CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
Add: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường Hà Đông, Hà Nội
Tel: +84-24-32.080.666 | Fax: 84-24-32.080.566
Website: www.haiphat.com.vn

| | |
|---|---|
| **CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT/ HAI PHAT INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM** |
| | **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| | **Independence - Freedom – Happiness** |
| No/Số: 572/CBTT-HPX | *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**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

**PHAN THỊ XUYẾN**

Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Hải Phát

Digitally signed by Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Hải Phát
DN: cn=Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Hải Phát c=VN l=Hà Nội
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**

Hà Nội - Tháng 8 năm 2026

# MỤC LỤC


| NỘI DUNG | 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 |

# 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 mốt 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)<br>Thành viên (đến ngày 04/5/2026) |
| Ông Đỗ Mạnh Quân | Thành viên (từ ngày 04/5/2026)<br>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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

**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*

CPA VIETNAM
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Trụ sở chính TP. Hà Nội:
Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building,
Số 235 Nguyễn Trãi, P. Khương Đình, TP. Hà Nội.
+84 (24) 3 783 2121 info@cpavietnam.vn
+84 (24) 3 783 2122 www.cpavietnam.vn

INPACT MEMBER

*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.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
THÀNH PHỐ HÀ NỘI - VIỆT NAM

**Vũ Ngọc Án**
**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 HĐTV*
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 VND | 01/01/2026 (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 VND | 01/01/2026 (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** |

*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 |

M.S.D.N: 0500447004 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

# 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 VND | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 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) | - |
| **12.** | **Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+21+(22-23)-(25+26)+27}** | **30** | | **73.260.229.061** | **78.277.474.179** |
| 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** |

*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 |

# 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 VND | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 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 mốt 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 - Bình Thuận | Lâm Đồng | 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 | Huế | Kinh doanh bất động sản | 100% | 100% | 100% |
| 3 | Công ty TNHH MTV Địa ốc Ruby | Hà Nội | Kinh doanh phát triển các dự án Bất động sản | 100% | 100% | 100% |
| 4 | Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire | Hà Nội | Hỗ trợ dịch vụ tài chính | 100% | 100% | 100% |
| 5 | Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam | Hà Nội | 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 PENINSULA | Lạng Sơn | Đầu tư kinh doanh bất động sản | 70% | 70% | 70% |
| 8 | Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và Quy hoạch Quốc tế Opal | Hà Nội | Tư vấn đầu tư | 65% | 65% | 65% |
| 9 | Công ty TNHH Đầu tư HP An Phát (*) | Hà Nội | 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) (**) | Hà Nội | Đầu tư kinh doanh bất động sản | | 99% | 98% |
| 11 | Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Holdings (*** ) | Bắc Ninh | 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 (Công ty liên kết gián tiếp) | Hà Nội | Đầu tư kinh doanh bất động sản; Dịch vụ cho thuê | 48,5% | 48,5% | 48,5% |

### 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.

## 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.

## 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.

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

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

| | Số năm |
|---|---|
| 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.

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

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

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

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

| | 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 hìn 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.

## 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).

## 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 phần 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.

## 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 tuỳ thuộc vào kết quả kiểm tra của Cơ quan thuế có thẩm quyền.

## 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<br>VND | 01/01/2026<br>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<br>VND | 01/01/2026<br>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** | - |
| ***Tiền gửi có kỳ hạn (1)*** | ***27.016.629.676*** | ***27.016.629.676*** | - | ***26.964.346.457*** | ***26.964.346.457*** | - |
| 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 | |

**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)

| | 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/HDVV/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.

**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 nắm 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 Hỏa (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 | - |
| *Doanh nghiệp tư nhân Xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên* | *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)** |
| ***Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan*** *(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)* | ***463.462.200*** | - | ***1.604.169.000*** | - |

## 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)** |
| *Trong đó: Trả trước cho các bên liên quan* ***(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.1)*** | ***53.390.000.000*** | - | ***45.000.000.000*** | - |

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

## 5.5 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)** |
| ***Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan*** *(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)* | ***3.124.901.853*** | - | ***3.124.901.853*** | - |

(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 |

| *Trong đó:* | Quá hạn 6 tháng- dưới 1 năm | Quá hạn 1- dưới 2 năm | Quá hạn 2- dưới 3 năm | Quá hạn từ 3 năm trở lên |
|---|---|---|---|---|
| **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 |
| *Nguyên liệu, vật liệu* | *9.970.568.766* | - | *9.970.568.766* | - |
| *Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang* | *2.422.218.331.939* | - | *2.291.585.314.102* | - |
| *Dự án Tuy Hòa, Đắc Lắk (1.4 ha)* | *200.981.882.693* | - | *200.981.882.693* | - |
| *Dự án Khu ĐT mới Đề Thám Cao Bằng* | *93.355.079.798* | - | *302.627.330.358* | - |
| *Dự án Khu ĐT Phía Nam, tỉnh Bắc Ninh* | *348.320.818.280* | - | *239.456.116.814* | - |
| *Dự án Phú Hài, Lâm Đồng* | *563.842.404.325* | - | *556.766.209.030* | - |
| *Dự án Nhà ở TM, TP.Lào Cai* | *876.580.327.939* | - | *864.912.968.573* | - |
| *Các dự án khác* | *339.137.818.904* | - | *126.840.806.634* | - |
| ***Sản phẩm*** | ***83.206.228.926*** | - | ***102.925.642.910*** | - |
| *Dự án Phú Lãm* | *68.705.671.101* | - | *88.425.085.085* | - |
| *DA ĐT km3,4 Hải Yên, Móng Cái, Quảng Ninh* | *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).

## 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).

**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:

| | 30/06/2026 (VND) | | | 01/01/2026 (VND) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Loại và tên tài sản** | **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*

| | Phần mềm máy vi tính | Tổng cộng |
|---|---|---|
| **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

*Đơn vị tính: VND*

| | 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.

## 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:

| | 30/06/2026 (VND) | | | 01/01/2026 (VND) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Loại và tên tài sản** | **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** |

## 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** |
| *Trong đó:* | | |
| ***Phải trả người bán là các bên liên quan*** | ***3.194.609.881*** | ***3.139.257.412*** |
| *(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)* | | |

## 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** |
| *Trong đó:* | | |
| ***Người mua trả tiền trước là các bên liên quan*** | ***9.897.383.420*** | ***9.703.083.420*** |

(*): 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 Hài, 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 |

## 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** |
| ***Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)*** | ***1.333.146.082*** | ***943.450.603*** |

## 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 |
| *Phải trả về quản lý tập trung (1)* | *172.019.611.964* | *493.513.710.747* |
| *Quỹ bảo trì căn hộ* | *76.671.158.232* | *76.168.890.120* |
| *Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản* | *297.913.517.196* | *411.614.466.500* |
| *Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê tại dự án Phú Lãm (2)* | *42.109.505.562* | *55.914.840.190* |
| *Phải trả phải nộp khác* | *36.494.049.116* | *30.395.510.915* |
| **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 |
| *Phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư, ủy thác kinh doanh (3)* | *762.900.000.000* | *880.249.700.000* |
| *Tiền ký quỹ phân phối dự án (4)* | *382.053.370.500* | - |
| **Cộng** | **1.772.834.497.908** | **1.950.298.197.882** |
| *Trong đó:* | | |
| ***Phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)*** | ***214.952.219.575*** | ***615.106.710.747*** |

(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 Đắc 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<br>VND | Tăng trong kỳ<br>VND | Giảm trong kỳ<br>VND | 01/01/2026<br>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 |
| *Vay ngân hàng ngắn hạn* | *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* |
| 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*** | ***5.239.000.000*** | - | - | ***5.239.000.000*** |
| *(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)* | | | | |

**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<br>VND | Tăng trong kỳ<br>VND | Giảm trong kỳ<br>VND | 01/01/2026<br>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** | **600.530.634.040** |

(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.

**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 hang (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 khế ước. Thời hạn rút vốn: Tối đa 60 ngày từ ngày 11/06/2026. Lãi suất: Theo khế 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 Tiền Phong. Lãi suất theo từng khế 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 Hài tại Phường Phú Hài, TP Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận (nay là Phường Phú Thủy, Tỉnh Lâm Đồng). Ân hạn gốc tối đa 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay quy định tại từng khế ước. Sau thời gian ân hạn gốc, gốc trả đều hàng quý.

## 5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

### (2) Trái phiếu

| | 30/6/2026 VND | 01/01/2026 VND |
|---|---|---|
| **Trái phiếu phát hành** | | |
| ***Loại phát hành theo mệnh giá*** | - | ***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 đông 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 VND | 01/01/2026 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 VND | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 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 Cổ phiếu | 01/01/2026 Cổ phiếu |
|---|---|---|
| **Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành** | **304.168.581** | **304.168.581** |
| **Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng** | **304.168.581** | **304.168.581** |
| Cổ phiếu phổ thông | 304.168.581 | 304.168.581 |
| **Số lượng cổ phiếu 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 VND | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 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** |

## 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 Lãm, 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*** | ***2.906.284.466*** | ***6.448.846.577*** |
| *(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)* | | |

## 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*** |

## 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** |

## 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** |

## 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 VND | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 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 VND | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 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 VND | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 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 | - |

## 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 sàn 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 |
|---|---|---|---|---|
| **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 | - |

*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 |