	416.896.642.636
Tại 30/6/2026	300.703.190.360	11.925.780.810	28.757.226.913	341.386.198.083

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 30/6/2026 bao gồm phần diện tích sàn thương mại thuộc các dự án bất động sản của Công ty. Trong đó, một số bất động sản đầu tư với giá trị còn lại là 5.567.011.144 VND (tại ngày 01/01/2026 là 76.422.298.019 VND) đang được làm tài sản đảm bảo một khoản vay của Công ty tại các ngân hàng thương mại.

Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước tại ngày 30/6/2026 có giá trị là 34.926.981.747 VND (tại ngày 01/01/2026 có giá trị là 34.926.981.747 VND).

Doanh thu trong kỳ từ hoạt động cho thuê bất động sản cho thuê 5.561.683.856 VND, giá vốn tương ứng là 5.678.739.186 VND.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 30/6/2026 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

Mẫu số B09a - DN/HN

Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC
ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.11 Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)

Danh mục các bất động sản đầu tư có nguyên giá lớn hơn 10% tổng tài sản như sau:

Loại và tên tài sản	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà cửa, vật kiến trúc	272.950.582.429	38.635.372.352	234.315.210.077	272.950.582.429	35.905.866.530	237.044.715.899
Tầng hầm DA HP Plaza - Nhà cửa vật kiến trúc	215.687.500.884	27.755.386.878	187.932.114.006	215.687.500.884	25.598.511.870	190.088.989.014
Tầng hầm The Pride - Nhà cửa vật kiến trúc	57.263.081.545	10.879.985.474	46.383.096.071	57.263.081.545	10.307.354.660	46.955.726.885
Tổng	272.950.582.429	38.635.372.352	234.315.210.077	272.950.582.429	35.905.866.530	237.044.715.899

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.12 Phải trả người bán

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	166.345.777.497	232.265.098.608
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 Cổ phần Kinh doanh Bất động sản HP Land	-	40.038.362.890
Đối tượng khác	133.920.551.851	156.984.580.296
Cộng	166.345.777.497	232.265.098.608
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả người bán là các bên liên quan</i>	<i>3.194.609.881</i>	<i>3.139.257.412</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

5.13 Người mua trả tiền trước

	30/6/2026 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 (*)	727.743.316.642	742.226.063.795
Người mua trả tiền trước các hoạt động khác	1.529.208.289	456.868.289
Cộng	729.272.524.931	742.682.932.084
<i>Trong đó:</i>		
<i>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</i>	<i>9.897.383.420</i>	<i>9.703.083.420</i>

(*): Đây là số tiền người mua trả tiền trước tại các dự án bất động sản của Công ty đang đầu tư và kinh doanh chủ yếu tại Dự án Khu ĐT Phía Nam, Bắc Ninh; Dự án nhà ở TM, TP Lào Cai và dự án Phú Hải, tỉnh Lâm Đồng.

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

	01/01/2026 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp trong kỳ VND	30/6/2026 VND
Phải nộp	113.593.368.901	46.927.142.669	52.378.273.683	108.142.237.887
Ngắn hạn	113.593.368.901	46.927.142.669	52.378.273.683	108.142.237.887
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	27.144.712.350	15.588.685.214	72.395.271.644
Thuế TNDN năm hiện hành	60.839.244.508	19.048.717.118	7.492.689.982	72.395.271.644
Thuế TNDN tạm nộp tiền bán bất động sản nhận trước	-	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
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	369.113.313	538.773.612	369.113.311	538.773.614
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.280.482.139	2.525.562.657	2.525.562.657	2.280.482.139
Phải thu	1.770.707	-	-	1.770.707
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.770.707	-	-	1.770.707

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.15 Chi phí phải trả

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	96.076.773.842	84.622.817.800
Chi phí lãi vay	64.476.597.189	52.057.709.143
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất	3.802.635.713	3.884.291.286
Trích trước chi phí dự án Phú Lãm	26.482.056.155	27.013.639.594
Các khoản khác	1.315.484.785	1.667.177.777
Cộng	96.076.773.842	84.622.817.800
<i>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>1.333.146.082</i>	<i>943.450.603</i>

5.16 Phải trả khác

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	627.881.127.408	1.070.048.497.882
Kinh phí công đoàn	2.331.520.658	2.419.041.430
Bảo hiểm xã hội	271.293.000	17.187.150
Bảo hiểm y tế	48.511.605	3.102.555
Bảo hiểm thất nghiệp	21.960.075	1.748.275
Các khoản phải trả, phải nộp khác	625.207.842.070	1.067.607.418.472
<i>Phải trả về quản lý tập trung (1)</i>	<i>172.019.611.964</i>	<i>493.513.710.747</i>
<i>Quỹ bảo trì căn hộ</i>	<i>76.671.158.232</i>	<i>76.168.890.120</i>
<i>Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản</i>	<i>297.913.517.196</i>	<i>411.614.466.500</i>
<i>Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê tại dự án Phú Lãm (2)</i>	<i>42.109.505.562</i>	<i>55.914.840.190</i>
<i>Phải trả phải nộp khác</i>	<i>36.494.049.116</i>	<i>30.395.510.915</i>
Dài hạn	1.144.953.370.500	880.249.700.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.144.953.370.500	880.249.700.000
<i>Phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư, ủy thác kinh doanh (3)</i>	<i>762.900.000.000</i>	<i>880.249.700.000</i>
<i>Tiền ký quỹ phân phối dự án (4)</i>	<i>382.053.370.500</i>	<i>-</i>
Cộng	1.772.834.497.908	1.950.298.197.882

Trong đó:

<i>Phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>214.952.219.575</i>	<i>615.106.710.747</i>
--	------------------------	------------------------

- (1) Đây là khoản phải trả về dòng tiền quản lý tập trung của Công ty với các Công ty con và Công ty liên kết.
- (2) Các khoản nhận đặt cọc từ khách hàng theo các Hợp đồng thuê nhà ở xã hội thuộc Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lãm, phường Phú Lương, thành phố Hà Nội.
- (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. Công ty sử dụng giá trị hàng tồn kho của 02 dự án này làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng của đối tác doanh nghiệp này.
- (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 phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk với 01 đối tác là doanh nghiệp.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.17 Vay và nợ thuê tài chính

	30/6/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	960.902.693.823	412.224.568.489	517.599.059.884	1.066.277.185.218
Vay ngân hàng (1)	51.922.674.009	21.243.524.009	23.984.803.884	54.663.953.884
<i>Vay ngân hàng ngắn hạn</i>	<i>11.774.328.009</i>	<i>21.243.524.009</i>	<i>21.874.457.884</i>	<i>12.405.261.884</i>
<i>Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả</i>	<i>40.148.346.000</i>	-	<i>2.110.346.000</i>	<i>42.258.692.000</i>
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (2)	-	-	375.000.000.000	375.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Prime Land (3)	307.408.500.000	259.226.000.000	8.955.500.000	57.138.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (4)	105.440.563.104	-	-	105.440.563.104
Bà Tạ Thị Liên (5)	234.076.574.566	127.600.000.000	98.000.000.000	204.476.574.566
Vay các đối tượng khác (6)	262.054.382.144	4.155.044.480	11.658.756.000	269.558.093.664
Vay dài hạn	762.209.983.592	216.343.303.436	125.000.000.000	670.866.680.156
Vay ngân hàng (1)	762.209.983.592	216.343.303.436	-	545.866.680.156
Trái phiếu (2)	-	-	125.000.000.000	125.000.000.000
Cộng	1.723.112.677.415	628.567.871.925	642.599.059.884	1.737.143.865.374

Trong đó:

Vay và nợ thuê tài chính là các bên liên quan

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

5.239.000.000	-	-	5.239.000.000
---------------	---	---	---------------

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(1): Vay ngân hàng

	30/6/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	01/01/2026 VND
Vay ngắn hạn ngân hàng				
Vay ngắn hạn	11.774.328.009	21.243.524.009	21.874.457.884	12.405.261.884
Ngân Hàng Thương mại cổ phần 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
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	40.148.346.000	-	2.110.346.000	42.258.692.000
Ngân hàng Bảo Việt - Chi nhánh Hà Nội (1.2)	40.148.346.000	-	2.110.346.000	42.258.692.000
Vay dài hạn	762.209.983.592	216.343.303.436	-	545.866.680.156
Ngân hàng Bảo Việt- Trung tâm Kinh doanh (1.3)	250.000.000.000	-	-	250.000.000.000
Ngân hàng Bảo Việt - Chi nhánh Hà Nội (1.2)	211.005.656.689	130.361.213.083	-	80.644.443.606
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (1.4)	301.204.326.903	85.982.090.353	-	215.222.236.550
Tổng	814.132.657.601	237.586.827.445	23.984.803.884	600.530.634.640

(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 các 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

Mẫu số B09a - DN/HN

Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC
ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**(1): Vay ngân hàng (Tiếp theo)**

- 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 tại Công ty TNHH Đầu tư HP An Phát (Doanh nghiệp mục tiêu) giữa (Ông) Phạm Sỹ Lam (Bên chuyển nhượng) và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (Bên nhận chuyển nhượng). Nhận chuyển nhượng phần vốn góp theo Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 02/2026/HĐCN ký ngày 08/06/2026 tại Công ty TNHH Đầu tư HP An Phát (Doanh nghiệp mục tiêu) giữa (Ông) Trần Ngọc Tú (Bên chuyển nhượng) và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (Bên nhận chuyển nhượng). 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 kế ước. Thời hạn rút vốn: Tối đa 60 ngày từ ngày 11/06/2026. Lãi suất: Theo kế ước nhận nợ. Biện pháp đảm bảo : Tài sản bảo đảm 1: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 01/2026/HĐCN ký ngày 08/06/2026 tại Công ty TNHH Đầu tư HP An Phát giữa (Ông) Phạm Sỹ Lam (Bên chuyển nhượng) và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (Bên nhận chuyển nhượng). Chủ sở hữu: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Tài sản bảo đảm 2: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 02/2026/HĐCN ký ngày 08/06/2026 tại Công ty TNHH Đầu tư HP An Phát giữa (Ông) Trần Ngọc Tú (Bên chuyển nhượng) và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (Bên nhận chuyển nhượng). Chủ sở hữu: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Tài sản bảo đảm 3: Toàn bộ phần vốn góp thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát tại Công ty TNHH Đầu tư HP An Phát (doanh nghiệp mục tiêu - tài sản hình thành từ vốn vay). Chủ sở hữu: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Tài sản bảo đảm 4: Toàn bộ cổ phần thuộc sở hữu Công ty TNHH Đầu tư HP An Phát tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Quang Anh (doanh nghiệp đầu tư). Chủ sở hữu: Công ty TNHH Đầu tư HP An Phát. Tài sản bảo đảm 5: Toàn bộ cổ phần thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Quang Anh tại Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Holdings (doanh nghiệp dự án). Chủ sở hữu: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Quang Anh.
- (1.3) Hợp đồng tín dụng số 0075-2025-HĐTD1-BVB007 ngày 08/12/2025 giữa bên cho vay là NHTMCP Bảo Việt - Trung tâm kinh doanh và bên vay là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền cho vay là 250 tỷ đồng. Thời hạn cho vay 60 tháng. Mục đích: Thanh toán một phần chi phí hợp đồng môi giới và bao tiêu sản phẩm dự án đầu tư Khu nhà ở Làng Hoa Tiên Phong. Lãi suất theo từng kế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo là quyền lợi phát sinh từ hợp đồng môi giới và bao tiêu sản phẩm.
- (1.4) Hợp đồng tín dụng số 22698/25MN/HĐTD ngày 05/09/2025 giữa bên cho vay là Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - CN Sở giao dịch Đồng Nai và bên vay là Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận. Số tiền cho vay tối đa là 700 tỷ đồng. Thời hạn cho vay 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay lần đầu. Mục đích: Thanh toán chi phí phát sinh liên quan đến việc đầu tư, xây dựng Chung cư cao tầng thuộc Dự án Khu nhà ở Phú Hải tại Phường Phú Hải, TP Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận (nay là Phường Phú Thủy, Tỉnh Lâm Đồng). Ân hạn gốc tối đa 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay quy định tại từng kế ước. Sau thời gian ân hạn gốc, gốc trả đều hàng quý.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(2) Trái phiếu

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
Trái phiếu phát hành		
<i>Loại phát hành theo mệnh giá</i>	-	500.000.000.000
Ngắn hạn	-	375.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí	-	375.000.000.000
Dài hạn	-	125.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí	-	125.000.000.000
Cộng	-	500.000.000.000

(3): Bao gồm các hợp đồng:

- Hợp đồng vay số 2312/2025/HĐVV/PRL-HPX ngày 23/11/2025 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền cho vay tối đa 200 tỷ VND. Mục đích vay: Phục vụ nhu cầu vốn của bên vay. Lãi suất : 5,5%/ năm. Thời hạn vay: 12 tháng.
- Hợp đồng vay số 1003/2026/HĐVV/PRL-HPX ngày 10/3/2026 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền cho vay tối đa 200 tỷ VND. Mục đích vay: Phục vụ nhu cầu vốn của bên vay. Lãi suất : 5,5%/ năm. Thời hạn vay: 11 tháng.

- (4):** Hợp đồng vay số 1986/HĐVV/VCG-HPX ngày 14/11/2023 và Phụ lục 06 ngày 31/7/2025 Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền cho vay: 222.420.821.918 VND. Mục đích vay: Phục vụ hoạt động kinh doanh, giải ngân tiền vay theo hình thức đối trừ công nợ. Lãi suất: 16%/ năm. Thời hạn vay: Đến ngày 30/6/2026. Tài sản đảm bảo: 54 lô đất thuộc dự án Khu dân cư đô thị tại Km3, Km4 Phường Hải Yên 3, tỉnh Quảng Ninh và toàn bộ 5.000.000 cổ phần của công ty Đầu tư phát triển Xanh Kỳ Sơn.

(5): Bao gồm các hợp đồng vay sau:

- Hợp đồng vay số 0107/2025/HĐVV/HPX-TTL ngày 01/7/2025 và Phụ lục số 01 ngày 01/10/2025 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và bà Tạ Thị Liên. Số tiền 209,750 tỷ VND. Mục đích vay: Phục vụ nhu cầu vốn của bên vay. Lãi suất: 5%/ năm. Thời hạn vay: 11 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.
- Hợp đồng vay số 0610/2025/HĐVV/HPX-TTL ngày 06/10/2025 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và bà Tạ Thị Liên. Số tiền 82,5 tỷ VND. Mục đích vay: Phục vụ nhu cầu vốn của bên vay. Lãi suất: 5%/ năm. Thời hạn vay: 11 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.
- Hợp đồng vay số 0404/2025/HĐVV/HPX-TTL ngày 04/4/2026 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và bà Tạ Thị Liên. Số tiền cho vay tối đa 200 tỷ VND. Mục đích vay: Phục vụ nhu cầu vốn của bên vay. Lãi suất : 5%/ năm. Thời hạn vay: 11 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

(6): Vay cá nhân:

Bao gồm các khoản vay cá nhân và các đối tượng khác ngắn hạn có kỳ hạn 6-12 tháng, với lãi suất 5%-15%/năm và không có tài sản đảm bảo. Gốc và lãi vay trả vào ngày đáo hạn.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.18 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	LNST chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại 01/01/2025	3.041.685.810.000	60.986.800.000	332.721.228.767	198.579.808.622	3.633.973.647.389
Lãi trong năm trước	-	-	121.334.755.833	3.603.742.302	124.938.498.135
Thù lao HĐQT tại Công ty mẹ	-	-	(3.120.000.000)	-	(3.120.000.000)
Thù lao HĐQT tại Công ty con	-	-	(167.261.345)	(37.738.655)	(205.000.000)
Giảm do bán Công ty con	-	-	-	(202.145.812.269)	(202.145.812.269)
Số dư tại 01/01/2026	3.041.685.810.000	60.986.800.000	450.768.723.255	-	3.553.441.333.255
Thù lao HĐQT	-	-	(1.560.000.000)	-	(1.560.000.000)
Lãi trong kỳ này	-	-	49.404.030.618	-	49.404.030.618
Tăng do mua Công ty con	-	-	-	146.755.073.040	146.755.073.040
Số dư tại 30/06/2026	3.041.685.810.000	60.986.800.000	498.612.753.873	146.755.073.040	3.748.040.436.913

(*): Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/4/2026 của Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát, thông qua việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chuyên nghiệp với các thông tin chính như sau:

- Số cổ phiếu dự kiến chào bán: 150.000.000 cổ phiếu; Cổ phiếu chào bán bị hạn chế chuyển nhượng trong thời gian 1 năm.
- Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phiếu;
- Mục đích: Bổ sung vốn cho các hoạt động kinh doanh và đầu tư của Công ty;
- Phương thức: chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chuyên nghiệp;

Tại ngày phát hành Báo cáo này, Công ty chưa tiến hành các thủ tục đăng ký phát hành cổ phiếu.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.18 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
Vốn góp của các cổ đông	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
Cộng	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000

c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000
Phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	-	-

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 được mua lại	-	-
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 Lợi ích cổ đông không kiểm soát

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025
	VND	VND
Số đầu kỳ	-	198.579.808.622
Tăng do nhận chuyển nhượng công ty con	146.755.073.040	-
Trích quỹ và thù lao HĐQT, BKS	-	(22.643.193)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	2.708.695.921
Số cuối kỳ	146.755.073.040	201.265.861.350

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.20 Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ

Tài sản sử dụng để cầm cố, thế chấp tại ngày 30/6/2026:

Loại tài sản	Khoản mục	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Đối tượng nhận thế chấp/cầm cố	Mục đích bảo đảm	Thời hạn
Phương tiện vận tải	Tài sản cố định hữu hình	859.069.091	715.890.911	Ngân hàng	Bảo đảm cho khoản vay dài hạn	Khi đáo hạn khoản vay
Bất động sản đầu tư	Bất động sản đầu tư	6.339.831.521	5.567.011.144	Ngân hàng	Bảo đảm cho khoản vay ngắn hạn	Khi đáo hạn khoản vay
Tổng cộng		7.198.900.612	6.282.902.055			
Loại tài sản	Khoản mục	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nhận thế chấp/cầm cố	Mục đích bảo đảm	Thời hạn
Tiền gửi có kỳ hạn	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.515.522.932	6.515.522.932	Ngân hàng	Đảm bảo người mua nhà dự án nhà ở xã hội Phú Lâm, Phường Phú Lương, thành phố Hà Nội	Khi đáo hạn khoản vay
Tiền gửi có kỳ hạn	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	500.000.000	500.000.000	Ngân hàng	Đảm bảo khoản HDBank cho vay để trả lương	Khi đáo hạn khoản vay
Tiền gửi có kỳ hạn	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	20.000.000.000	20.000.000.000	Ngân hàng	Đảm bảo khoản HDBank cho vay dự án Phú Hải	Khi đáo hạn khoản vay
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	Hàng tồn kho	2.083.080.513.035	2.083.080.513.035	Ngân hàng	Đảm bảo cho khoản vay của Công ty và của bên thứ 3	Khi đáo hạn khoản vay
Tổng cộng		2.110.096.035.967	2.110.096.035.967			

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Doanh thu hoạt động chuyển nhượng bất động sản	645.847.455.071	559.757.475.359
Doanh thu hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	11.433.271.695	27.619.663.095
Cộng	657.280.726.766	587.377.138.454

Trong đó:

Doanh thu từ các bên liên quan

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

2.906.284.466

6.448.846.577

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

6.2 Giá vốn hàng bán

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	464.206.123.535	367.628.967.459
Giá vốn hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	5.738.018.429	25.125.872.280
Cộng	469.944.141.964	392.754.839.739

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	13.393.117.814	30.902.268.438
Đánh giá lại khoản đầu tư vào công ty con	24.747.474.747	-
Cộng	38.140.592.561	30.902.268.438

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Lãi tiền vay, lãi từ dòng tiền quản lý tập trung	72.132.093.462	99.602.963.806
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	-	619.015.048
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	2.544.000.000	-
Chi phí tài chính khác	1.036.763.379	-
Cộng	75.712.856.841	100.221.978.854

Trong đó:

Chi phí tài chính với các bên liên quan:

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

2.338.542.917

855.045.156

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Chi phí bán hàng	13.263.684.598	902.225.914
Chi phí nhân viên	158.907.115	328.636.487
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	13.104.777.483	573.589.427
Chi phí quản lý doanh nghiệp	41.461.871.201	46.122.888.206
Chi phí nhân viên quản lý	14.803.778.040	12.017.081.630
Chi phí vật liệu quản lý	342.890.223	379.645.339
Chi phí đồ dùng văn phòng	593.372.910	664.106.069
Chi phí khấu hao TSCĐ	190.524.309	350.295.330
Thuế phí và lệ phí	701.398.727	1.425.362.337
Chi phí dự phòng	15.663.277.375	25.000.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.642.175.812	3.270.316.691
Các khoản chi phí khác	3.524.453.805	3.016.080.810
Cộng	54.725.555.799	47.025.114.120

6.6 Thu nhập khác/chi phí khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Thu nhập khác		
Thu từ cho thuê	-	326.580.266
Thu nhập từ bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng	36.000.000	368.329.724
Lãi do mua rẻ giá trị tài sản thuần Công ty con	1.965.393.209	-
Thu nhập khác	814.013	58.624.936
Cộng	2.002.207.222	753.534.926
Chi phí khác		
Lãi chậm nộp, phạt thuế, vi phạm hành chính	2.505.376.117	1.257.255.447
Chi phí khác	305.936.675	40.577.102
Cộng	2.811.312.792	1.297.832.549
Lợi nhuận khác	(809.105.570)	(544.297.623)

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	23.047.092.873	27.490.411.554
Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành	23.047.092.873	27.490.411.554

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	49.404.030.618	47.534.069.081
Các khoản điều chỉnh tăng:	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm :	(1.560.000.000)	(1.660.356.807)
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	(1.560.000.000)	(1.660.356.807)
Lợi nhuận /(lỗ) phân bổ cho cổ phiếu phổ thông (VND)	47.844.030.618	45.873.712.274
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (cổ phiếu)	304.168.581	304.168.581
Lãi/ (lỗ)cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	157	151

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Chi phí phát triển bất động sản	456.956.376.667	91.192.836.903
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.024.512.503	-
Chi phí nhân công	21.498.893.508	15.380.961.892
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.889.458.949	9.193.398.314
Chi phí dự phòng	15.663.277.375	25.000.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.893.187.555	15.103.005.996
Chi phí khác	4.743.991.206	7.219.497.314
Cộng	524.669.697.763	163.089.700.419

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tên viết tắt
Công ty Cổ phần 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 Hải Phát Land
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	Công ty có chung thành viên HĐQT	Công ty HPH Nha Trang
Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty liên danh	Công ty BT Hà Đông
Tổng Công ty Xây dựng Công trình giao thông 5 - CTCP	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Cienco 5
Công ty Cổ phần Bê tông Xây dựng và Thương mại Phúc Thành	Công ty liên quan tới người có liên quan của người nội bộ	Công ty Phúc Thành
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể	

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

7.1 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, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025
		VND	VND
Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và người quản lý khác	Lương và thù lao	3.810.227.885	3.295.640.414

Chi tiết như sau:

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025
		VND	VND
Hội đồng Quản trị		2.400.319.963	2.071.670.181
Ông Đỗ Quý Hải	Chủ tịch HĐQT	720.000.000	720.000.000
Ông Nguyễn Văn Phương	Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc	605.800.000	531.526.408
Ông Nguyễn Văn Dũng	Phó Chủ tịch HĐQT	180.000.000	150.000.000
Ông Lê Thanh Hải	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	774.519.963	550.143.773
Ông Lê Quang Vinh	Thành viên HĐQT độc lập	120.000.000	120.000.000
Ban Kiểm soát		240.000.000	240.000.000
Ông Chu Việt Hùng	Trưởng BKS	80.000.000	60.000.000
Ông Lê Mạnh Hùng	Thành viên BKS	60.000.000	60.000.000
Ông Đỗ Mạnh Quân	Thành viên BKS	100.000.000	120.000.000
Ban Tổng Giám đốc		1.169.907.922	983.970.233
Ông Nguyễn Ngọc Thám	Phó Tổng Giám đốc	358.274.999	325.455.652
Ông Nguyễn Việt Đức	Phó Tổng Giám đốc	413.912.316	319.991.649
Bà Nguyễn Thị Phương Nga	Kế toán trưởng	397.720.607	338.522.932
Cộng		3.810.227.885	3.295.640.414

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

b. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		463.462.200	1.604.169.000
Công ty Yên Sơn	Phải thu từ hoạt động tư vấn, cho thuê	181.300.200	1.322.007.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh	Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	282.162.000	282.162.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn		53.390.000.000	45.000.000.000
Công ty Tập đoàn Hải Phát Land	Dịch vụ môi giới	53.390.000.000	45.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác		3.124.901.853	3.124.901.853
Công ty HPH Nha Trang	Phải thu khác	3.124.901.853	3.124.901.853
Phải trả người bán ngắn hạn		3.194.609.881	3.139.257.412
Công ty PSP	Phải trả phí dịch vụ	225.076.847	219.348.305
Công ty Cienco 5	Phải trả tiền mua hàng	2.793.122.195	2.793.122.195
Công ty Hải Phát Retail	Phải trả phí dịch vụ	176.410.839	126.786.912
Người mua trả tiền trước		9.897.383.420	9.703.083.420
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 Hải Phát Land	Dịch vụ tư vấn	329.800.000	135.500.000
Chi phí phải trả		1.333.146.082	943.450.603
Ông Lê Thanh Hải	Trích trước chi phí lãi vay	1.333.146.082	943.450.603
Các khoản phải trả khác		214.952.219.575	615.106.710.747
Công ty Hải Phát Retail	Phải trả tiền quản lý tập trung	172.019.611.964	493.513.710.747
Công ty PSP	Đặt cọc tiền quản lý vận hành	30.000.000	30.000.000
Công ty Tập đoàn Hải Phát Land	Nhận bảo đảm quyền phân phối sản phẩm	42.902.607.611	121.563.000.000
Vay và nợ thuê tài chính		5.239.000.000	5.239.000.000
Ông Lê Thanh Hải	Vay	5.239.000.000	5.239.000.000

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

c. Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025
		VND	VND
Mua hàng		41.792.620.042	2.865.096.128
Công ty Cienco 5	Chi phí xây dựng	-	266.081.771
Công ty PSP	Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	339.582.347	2.575.175.072
Công ty Hải Phát Land	Chi phí 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	-
Bán hàng		2.906.284.466	6.448.846.577
Công ty Cienco 5	Tiền gửi xe	-	836.364
Công ty Hải Phát Retail	Doanh thu khai thác tầng hầm, phí quản lý vận hành	2.451.659.466	-
Công ty Yên Sơn	Doanh thu thuê mặt bằng, phí dịch vụ, tiền gửi xe, tư vấn	454.625.000	141.966.935
Công ty Hải Phát Land	Doanh thu thuê mặt bằng, phí dịch vụ, tiền gửi xe	-	76.458.783
Công ty PSP	Doanh thu cho thuê mặt bằng	-	1.578.879.495
Ông Nguyễn Ngọc Thám	Chuyển nhượng BĐS	-	2.010.817.000
Ông Lê Thanh Hải	Chuyển nhượng BĐS	-	2.439.888.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh	Chuyển nhượng BĐS	-	200.000.000
Chi phí tài chính		2.338.542.917	855.045.156
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 quản lý vốn tập trung	1.948.847.438	-
Giao dịch khác		379.383.746.221	-
Công ty Hải Phát Retail	Nhận tiền quản lý vốn tập trung	27.970.400.000	-
	Chuyển trả, bù trừ tiền quản lý vốn tập trung	351.413.346.221	-

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

7.2 Các cam kết và các khoản nợ tiềm tàng

a. Các cam kết về đầu tư vốn

Công ty có các khoản cam kết về đầu tư góp vốn tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán như sau:

Đơn vị tính: VND

Stt	Tên đơn vị nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư	Số tiền cam kết góp	Tỷ lệ	Cam kết góp vốn tại 30/6/2026
1	Công ty TNHH BT Hà Đông	350.000.000.000	175.000.000.000	50%	119.053.213.903
Tổng			175.000.000.000		119.053.213.903

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30/6/2026 ước tính là 1.548 tỷ VND (tại ngày 31/12/2025 ước tính là 1.764 tỷ).

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

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

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Dưới 1 năm	7.763.362.838	5.517.118.838
Từ 1 - 5 năm	13.410.069.489	12.577.897.415
Trên 5 năm	32.692.422.379	33.251.129.231
Tổng	53.865.854.706	51.346.145.484

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

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

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Dưới 1 năm	5.920.295.005	5.723.735.005
Từ 1 - 5 năm	5.307.620.940	7.837.393.970
Trên 5 năm	-	-
Tổng	11.227.915.945	13.561.128.975

7.3 Thông tin khác

a. Thông tin về các khoản đầu tư vào Công ty con

- Theo Nghị quyết số 16/NQ-HĐQT ngày 08/5/2026 của Hội đồng Quản trị Công ty, Công ty đã thông qua chủ trương chuyển nhượng 100% vốn góp 5 tỷ VND đang sở hữu tại Công ty TNHH MTV Diamond IC với giá trị tối thiểu là 5 tỷ VND. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kết thúc ngày 30/6/2026, Công ty chưa thực hiện việc chuyển nhượng vốn.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

7.4 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ 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.

Thông tin so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu cho kỳ kế toán hợp nhất giữa niên độ kết thúc ngày 30/6/2025 đã được soát xét 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 giữa niên độ có thể so sánh được, Công ty đã trình bày lại hoặc phân loại lại một số khoản mục tại ngày 01/01/2026 trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ 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
		VND	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	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 26 tháng 8 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Phương