



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

No/Số: 466/CBTT-HPX

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

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

*Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026  
Hanoi, July 30, 2026*

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

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

1. Tên tổ chức/ Name of company: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát/Hai Phat Investment Joint Stock Company.
  - Mã chứng khoán/ Stock symbol: **HPX**
  - Địa chỉ/Address of head office: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam/Floor 5, Building CT3, The Pride, An Hung New Urban Area, Ha Dong Ward, Hanoi City.
  - Điện thoại/Telephone: 024-32.080.666 Fax: 024-32.080.566
  - Email: [info@haiphat.com.vn](mailto:info@haiphat.com.vn)
  - Website: <http://www.haiphat.com.vn>
2. Nội dung thông tin công bố/Content of disclosed information:
  - Báo cáo tài chính riêng quý 2 năm 2026, Báo cáo tài chính hợp nhất quý 2 năm 2026 và Công văn số 465/HP – TCKT ký ngày 30/07/2026 về việc giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế Báo cáo tài chính quý 2 năm 2026 so với quý 2 năm 2025.
  - The separate financial statements for the second quarter of 2026, the consolidated financial statements for the second quarter of 2026 and Official Letter No. 465/HP – TCKT dated July 30, 2026, regarding the explanation for the variance in profit after



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

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

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

**Tài liệu đính kèm/ Attached documents:**

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

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



**PHAN THỊ XUYỀN**



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

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**QUÝ II NĂM 2026**

**Tháng 07 năm 2026**

## MỤC LỤC

|                                            | Trang  |
|--------------------------------------------|--------|
| Bảng cáo tình hình tài chính riêng         | 1 - 2  |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 3      |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng           | 4      |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng        | 5 - 35 |



**BẢNG CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

| TÀI SẢN                                                            | MS         | TM          | 30/06/2026               | 01/01/2026               |
|--------------------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                    |            |             | VND                      | VND                      |
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b><br>(100 = 110+120+130+140+150+160)     | <b>100</b> |             | <b>3.625.441.958.329</b> | <b>4.101.826.489.619</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>                       | <b>110</b> | <b>5.1</b>  | <b>337.895.162.312</b>   | <b>311.751.464.999</b>   |
| 1. Tiền                                                            | 111        |             | 337.895.162.312          | 311.751.464.999          |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                               | <b>120</b> |             | <b>143.261.275.295</b>   | <b>77.508.985.548</b>    |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                                          | 121        | 5.2.a       | 55.544.000.000           | -                        |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh                        | 122        | 5.2.a       | (1.908.000.000)          | -                        |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn                        | 123        | 5.2.b       | 89.625.275.295           | 77.508.985.548           |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                            | <b>130</b> |             | <b>1.378.740.354.134</b> | <b>1.864.235.914.748</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                                | 131        | 5.3         | 116.872.374.536          | 67.738.034.875           |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                                | 132        | 5.4         | 1.067.808.389.107        | 1.110.451.489.200        |
| 5. Phải thu ngắn hạn khác                                          | 135        | 5.5         | 313.217.547.867          | 789.541.070.674          |
| 6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                              | 136        | 5.6         | (119.157.957.376)        | (103.494.680.001)        |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                                            | <b>140</b> | <b>5.7</b>  | <b>1.722.492.882.784</b> | <b>1.829.557.204.944</b> |
| 1. Hàng tồn kho                                                    | 141        |             | 1.722.492.882.784        | 1.829.557.204.944        |
| <b>VI. Tài sản ngắn hạn khác</b>                                   | <b>160</b> |             | <b>43.052.283.804</b>    | <b>18.772.919.380</b>    |
| 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn                                    | 161        | 5.8         | 42.059.886.211           | 6.595.826.657            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                                         | 162        |             | 992.397.593              | 12.177.092.723           |
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b><br>(200 = 210+220+230+ 240+250+260+270) | <b>200</b> |             | <b>4.197.132.893.129</b> | <b>4.188.482.683.837</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                               | <b>210</b> |             | <b>294.985.136.546</b>   | <b>294.985.136.546</b>   |
| 5. Phải thu dài hạn khác                                           | 215        | 5.5         | 294.985.136.546          | 294.985.136.546          |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                                         | <b>220</b> |             | <b>935.095.532</b>       | <b>1.116.678.932</b>     |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                                        | 221        | 5.9         | 935.095.532              | 1.116.678.932            |
| - Nguyên giá                                                       | 222        |             | 15.665.585.513           | 15.665.585.513           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                           | 223        |             | (14.730.489.981)         | (14.548.906.581)         |
| 3. Tài sản cố định vô hình                                         | 227        |             | -                        | -                        |
| - Nguyên giá                                                       | 228        |             | 30.000.000               | 30.000.000               |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                           | 229        |             | (30.000.000)             | (30.000.000)             |
| <b>IV. Bất động sản đầu tư</b>                                     | <b>240</b> | <b>5.10</b> | <b>341.386.198.083</b>   | <b>416.896.642.636</b>   |
| 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)        |
| <b>VI. Đầu tư tài chính dài hạn</b>                                | <b>260</b> |             | <b>3.555.868.386.718</b> | <b>3.469.063.112.074</b> |
| 1. Đầu tư vào công ty con                                          | 261        | 5.2.c       | 3.155.580.400.000        | 3.004.167.830.000        |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh                         | 262        | 5.2.c       | 83.146.786.097           | 83.146.786.097           |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                  | 263        | 5.2.c       | 130.317.280.829          | 255.065.280.829          |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn                         | 265        | 5.2.b       | 186.823.919.792          | 126.683.215.148          |
| <b>VII. Tài sản dài hạn khác</b>                                   | <b>270</b> |             | <b>3.958.076.250</b>     | <b>6.421.113.649</b>     |
| 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn                                     | 271        | 5.8         | 3.958.076.250            | 6.421.113.649            |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)</b>                           | <b>280</b> |             | <b>7.822.574.851.458</b> | <b>8.290.309.173.456</b> |

**BẢNG CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG(Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

| NGUỒN VỐN                                       | MS         | TM          | 30/06/2026               | 01/01/2026               |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                 |            |             | VND                      | VND                      |
| <b>C- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)</b>           | <b>300</b> |             | <b>4.312.008.974.585</b> | <b>4.805.156.745.587</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                           | <b>310</b> |             | <b>2.706.049.947.396</b> | <b>3.472.082.601.981</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                  | 311        | 5.11        | 152.484.542.539          | 215.274.236.248          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn            | 312        | 5.12        | 329.920.644.041          | 273.465.960.256          |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn | 314        | 5.13        | 102.672.740.723          | 99.371.278.602           |
| 5. Phải trả người lao động                      | 315        |             | 2.529.675.852            | 4.617.983.474            |
| 6. Chi phí phải trả ngắn hạn                    | 316        | 5.14        | 95.225.371.323           | 84.863.367.485           |
| 10. Phải trả ngắn hạn khác                      | 320        | 5.15        | 1.024.293.613.715        | 1.689.401.325.318        |
| 11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn           | 321        | 5.16        | 946.902.693.823          | 1.052.277.185.218        |
| 13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                   | 323        |             | 52.020.665.380           | 52.811.265.380           |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                           | <b>330</b> |             | <b>1.605.959.027.189</b> | <b>1.333.074.143.606</b> |
| 8. Phải trả dài hạn khác                        | 338        | 5.15        | 1.144.953.370.500        | 877.429.700.000          |
| 9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn             | 339        | 5.16        | 461.005.656.689          | 455.644.443.606          |
| <b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                        | <b>400</b> | <b>5.17</b> | <b>3.510.565.876.873</b> | <b>3.485.152.427.869</b> |
| 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        |             | 407.893.266.873          | 382.479.817.869          |
| - LNST chưa phân phối lũy kế                    | 420a       |             | 382.479.817.869          | 302.261.472.329          |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                    | 420b       |             | 25.413.449.004           | 80.218.345.540           |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)</b>      | <b>440</b> |             | <b>7.822.574.851.458</b> | <b>8.290.309.173.456</b> |

Người lập

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Trưởng Giám Đốc

Đinh Thị Huyền

Nguyễn Thị Phương Nga



Nguyễn Văn Phương

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
**Quý II năm 2026**

| CHỈ TIÊU                                                               | MS | TM   | Quý II năm 2026<br>VND | Quý II năm 2025<br>VND | Lũy kế Quý II<br>năm 2026<br>VND | Lũy kế Quý II<br>năm 2025<br>VND |
|------------------------------------------------------------------------|----|------|------------------------|------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                              | 01 | 5.18 | 433.320.184.149        | 440.753.381.781        | 550.164.595.383                  | 529.948.282.585                  |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                        | 02 |      |                        |                        | -                                | -                                |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)        | 10 |      | 433.320.184.149        | 440.753.381.781        | 550.164.595.383                  | 529.948.282.585                  |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                    | 11 | 5.19 | 295.590.508.724        | 308.085.465.501        | 387.527.187.594                  | 352.556.144.139                  |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)          | 20 |      | 137.729.675.425        | 132.667.916.280        | 162.637.407.789                  | 177.392.138.446                  |
| 6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư              | 21 |      |                        |                        |                                  |                                  |
| 7. Doanh thu hoạt động tài chính                                       | 22 | 5.20 | 6.907.690.086          | 19.242.615.272         | 12.717.647.531                   | 27.322.121.954                   |
| 8. Chi phí tài chính                                                   | 23 | 5.21 | 69.991.454.538         | 79.676.313.470         | 76.733.569.300                   | 104.877.359.243                  |
| Trong đó: Chi phí đi vay                                               | 24 |      | 67.483.167.538         | 79.365.095.960         | 73.788.805.921                   | 104.258.344.195                  |
| 9. Chi phí bán hàng                                                    | 25 |      | 10.710.051.949         | 453.901.497            | 13.263.684.598                   | 902.225.914                      |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                       | 26 |      | 29.001.851.467         | 34.024.484.922         | 38.014.958.151                   | 42.860.125.818                   |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+21+22-(23+25+26)} | 30 |      | 34.934.007.557         | 37.755.831.663         | 47.342.843.271                   | 56.074.549.425                   |
| 12. Thu nhập khác                                                      | 31 | 5.22 | 36.000.001             | 361.437.265            | 36.000.002                       | 700.797.240                      |
| 13. Chi phí khác                                                       | 32 | 5.22 | 217.489.422            | 797.118.137            | 1.989.215.016                    | 1.240.599.781                    |
| 14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)                                        | 40 |      | (181.489.421)          | (435.680.872)          | (1.953.215.014)                  | (539.802.541)                    |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)                     | 50 |      | 34.752.518.136         | 37.320.150.791         | 45.389.628.257                   | 55.534.746.884                   |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                        | 51 | 5.23 | 15.341.366.902         | 18.555.205.332         | 18.416.179.253                   | 23.445.306.981                   |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                         | 52 |      |                        |                        |                                  |                                  |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)           | 60 |      | 19.411.151.234         | 18.764.945.459         | 26.973.449.004                   | 32.089.439.903                   |

Người lập

Đinh Thị Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Phương Nga

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Văn Phương



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
(theo phương pháp gián tiếp)

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

| CHỈ TIÊU                                                            | MS | TM | Lũy kê Quý II năm<br>2026<br>VND | Lũy kê Quý II năm<br>2025<br>VND |
|---------------------------------------------------------------------|----|----|----------------------------------|----------------------------------|
|                                                                     |    |    |                                  |                                  |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                   |    |    |                                  |                                  |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                             | 01 |    | 45.389.628.257                   | 55.534.746.884                   |
| - Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư                            | 02 |    | 5.860.322.586                    | 5.788.733.496                    |
| - Các khoản dự phòng                                                | 03 |    | 17.571.277.375                   | 25.000.000.000                   |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính                            | 05 |    | (12.207.547.113)                 | (27.322.121.954)                 |
| - Chi phí đi vay                                                    | 06 |    | 73.788.805.921                   | 104.877.359.243                  |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước<br>thay đổi vốn lưu động | 08 |    | 130.402.487.026                  | 163.878.717.669                  |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                     | 09 |    | 501.516.978.369                  | (145.542.322.268)                |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho                                           | 10 |    | 176.896.027.527                  | 271.634.020.514                  |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả                                     | 11 |    | (423.318.044.214)                | 203.795.388.037                  |
| - Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ                                    | 12 |    | (33.001.022.155)                 | 3.382.300.839                    |
| - Tăng giảm chứng khoán kinh doanh                                  | 13 |    | (55.544.000.000)                 | -                                |
| - Chi phí đi vay đã trả                                             | 14 |    | (52.154.957.863)                 | (43.712.615.906)                 |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                 | 15 |    | (10.635.875.787)                 | (74.909.091)                     |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                             | 17 |    | (790.600.000)                    | (630.500.000)                    |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                       | 20 |    | 233.370.992.903                  | 452.730.079.794                  |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                      |    |    |                                  |                                  |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ<br>của đơn vị khác          | 23 |    | (106.446.493.454)                | (53.574.768.986)                 |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ<br>của đơn vị khác  | 24 |    | 41.515.168.356                   | 21.800.000.000                   |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                          | 25 |    | (151.412.570.000)                | (301.130.000)                    |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                      | 26 |    | 104.248.000.000                  |                                  |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia              | 27 |    | 4.881.877.820                    | 115.578.647                      |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                           | 30 |    | (107.214.017.278)                | (31.960.320.339)                 |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                  |    |    |                                  |                                  |
| 3. Tiền thu từ đi vay                                               | 33 |    | 542.585.781.572                  | 353.099.813.200                  |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay                                              | 34 |    | (642.599.059.884)                | (719.107.285.121)                |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                        | 40 |    | (100.013.278.312)                | (366.007.471.921)                |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)                      | 50 |    | 26.143.697.313                   | 54.762.287.534                   |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                                     | 60 |    | 311.751.464.999                  | 960.913.098                      |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ<br>(70 = 50+60+61)                 | 70 |    | 337.895.162.312                  | 55.723.200.632                   |

Người lập

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Tổng Giám Đốc

Đinh Thị Huyền

Nguyễn Thị Phương Nga

Nguyễn Văn Phương



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (“Công ty”), tên trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng – Du lịch Hải Phát, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0500447004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây cấp ngày 15 tháng 12 năm 2003. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 5 được cấp ngày 4 tháng 12 năm 2008, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi các lần và thay đổi lần gần nhất là lần thứ 19 (mười chín) ngày 25/6/2026 về việc cập nhật địa giới hành chính.

Vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0500447004 thay đổi lần thứ 19 (mười chín) ngày 25/06/2026 của Công ty là 3.041.685.810.000 đồng (*Bằng chữ: Ba nghìn không trăm bốn mươi một tỷ, sáu trăm tám mươi lăm triệu, tám trăm mười nghìn đồng*).

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) và mã chứng khoán là HPX kể từ ngày 24 tháng 7 năm 2018 theo Quyết định số 234/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 2 tháng 7 năm 2018.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là: 90 người

#### 1.2 Ngành nghề hoạt động kinh doanh

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

#### 1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

#### 1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty có 11 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

| STT |                                                                                                           | Tỷ lệ<br>sở<br>hữu<br>(%) | Tỷ lệ<br>biểu<br>quyết<br>(%) | Trụ sở chính                                                                          | Hoạt động chính                               |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 2   | Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Địa Ốc Ruby ("Công ty Ruby")                                        | 100                       | 100                           | Tầng 5, toà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam   | Kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản |
| 3   | Công ty TNHH MTV Địa Ốc Heritage Việt Nam ("Công ty Heritage Việt Nam")                                   | 100                       | 100                           | Số 9 Lý Thường Kiệt, Phường Thuận Hòa, Thành phố Huế, Việt Nam                        | Kinh doanh bất động sản                       |
| 4   | Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire ("Công ty Sapphire")                                                     | 100                       | 100                           | Tầng 5, Tòa B2, Roman Plaza, đường Tố Hữu, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | Hoạt động tư vấn đầu tư                       |
| 5   | Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam ("Công ty Topaz PM")                              | 100                       | 100                           | Tầng 5, toà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam   | Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật        |
| 6   | Công ty TNHH Một thành Viên DIAMOND IC ("Công ty Diamond IC")                                             | 100                       | 100                           | Tầng 5, toà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam   | Hoạt động tư vấn đầu tư                       |
| 7   | Công ty TNHH Mai Pha Peninsula ("Công ty Peninsula")                                                      | 70                        | 70                            | Số 310 đường Hùng Vương, thôn Rọ Phai, phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn, Việt Nam      | Kinh doanh bất động sản                       |
| 8   | Công ty CP Tư vấn Đầu tư và quy hoạch Quốc Tế OPAL ("Công ty Opal")                                       | 65                        | 65                            | Tầng 5, toà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam   | Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật        |
| 9   | Công ty TNHH đầu tư HP An Phát ("Công ty An Phát") (*)                                                    | 99                        | 99                            | Tầng 5, toà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam   | Kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản |
| 10  | Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Quang Anh ("Công ty Quang Anh") (Công ty con gián tiếp) (**) | 98,01                     | 99                            | Tầng 18, tòa nhà văn phòng Viwaseen, số 48 Tố Hữu, Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội    | Kinh doanh bất động sản                       |
| 11  | Công ty cổ phần Đầu tư Greenland Holdings ("Công ty Greenland") (Công ty con gián tiếp) (***)             | 59,2                      | 60                            | Tầng 5, toà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam   | Kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản |



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 (Chi tiết tại Thuyết minh 5.12).
- (\*\*): Công ty TNHH Đầu tư HP An Phát sở hữu 99% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Quang Anh;
- (\*\*\*): Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát là Công ty mẹ của Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Holdings thông qua việc nắm giữ như sau:
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát nắm giữ 20% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Holdings.
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Quang Anh nắm giữ 40% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Holdings.
- Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên danh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 5.2.c

### 1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng

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

Công ty đã áp dụng các hướng dẫn của Thông tư số 99/2025/TT-BTC kể từ ngày 01/01/2026. Để thông tin trên báo cáo tài chính có thể so sánh được, Công ty đã trình bày lại hoặc phân loại lại một số nội dung Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kết thúc ngày 30/6/2025. Do đó, các thông tin và số liệu kế toán trình bày trên Báo cáo tài chính riêng là có thể so sánh được do đã được tính toán và trình bày nhất quán.

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

### 2.1 Kỳ kế toán năm

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

### 2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

## 3 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 3.1 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025.

### 3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

### 4. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo là Báo cáo tài chính riêng của Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của các Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng tuân thủ 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 riêng 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 riêng cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh riêng thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### **Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

#### **Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

##### ***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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

##### ***Các khoản cho vay***

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

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

##### ***Các hợp đồng hợp tác kinh doanh không đồng kiểm soát***

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

##### ***Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác***

Các khoản đầu tư vào các Công ty con, Công ty liên doanh liên kết mà Công ty nắm quyền kiểm soát, 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 giá gốc trên Báo cáo tài chính riêng.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty liên kết sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

##### ***Các khoản đầu tư khác:***

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

##### ***Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư***

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty con, góp vốn liên doanh, đầu tư vào Công ty liên kết và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Khoản lỗ của doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư làm căn cứ để trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính hợp nhất, nếu doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư là Công ty Mẹ. Nếu doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư là doanh nghiệp độc lập không có Công ty con, căn cứ để trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính của doanh nghiệp được đầu tư đó.

#### **Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

#### Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền tháng.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 03 năm. Tại thời điểm ngày 30/6/2026, tài sản cố định vô hình của Công ty đã khấu hao hết giá trị.

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

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

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

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

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

#### Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)

|                          | <u>Số năm</u> |
|--------------------------|---------------|
| Nhà cửa và vật kiến trúc | 48 - 50       |
| Quyền sử dụng đất        | 48 - 50       |
| Máy móc, thiết bị        | 15            |

Thanh lý: Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

##### *Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

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

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

#### Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

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

##### *Công cụ, dụng cụ*

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

##### *Chi phí môi giới bán bất động sản*

Chi phí môi giới bán bất động sản được phân bổ theo tỷ lệ doanh thu ghi nhận.

##### *Chi phí sửa chữa lớn và các chi phí chờ phân bổ khác*

Chi phí sửa chữa phát sinh một lần có giá trị lớn, chi phí chờ phân bổ khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 6-36 tháng.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

#### Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

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

#### Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

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

#### Nguyên tắc ghi nhận vay

Bao gồm các khoản tiền vay, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

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

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

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

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

Trong kỳ, có 7,77 tỷ VND chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào tài sản dở dang của Công ty (trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 là 10,28 tỷ VND).

#### Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

- Chi phí lãi vay trích trước: Trích trước theo hợp đồng vay;
- Chi phí khác: Trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành;



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

#### **Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

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

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

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

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

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

##### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

##### ***Doanh thu chuyển nhượng bất động sản***

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

##### ***Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động***

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

#### *Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền*

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

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

#### *Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác*

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

#### **Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

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

#### **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

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

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

#### **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp: Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong kỳ; hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

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

#### **Các bên liên quan**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

|                        | 30/06/2026             | 01/01/2026             |
|------------------------|------------------------|------------------------|
|                        | VND                    | VND                    |
| Tiền mặt               | 542.984.343            | 1.795.559.126          |
| Tiền gửi ngân hàng (*) | 337.352.177.969        | 309.955.905.873        |
| <b>Tổng cộng</b>       | <b>337.895.162.312</b> | <b>311.751.464.999</b> |

(\*) Chi tiết tiền gửi không kỳ hạn:

|                         | 30/06/2026             | 01/01/2026             |
|-------------------------|------------------------|------------------------|
|                         | VND                    | VND                    |
| Ngân hàng TMCP Bảo Việt | 333.495.631.646        | 305.898.960.392        |
| Đối tượng khác          | 3.856.546.323          | 4.056.945.481          |
| <b>Tổng cộng</b>        | <b>337.352.177.969</b> | <b>309.955.905.873</b> |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính**

**a. Chứng khoán kinh doanh**

|                                                             | 30/06/2026 (VND)      |                       |                        | 01/01/2026 (VND) |                |                  |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------|----------------|------------------|
|                                                             | Giá gốc               | Giá trị hợp lý        | Giá trị dự phòng       | Giá gốc          | Giá trị hợp lý | Giá trị dự phòng |
| <b>Cổ phiếu</b>                                             | <b>55.544.000.000</b> | <b>53.636.000.000</b> | <b>(1.908.000.000)</b> | -                | -              | -                |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân | 55.544.000.000        | 53.636.000.000        | (1.908.000.000)        | -                | -              | -                |
| <b>Cộng</b>                                                 | <b>55.544.000.000</b> | <b>53.636.000.000</b> | <b>(1.908.000.000)</b> | -                | -              | -                |

Chứng khoán kinh doanh bao gồm 21.200.000 cổ phần HQC, hạn chế chuyển nhượng trong thời gian 01 năm kể từ ngày 31/03/2026. Giá trị hợp lý tại ngày 30/6/2026 được xác định theo giá đóng cửa cổ phiếu tại ngày 30/6/2026.

**b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

|                                                                    | 30/06/2026 (VND)      |                        |                  | 01/01/2026 (VND)      |                        |                  |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|------------------|-----------------------|------------------------|------------------|
|                                                                    | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị dự phòng | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị dự phòng |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                    | <b>89.625.275.295</b> | <b>89.625.275.295</b>  | -                | <b>77.508.985.548</b> | <b>77.508.985.548</b>  | -                |
| <i>Tiền gửi có kỳ hạn</i>                                          | <i>7.015.522.932</i>  | <i>7.015.522.932</i>   | -                | <i>6.963.262.478</i>  | <i>6.963.262.478</i>   | -                |
| Ngân hàng TMCP Công Thương VN - Đô Thành (1)                       | 6.515.522.932         | 6.515.522.932          | -                | 6.463.262.478         | 6.463.262.478          | -                |
| Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh - PGD Phan Đình Phùng (1) | 500.000.000           | 500.000.000            | -                | 500.000.000           | 500.000.000            | -                |
| <b>Cho vay</b>                                                     | <b>46.507.247.000</b> | <b>46.507.247.000</b>  | -                | <b>41.768.887.000</b> | <b>41.768.887.000</b>  | -                |
| 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 Nghi 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)                                     | 344.000.000           | 344.000.000            | -                |                       |                        | -                |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

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

|                                                              | 30/06/2026 (VND)       |                        |                  | 01/01/2026 (VND)       |                        |                  |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------|------------------------|------------------------|------------------|
|                                                              | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị dự phòng | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị dự phòng |
| <i>Lãi cho vay</i>                                           | <i>36.102.505.363</i>  | <i>36.102.505.363</i>  | -                | <i>28.776.836.070</i>  | <i>28.776.836.070</i>  | -                |
| Công ty cổ phần đầu tư phát triển Xanh Kỳ Sơn                | 10.046.813.973         | 10.046.813.973         | -                | 6.823.050.628          | 6.823.050.628          | -                |
| Công ty cổ phần ECLIPSE Việt Nam                             | 7.446.656.161          | 7.446.656.161          | -                | 5.672.895.637          | 5.672.895.637          | -                |
| Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân     | 5.275.272.465          | 5.275.272.465          | -                | 1.668.531.191          | 1.668.531.191          | -                |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Thiên Hòa                             | 4.973.486.040          | 4.973.486.040          | -                | 4.973.486.040          | 4.973.486.040          | -                |
| Công ty Cổ phần kinh doanh Địa Ốc Hải Phát                   | 2.946.729.719          | 2.946.729.719          | -                | 4.177.986.690          | 4.177.986.690          | -                |
| Lãi vay các đối tượng khác                                   | 5.413.547.005          | 5.413.547.005          | -                | 5.460.885.884          | 5.460.885.884          | -                |
| <b>Dài hạn</b>                                               | <b>186.823.919.792</b> | <b>186.823.919.792</b> | -                | <b>126.683.215.148</b> | <b>126.683.215.148</b> | -                |
| <i>Cho vay</i>                                               | <i>186.823.919.792</i> | <i>186.823.919.792</i> | -                | <i>126.683.215.148</i> | <i>126.683.215.148</i> | -                |
| 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         | -                |
| <b>Cộng</b>                                                  | <b>276.449.195.087</b> | <b>276.449.195.087</b> | -                | <b>204.192.200.696</b> | <b>204.192.200.696</b> | -                |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

### 5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

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

- (1) Số dư tại ngày 30/6/2026 là khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng có kỳ hạn 6 - 12 tháng với lãi suất 4,2%/năm đến 6,4%/năm (tại ngày 31/12/2025 lãi suất từ 4,2%/năm đến 6,7%/năm).
- (2) Hợp đồng vay vốn số 2602/2026/HĐVV/HPX-ECL ngày 26/02/2026 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Eclipse Việt Nam. Số tiền vay: 20 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: 01 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay: 13%/năm.
- (3) Phụ lục số 03 đính kèm hợp đồng vay vốn số 14/2024/HĐVV/HPX-XKS ngày 28/10/2025 giữa Công ty và Công ty CP đầu tư phát triển Xanh Kỳ Sơn. Số tiền vay 50 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/10/2026. Lãi suất vay: 13%/năm.
- (4) Hợp đồng vay vốn số 2904/2025/HĐVV/HPX-IWG ngày 29/4/2025 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghi dưỡng IWG. Số tiền vay: 4.345.000.000 VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: 11 tháng, tự động gia hạn thêm 11 tháng. Lãi suất vay: 13%/năm..
- (5) Các hợp đồng cho các doanh nghiệp vay vốn có thời hạn 01 năm kể từ ngày giải ngân với lãi suất 13%/năm để phục vụ nhu cầu sử dụng vốn.
- (6) Hợp đồng vay vốn số 04/2024/HĐVV/HPX-TN ngày 20/01/2024 giữa Công ty và Công ty CP Đầu tư XD và TM Thành Nhân. Số tiền vay: 60 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2025, tự động gia hạn thêm 12 tháng. Lãi suất 13%/năm.
- Hợp đồng vay vốn số 2904/HĐVV/HPX-TN ngày 29/04/2026 giữa Công ty và Công ty CP Đầu tư XD và TM Thành Nhân. Số tiền vay: 43,4 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: 03 năm kể từ ngày giải ngân món vay đầu tiên. Lãi suất 13%/năm.
- (7) Hợp đồng vay vốn số 3101/2024/HĐVV/HPX-ECL ngày 31/01/2024 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Eclipse Việt Nam. Số tiền vay: 25 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2025, tự động gia hạn thêm 12 tháng.
- (8) Hợp đồng vay vốn số 2301/2024/HĐVV/HPX-HPHOME ngày 23/01/2024 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Hải Phát. Số tiền vay: 15.813.600.000 VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2025, tự động gia hạn thêm 12 tháng. Lãi suất cho vay: 13%/năm.
- Hợp đồng vay vốn số 0502/2026/HĐVV/HPX-HPHOME ngày 05/02/2026 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Hải Phát. Số tiền vay: 50 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: 24 tháng tương ứng với từng khoản vay.
- (9) Các hợp đồng cho các doanh nghiệp vay vốn có thời hạn đến 31/12/2025, tự động gia hạn 12 tháng với lãi suất 13%/năm để phục vụ nhu cầu sử dụng vốn.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

**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 ghi sổ           | Giá trị dự phòng | Giá gốc                  | Giá trị ghi sổ           | Giá trị dự phòng |
| <b>Đầu tư vào công ty con</b>                           |             |                  | <b>3.155.580.400.000</b> | <b>3.155.580.400.000</b> | -                | <b>3.004.167.830.000</b> | <b>3.004.167.830.000</b> | -                |
| Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận                  | 100%        | 100%             | 750.000.000.000          | 750.000.000.000          | -                | 750.000.000.000          | 750.000.000.000          | -                |
| Công ty TNHH MTV Địa ốc Heritage Việt Nam               | 100%        | 100%             | 250.000.000.000          | 250.000.000.000          | -                | 250.000.000.000          | 250.000.000.000          | -                |
| Công ty TNHH Mai Pha Peninsula                          | 70%         | 70%              | 198.330.400.000          | 198.330.400.000          | -                | 198.108.200.000          | 198.108.200.000          | -                |
| Công ty TNHH Một thành viên Diamond IC                  | 100%        | 100%             | 5.000.000.000            | 5.000.000.000            | -                | 5.000.000.000            | 5.000.000.000            | -                |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam | 100%        | 100%             | 5.000.000.000            | 5.000.000.000            | -                | 5.000.000.000            | 5.000.000.000            | -                |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Địa ốc Ruby       | 100%        | 100%             | 1.000.500.000.000        | 1.000.500.000.000        | -                | 1.000.500.000.000        | 1.000.500.000.000        | -                |
| Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Sapphire             | 100%        | 100%             | 795.000.000.000          | 795.000.000.000          | -                | 795.000.000.000          | 795.000.000.000          | -                |
| Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư và Quy hoạch Quốc tế OPAL | 65%         | 65%              | 3.250.000.000            | 3.250.000.000            | -                | 559.630.000              | 559.630.000              | -                |
| Công ty TNHH Đầu tư HP An Phát (1)                      | 99%         | 99%              | 148.500.000.000          | 148.500.000.000          | -                |                          |                          | -                |
| <b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>                      |             |                  | <b>83.146.786.097</b>    | <b>83.146.786.097</b>    | -                | <b>83.146.786.097</b>    | <b>83.146.786.097</b>    | -                |
| Công ty TNHH BT Hà Đông                                 | 50%         | 50%              | 55.946.786.097           | 55.946.786.097           | -                | 55.946.786.097           | 55.946.786.097           | -                |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Holdings               | 20%         | 20%              | 27.200.000.000           | 27.200.000.000           | -                | 27.200.000.000           | 27.200.000.000           | -                |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

**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)         |                          |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|--------------------------|--------------------------|------------------|--------------------------|--------------------------|------------------|
|                                                                                                                                                  | Vốn nắm giữ | Quyền biểu quyết | Giá gốc                  | Giá trị ghi sổ           | Giá trị dự phòng | Giá gốc                  | Giá trị ghi sổ           | Giá trị dự phòng |
| <b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>                                                                                                            |             |                  | <b>130.317.280.829</b>   | <b>130.317.280.829</b>   | <b>-</b>         | <b>255.065.280.829</b>   | <b>255.065.280.829</b>   | <b>-</b>         |
| Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang                                                                                                            | 4,5%        | 4,5%             | 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 |             |                  | 100.000.000.000          | 100.000.000.000          | -                | 224.748.000.000          | 224.748.000.000          | -                |
| 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          | -                |
| Đỗ Diệu Linh                                                                                                                                     |             |                  |                          |                          | -                | 20.500.000.000           | 20.500.000.000           | -                |
| Công ty CP Đầu tư SOLARIS Việt Nam                                                                                                               |             |                  |                          |                          | -                | 104.248.000.000          | 104.248.000.000          | -                |
| <b>Tổng cộng</b>                                                                                                                                 |             |                  | <b>3.369.044.466.926</b> | <b>3.369.044.466.926</b> | <b>-</b>         | <b>3.342.379.896.926</b> | <b>3.342.379.896.926</b> | <b>-</b>         |

- (1) Công ty nhận chuyển nhượng 99% phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư HP An Phát theo các hợp đồng:
- Hợp đồng số 01/2026/HĐCN ký với ông Phạm Sỹ Lam ngày 08/6/2026, chuyển nhượng phần vốn góp 76,5 tỷ VND, tương ứng 51% vốn điều lệ với giá chuyển nhượng là 76,5 tỷ VND.
  - Hợp đồng số 02/2026/HĐCN ký với ông Trần Ngọc Tú ngày 08/6/2026, chuyển nhượng phần vốn góp 72,0 tỷ VND, tương ứng 48% vốn điều lệ với giá chuyển nhượng là 72,0 tỷ VND.
- (2) Khoản phải thu 100 tỷ VND theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ký với một đối tác là doanh nghiệp theo hợp đồng hợp tác đầu tư cho mục đích góp vốn tham gia đầu tư dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng tại tỉnh Phú Thọ (tỉnh Hòa Bình cũ). Hiện tại dự án đang trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

**5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

|                                                                                             | 30/06/2026<br>VND      | 01/01/2026<br>VND     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                                                             | <b>116.872.374.536</b> | <b>67.738.034.875</b> |
| Phải thu từ chuyển nhượng dự án/vốn góp                                                     | 30.000.000.000         | 30.000.000.000        |
| Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản                                            | 64.526.378.981         | 15.236.644.465        |
| Phải thu từ hoạt động cho thuê, xây lắp và các hoạt động khác                               | 22.345.995.555         | 22.501.390.410        |
| <b>Tổng cộng</b>                                                                            | <b>116.872.374.536</b> | <b>67.738.034.875</b> |
| <i>Trong đó: Phải thu các bên liên quan<br/>(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 6.1)</i> | 722.319.276            | 722.319.276           |

**5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

|                                                                                                  | 30/06/2026<br>VND        | 01/01/2026<br>VND        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>                                                          |                          |                          |
| Công ty cổ phần ECLIPSE Việt Nam                                                                 | 525.154.169.500          | 525.532.173.154          |
| Công ty Cổ phần xây dựng HP Thăng Long                                                           | 378.727.394.895          | 453.106.353.302          |
| Các khoản trả trước cho người bán khác                                                           | 163.926.824.712          | 131.812.962.744          |
| <b>Tổng cộng</b>                                                                                 | <b>1.067.808.389.107</b> | <b>1.110.451.489.200</b> |
| <i>Trong đó: Trả trước cho các bên liên quan<br/>(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 6.1)</i> | 53.450.000.000           | 45.060.000.000           |

**5.5 Phải thu khác**

|                                                                                       | 30/06/2026<br>VND      | 01/01/2026<br>VND        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                                                       | <b>313.217.547.867</b> | <b>789.541.070.674</b>   |
| Đặt cọc theo hợp đồng nhận chuyển nhượng (1)                                          | 35.787.577.393         | 28.171.274.000           |
| Phải thu theo biên bản thỏa thuận/ủy thác, hợp tác đầu tư (2)                         | 156.712.241.875        | 212.256.241.875          |
| Phải thu theo biên bản thanh lý hợp tác đầu tư (3)                                    | 20.500.000.000         | 524.000.000.000          |
| Tạm ứng                                                                               | 86.007.310.395         | 10.958.196.595           |
| Phải thu khác                                                                         | 14.210.418.204         | 14.155.358.204           |
| <b>Dài hạn</b>                                                                        | <b>294.985.136.546</b> | <b>294.985.136.546</b>   |
| Phải thu theo hợp đồng môi giới và bao tiêu sản phẩm (4)                              | 294.985.136.546        | 294.985.136.546          |
| <b>Tổng cộng</b>                                                                      | <b>608.202.684.413</b> | <b>1.084.526.207.220</b> |
| <i>Trong đó phải thu ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 6.1)</i> | 3.140.779.353          | 3.140.779.353            |

- (1) Đây là khoản đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty và một đối tác là doanh nghiệp cho mục đích nhận chuyển nhượng một phần Dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư tại tỉnh Điện Biên.
- (2) Khoản đặt cọc 156,7 tỷ VND cho một đối tác là doanh nghiệp với mục đích đầu tư, xây dựng, quản lý, khai thác và kinh doanh Dự án Trung tâm du lịch Hàm Tiến - Mũi Né tại phường Hàm Tiến, tỉnh Lâm Đồng.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

- (3) Khoản phải thu 20,5 tỷ VND theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ký với một đối tác là cá nhân theo hợp đồng hợp tác đầu tư cho mục đích tìm kiếm dự án bất động sản tiềm năng nhằm tìm kiếm lợi nhuận.
- (4) Khoản phải thu tiền ứng trước theo hợp đồng môi giới, bao tiêu sản phẩm dự án bất động sản tại Mê Linh, Hà Nội theo hợp đồng bao tiêu sản phẩm của dự án.

**5.6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**

|                                                             | 30/06/2026<br>VND      | 01/01/2026<br>VND      |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Các khoản phải thu quá hạn thanh toán chưa thu hồi được     |                        |                        |
| Xí nghiệp xây dựng tư nhân số 1                             | 30.000.000.000         | 30.000.000.000         |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân | 81.256.241.875         | 65.000.000.000         |
| Trích lập công nợ ứng trước khách hàng                      | 7.901.715.501          | 8.494.680.001          |
| <b>Tổng cộng</b>                                            | <b>119.157.957.376</b> | <b>103.494.680.001</b> |

**5.7 Hàng tồn kho**

|                                     | 30/06/2026 (VND)         |          | 01/01/2026 (VND)         |          |
|-------------------------------------|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
|                                     | Giá gốc                  | Dự phòng | Giá gốc                  | Dự phòng |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 1.639.286.653.858        |          | 1.726.631.562.034        |          |
| Thành phẩm                          | 83.206.228.926           |          | 102.925.642.910          |          |
| <b>Tổng cộng</b>                    | <b>1.722.492.882.784</b> |          | <b>1.829.557.204.944</b> |          |

**5.8 Chi phí chờ phân bổ**

|                  | 30/06/2026<br>VND     | 01/01/2026<br>VND     |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>  | <b>42.059.886.211</b> | <b>6.595.826.657</b>  |
| Phí môi giới BĐS | 40.410.973.879        | 6.146.521.490         |
| Chi phí khác     | 1.648.912.332         | 449.305.167           |
| <b>Dài hạn</b>   | <b>3.958.076.250</b>  | <b>6.421.113.649</b>  |
| Chi phí CCDC     | 397.648.184           | 628.259.777           |
| Chi phí khác     | 3.560.428.066         | 5.792.853.872         |
| <b>Tổng cộng</b> | <b>46.017.962.461</b> | <b>13.016.940.306</b> |

## 5.9 Tài sản cố định hữu hình

॥ श्री गुरुभ्यो नमः ॥

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

**5.10 Bất động sản đầu tư**

|                               | <i>Đơn vị tính: VND</i>   |                       |                       |                        |
|-------------------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
|                               | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc,<br>thiết bị  | Quyền<br>sử dụng đất  | Tổng                   |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                           |                       |                       |                        |
| Số dư tại 01/01/2026          | 444.717.126.013           | 36.357.216.267        | 40.547.456.433        | 521.621.798.713        |
| Tăng trong kỳ                 | -                         | -                     | -                     | -                      |
| Giảm trong kỳ                 | 65.211.213.363            | 3.681.177.398         | 7.113.528.646         | 76.005.919.407         |
| Chuyển mục đích sử dụng       | 65.211.213.363            | 3.681.177.398         | 7.113.528.646         | 76.005.919.407         |
| Số dư tại 30/06/2026          | <u>379.505.912.650</u>    | <u>32.676.038.869</u> | <u>33.433.927.787</u> | <u>445.615.879.306</u> |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                           |                       |                       |                        |
| Số dư tại 01/01/2026          | 79.219.476.926            | 20.738.294.233        | 4.767.384.918         | 104.725.156.077        |
| Tăng trong kỳ                 | 4.229.614.452             | 1.036.974.966         | 412.149.768           | 5.678.739.186          |
| Khấu hao trong kỳ             | 4.229.614.452             | 1.036.974.966         | 412.149.768           | 5.678.739.186          |
| Giảm trong kỳ                 | 4.646.369.088             | 1.025.011.140         | 502.833.812           | 6.174.214.040          |
| Chuyển mục đích sử dụng       | 4.646.369.088             | 1.025.011.140         | 502.833.812           | 6.174.214.040          |
| Số dư tại 30/06/2026          | <u>78.802.722.290</u>     | <u>20.750.258.059</u> | <u>4.676.700.874</u>  | <u>104.229.681.223</u> |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                           |                       |                       |                        |
| Tại ngày 01/01/2026           | <u>365.497.649.087</u>    | <u>15.618.922.034</u> | <u>35.780.071.515</u> | <u>416.896.642.636</u> |
| Tại ngày 30/06/2026           | <u>300.703.190.360</u>    | <u>11.925.780.810</u> | <u>28.757.226.913</u> | <u>341.386.198.083</u> |



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

## 5.11 Phải trả người bán

|                                                                                                 | 30/06/2026<br>VND      | 01/01/2026<br>VND      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                                                                 |                        |                        |
| 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 đầu tư xây dựng và thương mại Đức Đạt                                           | 16.240.714.736         | 19.240.714.736         |
| Công ty Cổ phần kinh doanh Địa Ốc Hải Phát                                                      |                        | 17.561.750.200         |
| Công ty cổ phần kinh doanh Bất Động Sản HP Land                                                 |                        | 40.038.362.890         |
| Phải trả người bán ngắn hạn khác                                                                | 103.818.602.157        | 103.191.253.000        |
| <b>Tổng cộng</b>                                                                                | <b>152.484.542.539</b> | <b>215.274.236.248</b> |
| <i>Trong đó phải trả người bán ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 6.1)</i> | 6.301.959.608          | 3.845.820.513          |

## 5.12 Người mua trả tiền trước

|                                                     | 30/06/2026<br>VND      | 01/01/2026<br>VND      |
|-----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Người mua trả tiền trước các dự án bất động sản (*) | 329.599.275.752        | 273.144.492.967        |
| Người mua trả tiền trước các hoạt động khác         | 321.368.289            | 321.467.289            |
| <b>Tổng cộng</b>                                    | <b>329.920.644.041</b> | <b>273.465.960.256</b> |

Đây là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản tại Dự án Bắc Giang, Dự án Lào Cai và các dự án khác của Công ty.

## 5.13 Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước

|                                                    | 01/01/2026<br>VND     | Số phải nộp<br>trong kỳ | Số đã nộp/bù trừ<br>trong kỳ | 30/06/2026<br>VND      |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------------|------------------------|
| Thuế giá trị gia tăng                              | 29.732.453.062        | 12.579.170.412          | 13.890.655.385               | 28.420.968.089         |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                         | 60.081.294.568        | 18.785.308.726          | 10.635.875.787               | 68.230.727.507         |
| Thuế TNDN năm hiện hành                            | 60.081.294.568        | 15.480.479.493          | 7.331.046.554                | 68.230.727.507         |
| Thuế TNDN tạm nộp tiền bán bất động sản nhận trước |                       | 3.304.829.233           | 3.304.829.233                |                        |
| Thuế thu nhập cá nhân                              | 6.957.167.862         | 2.903.164.944           | 6.658.543.430                | 3.201.789.376          |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất                        | 319.880.971           | 538.773.612             | 319.880.971                  | 538.773.612            |
| Các khoản thuế phải nộp Nhà nước khác              | 2.280.482.139         | 1.740.793.751           | 1.740.793.751                | 2.280.482.139          |
| <b>Tổng</b>                                        | <b>99.371.278.602</b> | <b>36.547.211.445</b>   | <b>33.245.749.324</b>        | <b>102.672.740.723</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)****5.14 Chi phí phải trả**

|                                                     | <b>30/06/2026</b>     | <b>01/01/2026</b>     |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                     | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| <b>Ngắn hạn</b>                                     |                       |                       |
| Chi phí lãi vay                                     | 63.625.194.670        | 52.298.258.828        |
| Chi phí hỗ trợ lãi suất                             | 3.802.635.713         | 3.884.291.286         |
| Chi phí phải trả khác                               | 27.797.540.940        | 28.680.817.371        |
| <b>Tổng cộng</b>                                    | <b>95.225.371.323</b> | <b>84.863.367.485</b> |
| <i>Trong đó: Chi phí phải trả các bên liên quan</i> |                       |                       |
| <i>(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 6.1)</i>  | <i>2.538.592.878</i>  | <i>2.148.897.399</i>  |

**5.15 Phải trả khác**

|                                                                                                 | <b>30/06/2026</b>        | <b>01/01/2026</b>        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                                                 | <b>VND</b>               | <b>VND</b>               |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                                                 | <b>1.024.293.613.715</b> | <b>1.689.401.325.318</b> |
| Phải trả về quản lý tập trung (1)                                                               | 568.705.105.438          | 1.114.348.826.001        |
| 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 (2)                                                          | 42.109.505.562           | 55.914.840.190           |
| Quỹ bảo trì căn hộ                                                                              | 76.671.158.232           | 76.168.890.120           |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác                                                                | 38.894.327.287           | 31.354.302.507           |
| <b>Dài hạn</b>                                                                                  | <b>1.144.953.370.500</b> | <b>877.429.700.000</b>   |
| Phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư, ủy thác kinh doanh (3)                                   | 762.900.000.000          | 877.429.700.000          |
| Tiền ký quỹ phân phối dự án (4)                                                                 | 382.053.370.500          | -                        |
| <b>Tổng</b>                                                                                     | <b>2.169.246.984.215</b> | <b>2.566.831.025.318</b> |
| <i>Trong đó: Phải trả ngắn hạn khác là các bên liên quan</i>                                    |                          |                          |
| <i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 6.1)</i>                                                        | <i>611.637.713.049</i>   | <i>1.235.941.826.001</i> |

- (1) Khoản phải trả về đồng tiền quản lý tập trung của Công ty với các công ty bao gồm Công ty Hải Phát Retail, Công ty Hải Phát Bình Thuận, Công ty Ruby, Công ty Heritage, Công ty Sapphire, Công ty TOPAZ.
- (2) Khoản nhận đặt cọc từ khách hàng theo các Hợp đồng thuê nhà ở xã hội thuộc Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú 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
- (4) Khoản phải trả số tiền 382,05 tỷ VND về hợp đồng ký quỹ cho hoạt động tiếp thị, phân phối và bao tiêu sản phẩm tại dự án tại phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk với 01 đối tác là doanh nghiệp.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

**5.16 Vay và nợ thuê tài chính**

|                                                                                     | <i>30/06/2026 VND</i>    | <i>Phát sinh trong kỳ</i> |                        | <i>01/01/2026 VND</i>    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|
|                                                                                     | <i>Giá trị</i>           | <i>Tăng</i>               | <i>Giảm</i>            | <i>Giá trị</i>           |
| <b>Vay ngắn hạn</b>                                                                 | <b>946.902.693.823</b>   | <b>537.224.568.489</b>    | <b>642.599.059.884</b> | <b>1.052.277.185.218</b> |
| <b>Vay ngân hàng</b>                                                                | <b>51.922.674.009</b>    | <b>21.243.524.009</b>     | <b>23.984.803.884</b>  | <b>54.663.953.884</b>    |
| Ngân Hàng TMCP Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh (Hdbank - PGD Phan Đình Phùng (1.1) | 11.774.328.009           | 21.243.524.009            | 21.874.457.884         | 12.405.261.884           |
| Ngân hàng Bảo Việt- chi nhánh Hà Nội (1.2)                                          | 40.148.346.000           | -                         | 2.110.346.000          | 42.258.692.000           |
| Vay tổ chức, doanh nghiệp (3)                                                       | 413.849.063.104          | 260.226.000.000           | 8.955.500.000          | 162.578.563.104          |
| Vay cá nhân (4)                                                                     | 481.130.956.710          | 130.755.044.480           | 109.658.756.000        | 460.034.668.230          |
| <b>Phát hành trái phiếu</b>                                                         | <b>-</b>                 | <b>125.000.000.000</b>    | <b>500.000.000.000</b> | <b>375.000.000.000</b>   |
| Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest (2.1)                                      | -                        | 125.000.000.000           | 500.000.000.000        | 375.000.000.000          |
| <b>Vay dài hạn</b>                                                                  | <b>461.005.656.689</b>   | <b>130.361.213.083</b>    | <b>125.000.000.000</b> | <b>455.644.443.606</b>   |
| <b>Vay ngân hàng</b>                                                                | <b>461.005.656.689</b>   | <b>130.361.213.083</b>    | <b>-</b>               | <b>330.644.443.606</b>   |
| Ngân hàng Bảo Việt- chi nhánh Hà Nội (1.2)                                          | 211.005.656.689          | 130.361.213.083           | -                      | 80.644.443.606           |
| Ngân hàng thương mại cổ phần Bảo Việt- Trung Tâm Kinh Doanh (1.3)                   | 250.000.000.000          | -                         | -                      | 250.000.000.000          |
| <b>Phát hành trái phiếu</b>                                                         | <b>-</b>                 | <b>-</b>                  | <b>125.000.000.000</b> | <b>125.000.000.000</b>   |
| Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest (2.1)                                      | -                        | -                         | 125.000.000.000        | 125.000.000.000          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                    | <b>1.407.908.350.512</b> | <b>667.585.781.572</b>    | <b>767.599.059.884</b> | <b>1.507.921.628.824</b> |
| <i>Trong đó: Vay ngắn hạn các bên liên quan</i>                                     | <i>5.239.000.000</i>     |                           |                        | <i>5.239.000.000</i>     |

(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 6.1)



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

- (1.1) Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 27976/24MB/HĐTD ngày 27/9/2024 giữa bên cho vay ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hoàn Kiếm và bên vay Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Hạn mức 12,5 tỷ đồng. Thời hạn 36 tháng kể từ ngày ký HĐTDHM đến ngày 27/9/2027. Lãi suất cho vay theo từng khế ước. Mục đích: bổ sung vốn lưu động thanh toán chi tiền lương cho cán bộ nhân viên. Thời hạn khoản vay từng khế ước: 06 tháng.
- (1.2) Số dư gốc vay bao gồm các hợp đồng tín dụng sau:
- Hợp đồng tín dụng số 0724-2024-HĐTD-BVB002 ngày 25/11/2024 giữa bên cho vay là NHTMCP Bảo Việt - Chi nhánh Hà Nội và bên vay là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền cho vay tối đa là 340 tỷ đồng. Thời hạn cho vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích: Thanh toán chi phí đầu tư xây dựng DA nhà ở thương mại đường B6 kéo dài, đường B10 và đường TT12, phường Bắc Lệnh, Bình Minh, thành phố Lào Cai. Ân hạn gốc, lãi tối đa 18 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, trong thời gian ân hạn lãi nhập gốc định kỳ 06 tháng/lần. Sau thời gian ân hạn gốc, lãi trả đều hàng quý theo lịch trả nợ cụ thể theo từng khế ước.
  - Hợp đồng tín dụng số 0209-2025-HĐTD1-BVB002 ngày 26/6/2025 giữa bên cho vay là NHTMCP Bảo Việt - Chi nhánh Hà Nội và bên vay là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền cho vay là 623.475.000 đồng. Thời hạn cho vay 60 tháng. Mục đích: Thanh toán tiền mua xe ô tô Toyota Innova Cross 2.0. Lãi suất: Theo khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo là xe ô tô Toyota Innova Cross 2.
  - Hợp đồng tín dụng số 0099-2026-HĐTD1-BVB002 ngày 11/06/2026 giữa bên cho vay là NHTMCP Bảo Việt - Chi nhánh Hà Nội và bên vay là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền cho vay là 120 tỷ đồng. Thời hạn cho vay 72 tháng. Mục đích: Nhận chuyển nhượng phần vốn góp theo Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 01/2026/HĐCN ký ngày 08/06/2026 giữa Công ty và ông Phạm Sỹ Lam tại Công ty TNHH Đầu tư HP An Phát và Nhận chuyển nhượng phần vốn góp theo Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 02/2026/HĐCN ký ngày 08/06/2026 giữa Công ty và ông Trần Ngọc Tú tại Công ty TNHH Đầu tư HP An Phát. Thời gian ân hạn: Ân hạn gốc 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Sau thời gian ân hạn gốc, lãi trả đều hàng quý theo lịch trả nợ cụ thể theo từng khế ước. Lãi suất: Theo khế ước nhận nợ.
- (1.3) Hợp đồng tín dụng số 0075-2025-HĐTD-BVB007 ngày 08/12/2025 giữa bên cho vay là NHTMCP Bảo Việt và bên vay là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền cho vay tối đa là 250 tỷ đồng. Thời hạn cho vay 60 tháng. Mục đích: Thanh toán một phần chi phí Hợp đồng môi giới và bao tiêu sản phẩm dự án đầu tư Khu nhà ở Làng hoa Tiền Phong. Ân hạn gốc 23 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, Ân hạn lãi 23 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Sau thời gian ân hạn gốc, gốc trả đều hàng quý trong thời gian còn lại theo lịch trả nợ cụ thể theo từng khế ước.
- (2.1) Hợp đồng tư vấn và đại lý phát hành trái phiếu số 01/2021/HDTVPHTP/AAS-HPX với Công ty Cổ phần chứng khoán Smartinvest ngày 29/07/2021 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư kỳ hạn 4 năm kể từ ngày phát hành. Tổng khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành 5.000.000 trái phiếu tương ứng 500.000.000.000 đồng. Giá trị trái phiếu đã phát hành tương ứng là 500.000.000.000 đồng. Lãi suất kết hợp giữa lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Lãi suất áp dụng cho 04 kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm. Ngày 30/06/2026, Công ty đã hoàn tất thanh toán lô trái phiếu mã HPXH2125007.
- (3) Số dư gốc vay bao gồm các hợp đồng vay vốn sau:
- Hợp đồng vay vốn 222 tỷ đồng số 1986/HĐVV/VCG-HP ngày 14/11/2023 với Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam – Vinaconex, lãi suất 16%/năm. Mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh.
  - Hợp đồng vay vốn 200 tỷ đồng số 2312/2025/HĐVV/PRL-HPX ngày 23/12/2025 với Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản Prime Land, lãi suất 5,5%/năm. Thời hạn vay 12 tháng. Mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh.
  - Hợp đồng vay vốn 200 tỷ đồng số 1003/2026/HĐVV/PRL-HPX ngày 10/03/2026 với Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản Prime Land, lãi suất 5,5%/năm. Thời hạn vay 11 tháng. Mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh.
- (4) Hợp đồng vay vốn các cá nhân có thời hạn vay từ 6 -12 tháng. Lãi suất từ 5% - 15%/năm trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng. Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNCN cho các cá nhân vay vốn. Tiền gốc và lãi được trả cuối kỳ.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)****5.17 Vốn chủ sở hữu****a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

|                           | Vốn đầu tư<br>của chủ sở hữu | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | Tổng              |
|---------------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| Số dư tại ngày 01/01/2025 | 3.041.685.810.000            | 60.986.800.000          | 302.261.472.329                      | 3.404.934.082.329 |
| Lãi trong năm trước       |                              |                         | 83.338.345.540                       | 83.338.345.540    |
| Thù lao HĐQT              |                              |                         | (3.120.000.000)                      | (3.120.000.000)   |
| Số dư tại ngày 31/12/2025 | 3.041.685.810.000            | 60.986.800.000          | 382.479.817.869                      | 3.485.152.427.869 |
| Số dư tại ngày 01/01/2026 | 3.041.685.810.000            | 60.986.800.000          | 382.479.817.869                      | 3.485.152.427.869 |
| Lãi trong năm             |                              |                         | 26.973.449.004                       | 26.973.449.004    |
| Thù lao HĐQT              |                              |                         | (1.560.000.000)                      | (1.560.000.000)   |
| Số dư tại ngày 30/06/2026 | 3.041.685.810.000            | 60.986.800.000          | 407.893.266.873                      | 3.510.565.876.873 |

**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

|                         | 30/06/2026<br>VND        | 01/01/2026<br>VND        |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Vốn góp của các cổ đông | 3.041.685.810.000        | 3.041.685.810.000        |
| <b>Tổng</b>             | <b>3.041.685.810.000</b> | <b>3.041.685.810.000</b> |

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

|                                  | Cho kỳ kế toán<br>kết thúc<br>ngày 30/06/2026<br>VND | Cho kỳ kế toán<br>kết thúc<br>ngày 30/06/2025<br>VND |
|----------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b> |                                                      |                                                      |
| Vốn góp tại đầu năm              | 3.041.685.810.000                                    | 3.041.685.810.000                                    |
| Vốn góp tăng trong năm           | -                                                    | -                                                    |
| Vốn góp tại cuối năm             | 3.041.685.810.000                                    | 3.041.685.810.000                                    |
| Cổ tức đã chia                   | -                                                    | -                                                    |

**d. Cổ phiếu**

|                                                    | 30/06/2026<br>Cổ phiếu | 01/01/2026<br>Cổ phiếu |
|----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành                | 304.168.581            | 304.168.581            |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng             | 304.168.581            | 304.168.581            |
| Cổ phiếu phổ thông                                 | 304.168.581            | 304.168.581            |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                    | 304.168.581            | 304.168.581            |
| Cổ phiếu phổ thông                                 | 304.168.581            | 304.168.581            |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành<br>(đồng/cổ phiếu) | 10.000                 | 10.000                 |



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

## 5.18 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

|                                                   | Quý II/2026<br>VND     | Quý II/2025<br>VND     |
|---------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản | 430.416.697.128        | 437.423.605.588        |
| Doanh thu hoạt động khác                          | 2.903.487.021          | 3.329.776.193          |
| <b>Tổng cộng</b>                                  | <b>433.320.184.149</b> | <b>440.753.381.781</b> |

## 5.19 Giá vốn hàng bán

|                                                 | Quý II/2026<br>VND     | Quý II/2025<br>VND     |
|-------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản | 292.486.358.823        | 304.944.170.248        |
| Giá vốn hoạt động khác                          | 3.104.149.901          | 3.141.295.253          |
| <b>Tổng cộng</b>                                | <b>295.590.508.724</b> | <b>308.085.465.501</b> |

## 5.20 Doanh thu hoạt động tài chính

|                            | Quý II/2026<br>VND   | Quý II/2025<br>VND    |
|----------------------------|----------------------|-----------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 6.907.690.086        | 19.242.615.272        |
| <b>Tổng cộng</b>           | <b>6.907.690.086</b> | <b>19.242.615.272</b> |

## 5.21 Chi phí tài chính

|                        | Quý II/2026<br>VND    | Quý II/2025<br>VND    |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Lãi tiền vay           | 67.483.167.538        | 79.365.095.960        |
| Chi phí tài chính khác | 2.508.287.000         | 311.217.510           |
| <b>Tổng cộng</b>       | <b>69.991.454.538</b> | <b>79.676.313.470</b> |

## 5.22 Thu nhập/Chi phí khác

|                                           | Quý II/2026<br>VND   | Quý II/2025<br>VND   |
|-------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Thu nhập khác</b>                      |                      |                      |
| Thu từ cho thuê                           |                      | 326.580.266          |
| Thu nhập khác                             | 36.000.001           | 34.856.999           |
| <b>Tổng cộng</b>                          | <b>36.000.001</b>    | <b>361.437.265</b>   |
| <b>Chi phí khác</b>                       |                      |                      |
| Chi phí khác                              | 217.489.422          | 797.118.137          |
| <b>Tổng</b>                               | <b>217.489.422</b>   | <b>797.118.137</b>   |
| <b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b> | <b>(181.489.421)</b> | <b>(435.680.872)</b> |

## 5.23 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

|                                                  | Quý II/2026<br>VND    | Quý II/2025<br>VND    |
|--------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành | 15.341.366.902        | 18.555.205.332        |
| <b>Tổng</b>                                      | <b>15.341.366.902</b> | <b>18.555.205.332</b> |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)****6. THÔNG TIN KHÁC****6.1 Thông tin về các bên liên quan**

| <b>Bên liên quan</b>                                                                                                               | <b>Mối quan hệ</b>                                        | <b>Tên viết tắt</b>            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Công ty TNHH MTV Địa ốc Heritage Việt Nam                                                                                          | Công ty con                                               | Công ty Heritage               |
| Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và phát triển TOPAZ PM Việt Nam                                                                 | Công ty con                                               | Công ty Topaz                  |
| Công ty TNHH Một thành viên DIAMOND IC                                                                                             | Công ty con                                               | Công ty Diamond IC             |
| Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và quy hoạch Quốc tế OPAL                                                                            | Công ty con                                               | Công ty OPAL                   |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Địa Ốc Ruby                                                                                  | Công ty con                                               | Công ty Ruby                   |
| Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát- Bình Thuận                                                                                   | Công ty con                                               | Công ty Hải Phát Bình Thuận    |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire                                                                                                   | Công ty con                                               | Công ty Sapphire               |
| Công ty TNHH Mai Pha Peninsula                                                                                                     | Công ty con                                               | Công ty Mai Pha                |
| Công ty TNHH Đầu tư HP An Phát                                                                                                     | Công ty con                                               | Công ty An Phát                |
| Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Hạ tầng Quang Anh                                                                             | Công ty con gián tiếp                                     | Công ty Quang Anh              |
| Công ty cổ phần Đầu tư Greenland Holdings                                                                                          | Công ty con gián tiếp                                     | Công ty Greenland Holdings     |
| Công ty TNHH BT Hà Đông                                                                                                            | Công ty liên danh                                         | Công ty BT Hà Đông             |
| Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang                                                                                              | Công ty có chung thành viên HĐQT                          | Công ty HPH Nha Trang          |
| Tổng công ty Xây dựng công trình giao thông 5-CTCP (CIENCO5)                                                                       | Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt              | Công ty Cienco5                |
| 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 Tập đoàn Hải Phát LAND                                                                                             | Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt              | Công ty tập đoàn Hải Phát Land |
| Công ty Cổ phần Hải Phát RETAIL                                                                                                    | Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt              | Công ty Hải Phát Retail        |
| Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt | Ảnh hưởng đáng kể                                         |                                |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)****6.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**

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

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

| Bên liên quan                                       | Lũy kế Quý II<br>năm 2026<br>VND | Lũy kế Quý II<br>năm 2025<br>VND |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát | 3.390.552.889                    | 3.035.589.289                    |
| <b>Tổng cộng</b>                                    | <b>3.390.552.889</b>             | <b>3.035.589.289</b>             |

| Họ và tên                | Chức danh                                 | Lũy kế Quý II<br>năm 2026<br>VND | Lũy kế Quý II<br>năm 2025<br>VND |
|--------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 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        | 661.119.966                      | 550.143.773                      |
| Ông Lê Quang Vinh        | Thành viên HĐQT độc lập                   | 120.000.000                      | 120.000.000                      |
| Ông Đỗ Mạnh Quân         | Trưởng BKS (Miễn nhiệm ngày 04/05/2026)   | 100.000.000                      | 120.000.000                      |
| Ông Chu Việt Hùng        | Thành viên BKS (Bổ nhiệm ngày 04/05/2026) | 80.000.000                       | 60.000.000                       |
| Ông Lê Mạnh Hùng         | Thành viên BKS                            | 60.000.000                       | 60.000.000                       |
| Ông Nguyễn Ngọc Thám     | Phó Tổng Giám đốc                         | 72.000.000                       | 65.404.527                       |
| Ông Nguyễn Việt Đức      | Phó Tổng Giám đốc                         | 393.912.316                      | 319.991.649                      |
| Bà Nguyễn Thị Phương Nga | Kế toán trưởng                            | 397.720.607                      | 338.522.932                      |
| <b>Tổng cộng</b>         |                                           | <b>3.390.552.889</b>             | <b>3.035.589.289</b>             |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)****6.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)****b. Giao dịch với các bên liên quan**

| Bên liên quan                      | Tính chất giao dịch                                | Lũy kế đến<br>Quý II năm 2026<br>VND | Lũy kế đến<br>Quý II năm 2025<br>VND |
|------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Giao dịch bán</b>               |                                                    |                                      |                                      |
| Công ty Hải Phát Retail            | Doanh thu khai thác tầng hầm, phí quản lý vận hành | 2.451.659.466                        | 2.167.372.926                        |
| <b>Giao dịch mua</b>               |                                                    |                                      |                                      |
| Công ty Hải Phát Retail            | Phí thuê mặt bằng, phí điện, nước, tiền gửi xe     | 971.029.005                          | 848.644.305                          |
| Công ty PSP                        | Phí dịch vụ                                        | 339.582.347                          | 225.708.064                          |
| Công ty Topaz                      | Phí dịch vụ tư vấn                                 | 4.696.205.129                        |                                      |
| Công ty OPAL                       | Phí dịch vụ tư vấn                                 |                                      |                                      |
| Công ty tập đoàn Hải Phát Land     | Phí dịch vụ môi giới                               | 40.389.931.847                       |                                      |
| Công ty Phúc Thành                 | Tiền mua hàng                                      |                                      | 250.000.000                          |
| <b>Chi phí hoạt động tài chính</b> |                                                    |                                      |                                      |
| 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 Bình Thuận        | Lãi thỏa thuận quản lý vốn tập trung               | 1.800.827.328                        | 1.168.699.959                        |
| Công ty Hải Phát Retail            | Lãi thỏa thuận quản lý vốn tập trung               | 1.948.847.438                        | 2.273.179.247                        |
| Công ty Ruby                       | Lãi thỏa thuận quản lý vốn tập trung               | 520.034.749                          | 994.446.206                          |
| Công ty Sapphire                   | Lãi thỏa thuận quản lý vốn tập trung               | 33.192.437                           | 827.940.899                          |
| Công ty Topaz                      | Lãi thỏa thuận quản lý vốn tập trung               | 3.589.452                            | 13.196.807                           |
| Công ty Heritage                   | Lãi thỏa thuận quản lý vốn tập trung               |                                      | 885.610.636                          |
| <b>Giao dịch phải trả khác</b>     |                                                    |                                      |                                      |
| Bà Nguyễn Thị Phương Nga           |                                                    |                                      | 2.500.000.000                        |
| Công ty Hải Phát Bình Thuận        | Nhận tiền quản lý vốn tập trung                    | 33.236.000.000                       | 10.000.000.000                       |
| Công ty Hải Phát Bình Thuận        | Chuyển trả, bù trừ tiền quản lý vốn tập trung      | 34.225.725.250                       | 8.468.912.000                        |
| Công ty Hải Phát Retail            | Nhận tiền quản lý vốn tập trung                    | 27.970.400.000                       | 19.940.000.000                       |
| Công ty Hải Phát Retail            | Chuyển trả, bù trừ tiền quản lý vốn tập trung      | 351.413.346.221                      | 1.624.113.720                        |
| Công ty Ruby                       | Chuyển trả, bù trừ tiền quản lý vốn tập trung      | 101.233.830.000                      | 19.285.000                           |
| Công ty Sapphire                   | Chuyển trả, bù trừ tiền quản lý vốn tập trung      | 124.283.820.000                      | 58.282.500                           |
| Công ty Topaz                      | Nhận tiền quản lý vốn tập trung                    | 6.628.000.000                        | 3.520.000.000                        |
| Công ty Topaz                      | Chuyển trả, bù trừ tiền quản lý vốn tập trung      | 6.437.319.346                        | 2.780.941.673                        |
| Công ty Heritage                   | Chuyển trả, bù trừ tiền quản lý vốn tập trung      | 190.571.150                          | 189.000.000                          |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)****6.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)****c. Số dư với các bên liên quan**

| Bên liên quan                               | Tính chất giao dịch                   | 30/06/2026<br>VND      | 01/01/2026<br>VND        |
|---------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>1. Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>      |                                       |                        |                          |
| Công ty Heritage                            | Phải thu từ cung cấp dịch vụ          | 722.319.276            | 722.319.276              |
| <b>Tổng cộng</b>                            |                                       | <b>722.319.276</b>     | <b>722.319.276</b>       |
| <b>2. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>  |                                       |                        |                          |
| Công ty OPAL                                | Dịch vụ tư vấn                        | 60.000.000             | 60.000.000               |
| Công ty tập đoàn Hải Phát Land              | Dịch vụ môi giới                      | 53.390.000.000         | 45.000.000.000           |
| <b>Tổng cộng</b>                            |                                       | <b>53.450.000.000</b>  | <b>45.060.000.000</b>    |
| <b>3. Phải thu ngắn hạn khác</b>            |                                       |                        |                          |
| Công ty OPAL                                | Phải thu khác                         | 15.877.500             | 15.877.500               |
| Công ty HPH Nha Trang                       | Phải thu khác                         | 3.124.901.853          | 3.124.901.853            |
| <b>Tổng cộng</b>                            |                                       | <b>3.140.779.353</b>   | <b>3.140.779.353</b>     |
| <b>4. Phải trả người bán ngắn hạn</b>       |                                       |                        |                          |
| Công ty PSP                                 | Phải trả phí dịch vụ                  | 225.076.847            | 219.348.305              |
| Công ty Topaz                               | Phải trả phí dịch vụ tư vấn           | 2.875.196.854          | 331.786.301              |
| Công ty Diamond IC                          | Phải trả phí dịch vụ tư vấn           | 3.201.685.907          | 3.294.685.907            |
| <b>Tổng cộng</b>                            |                                       | <b>6.301.959.608</b>   | <b>3.845.820.513</b>     |
| <b>5. Chi phí phải trả</b>                  |                                       |                        |                          |
| Ông Lê Thanh Hải                            | Trích trước chi phí lãi vay           | 1.333.146.082          | 943.450.603              |
| Công ty Heritage                            | Trích trước chi phí lãi vay           | 1.205.446.796          | 1.205.446.796            |
| <b>Tổng cộng</b>                            |                                       | <b>2.538.592.878</b>   | <b>2.148.897.399</b>     |
| <b>6. Phải trả ngắn hạn khác</b>            |                                       |                        |                          |
| Công ty Hải Phát Retail                     | Phải trả tiền quản lý tập trung       | 172.019.611.964        | 493.513.710.747          |
| Công ty Hải Phát Bình Thuận                 | Phải trả tiền quản lý tập trung       | 241.933.415.000        | 241.122.312.922          |
| Công ty Ruby                                | Phải trả tiền quản lý tập trung       | 101.387.137.033        | 202.100.932.284          |
| Công ty Heritage                            | Phải trả tiền quản lý tập trung       | 52.299.199.850         | 52.489.771.000           |
| Công ty Sapphire                            | Phải trả tiền quản lý tập trung       | 812.623.556            | 125.063.251.119          |
| Công ty Topaz                               | Phải trả tiền quản lý tập trung       | 253.118.035            | 58.847.929               |
| Công ty PSP                                 | Phải trả tiền đặt cọc                 | 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          |
| <b>Tổng cộng</b>                            |                                       | <b>611.637.713.049</b> | <b>1.235.941.826.001</b> |
| <b>7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b> |                                       |                        |                          |
| Ông Lê Thanh Hải                            | Tiền vay                              | 5.239.000.000          | 5.239.000.000            |
| <b>Tổng cộng</b>                            |                                       | <b>5.239.000.000</b>   | <b>5.239.000.000</b>     |

**6.2 Báo cáo bộ phận**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)****6.3 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính riêng cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

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

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

Người lập

Đinh Thị Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Phương Nga

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Văn Phương

