



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

No/Số: 572/CBTT-HPX

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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 28 tháng 08 năm 2026
Hanoi, August 28, 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

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

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

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

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

- Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/06/2026, Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/06/2026 và Công văn số 571/HP-TCKT ngày 28/08/2026 về việc giải trình chênh lệch lợi nhuận Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025.
- Reviewed interim separate financial statements for the six-month period ended June 30, 2026; Reviewed interim consolidated financial statements for the six-month period ended

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

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 28/08/2026 tại đường dẫn: <http://www.haiphat.com.vn> mục Quan hệ cổ đông/This information was disclosed on the Company's website on August 28, 2026 at the following link: <http://www.haiphat.com.vn>, under the Shareholder Relations section.

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

Tài liệu đính kèm/ Attached documents:

- Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét năm 2026/Reviewed interim separate financial statements for 2026;
- Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét năm 2026/Reviewed interim consolidated financial statements for 2026;
- Công văn số 571/HP-TCKT ngày 28/08/2026/ Official Letter No 571/HP - TCKT dated 28/08/2026.

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



PHAN THỊ XUYẾN



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8 - 9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 51

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

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

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng - Du lịch Hải Phát, là một Công ty Cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh 0500447004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây cấp ngày 15/12/2003, Theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 5 được cấp ngày 04/12/2008, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi các lần và thay đổi lần gần nhất là lần thứ 19 (mười chín) ngày 25/6/2026 về việc cập nhật địa giới hành chính.

Vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0500447004 thay đổi lần thứ 19 ngày 25/6/2026 của Công ty là 3.041.685.810.000 đồng (*Bằng chữ: Ba nghìn không trăm bốn mươi một tỷ, sáu trăm tám mươi lăm triệu, tám trăm mười nghìn đồng*).

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: HAI PHAT INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã chứng khoán là HPX.

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (TIẾP THEO)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban điều hành. *[Signature]*



Nguyễn Văn Phương
Tổng Giám đốc

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

Số: 418/2026/BCSX-CPA VIETNAM-NV2

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, được lập ngày 26/8/2026, từ trang 05 đến trang 51, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30/6/2026, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban điều hành

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

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

**Vũ Ngọc Án****Phó Tổng Giám đốc**

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

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

Thay mặt và đại diện

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

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

TÀI SẢN	MS	TM	30/6/2026	01/01/2026
			VND	(trình bày lại) VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+160)	100		3.624.805.958.329	4.101.826.489.619
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	337.895.162.312	311.751.464.999
1. Tiền	111		337.895.162.312	311.751.464.999
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		143.261.275.295	77.508.985.548
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.2.a	56.180.000.000	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	5.2.a	(2.544.000.000)	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5.2.b	89.625.275.295	77.508.985.548
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.378.104.354.134	1.864.235.914.748
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	312.581.547.867	789.541.070.674
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.6	(119.157.957.376)	(103.494.680.001)
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	1.722.492.882.784	1.829.557.204.944
1. Hàng tồn kho	141		1.722.492.882.784	1.829.557.204.944
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		43.052.283.804	18.772.919.380
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 - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+260+270)	200		4.197.132.893.129	4.188.482.683.837
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		294.985.136.546	294.985.136.546
5. Phải thu dài hạn khác	215	5.5	294.985.136.546	294.985.136.546
II. Tài sản cố định	220		935.095.532	1.116.678.932
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	5.10	-	-
- Nguyên giá	228		30.000.000	30.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30.000.000)	(30.000.000)
IV. Bất động sản đầu tư	240	5.11	341.386.198.083	416.896.642.636
1. Nguyên giá	241		445.615.879.306	521.621.798.713
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(104.229.681.223)	(104.725.156.077)
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	5.2	3.555.868.386.718	3.469.063.112.074
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 doanh, liên kết	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
VII. Tài sản dài hạn khác	270		3.958.076.250	6.421.113.649
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.8	3.958.076.250	6.421.113.649
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)	280		7.821.938.851.458	8.290.309.173.456

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/6/2026	01/01/2026
			VND	(trình bày lại) VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		4.311.919.934.585	4.805.156.745.587
I. Nợ ngắn hạn	310		2.705.960.907.396	3.472.082.601.981
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	152.484.542.539	215.274.236.248
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	329.920.644.041	273.465.960.256
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.14	102.583.700.723	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	5.15	95.225.371.323	84.863.367.485
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.16	1.024.293.613.715	1.689.401.325.318
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.17	946.902.693.823	1.052.277.185.218
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		52.020.665.380	52.811.265.380
II. Nợ dài hạn	330		1.605.959.027.189	1.333.074.143.606
8. Phải trả dài hạn khác	338	5.16	1.144.953.370.500	877.429.700.000
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.17	461.005.656.689	455.644.443.606
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.18	3.510.018.916.873	3.485.152.427.869
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		407.346.306.873	382.479.817.869
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		382.479.817.869	302.261.472.329
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		24.866.489.004	80.218.345.540
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		7.821.938.851.458	8.290.309.173.456

Người lập

Đinh Thị Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Phương Nga

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Phương

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	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	6.1	550.164.595.383	529.948.282.585
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	6.2	387.527.187.594	352.556.144.139
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		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	6.3	12.717.647.531	27.322.121.954
8. Chi phí tài chính	23	6.4	77.369.569.300	104.877.359.243
Trong đó: Chi phí đi vay	24		73.788.805.921	104.258.344.195
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	13.263.684.598	902.225.914
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	38.014.958.151	42.860.125.818
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		46.706.843.271	56.074.549.425
11. {30 = 20+21+22-(23+25+26)}				
12. Thu nhập khác	31	6.6	36.000.002	700.797.240
13. Chi phí khác	32	6.6	1.989.215.016	1.240.599.781
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	(1.953.215.014)	(539.802.541)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		44.753.628.257	55.534.746.884
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	18.327.139.253	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		26.426.489.004	32.089.439.903

Người lập

Đinh Thị Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Phương Nga

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2026

Đồng Giám đốc



Nguyễn Văn Phương

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	44.753.628.257	55.534.746.884
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.860.322.586	5.788.733.496
- Các khoản dự phòng	03	18.207.277.375	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 thay đổi vốn lưu động	08	130.402.487.026	163.878.717.669
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	502.152.978.369	(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	(56.180.000.000)	-
- 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
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ 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 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)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025
			VND	VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
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	5.1	311.751.464.999	960.913.098
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60)	70	5.1	337.895.162.312	55.723.200.632

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đinh Thị Huyền

Nguyễn Thị Phương Nga

Nguyễn Văn Phương

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng - Du lịch Hải Phát, là một Công ty Cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh 0500447004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây cấp ngày 15/12/2003, Theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 5 được cấp ngày 04/12/2008, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi các lần và thay đổi lần gần nhất là lần thứ 19 (mười chín) ngày 25/6/2026 về việc cập nhật địa giới hành chính.

Vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0500447004 thay đổi lần thứ 19 ngày 25/6/2026 của Công ty là 3.041.685.810.000 đồng (*Bằng chữ: Ba nghìn không trăm bốn mươi một tỷ, sáu trăm tám mươi lăm triệu, tám trăm mười nghìn đồng*).

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: HAI PHAT INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã chứng khoán là HPX.

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

1.2 Ngành, nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁTTầng 5, Tòa CT3 The Pride, khu đô thị mới An Hưng,
phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B09a - DN

Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

- (*): Công ty trở thành Công ty mẹ của Công ty TNHH Đầu tư HP An Phát kể từ ngày 12/6/2026 theo các hợp đồng nhận chuyển nhượng phần vốn góp đối với các cá nhân (Chi tiết tại Thuyết minh 5.2).
- (**): Công ty TNHH Đầu tư HP An Phát sở hữu 99% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Quang Anh.
- (***): Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát là Công ty mẹ của Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Holdings thông qua việc nắm giữ như sau:

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

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

1.5 Số lượng người lao động tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán

Tổng số lao động của Công ty tại ngày 30/6/2026 là 90 người (tại ngày 31/12/2025 là 77 người).

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

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

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

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

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

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

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.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo là Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính giữa niên độ của các Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ.

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

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ yêu cầu Ban điều hành phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh 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**Chứng khoán kinh doanh**

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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 vào đơn vị 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 giữa niên độ.

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 có ảnh hưởng đáng kể 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 tổn thất (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.

Với các hợp đồng hợp tác kinh doanh không đồng kiểm soát:

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

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Chứng khoán kinh doanh: dự phòng giảm giá được xác định căn cứ vào chênh lệch giữa giá gốc và giá trị hợp lý của chứng khoán tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Dự phòng tổn thất được trích lập khi có dấu hiệu hoặc bằng chứng cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có khả năng không thu hồi được theo các điều khoản đã thỏa thuận.

Đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết; đầu tư vào đơn vị khác và các khoản đầu tư khác: Dự phòng tổn thất được trích lập khi có dấu hiệu hoặc bằng chứng cho thấy khoản đầu tư bị suy giảm giá trị tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Giá trị tổn thất được xác định theo quy định kế toán hiện hành phù hợp với bản chất của từng khoản đầu tư.

Đối với các đơn vị được đầu tư là công ty mẹ, căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là Báo cáo tài chính hợp nhất của đơn vị được đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

Hàng tồn kho được tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền tháng (riêng đối với hàng tồn kho là bất động sản tính theo phương pháp đích danh).

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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

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

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

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

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

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

	<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 giữa niên độ khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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

Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí môi giới bán bất động sản

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

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

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

Nguyên tắc kế toán Phải trả người bán, Phải trả khác

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

Các khoản nợ phải trả này được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

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

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, Công ty đánh giá lại số dư các khoản nợ phải trả này 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 Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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

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

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

Lợi nhuận sau thuế 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.

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 riêng giữa niên độ của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

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

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

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.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	542.984.343	1.795.559.126
Tiền gửi không kỳ hạn (*)	337.352.177.969	309.955.905.873
Cộng	337.895.162.312	311.751.464.999

(*) Chi tiết tiền gửi không kỳ hạn:

	30/6/2026 VND	01/01/2026 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
Cộng	337.352.177.969	309.955.905.873

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

Mẫu số B09a - DN

Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính**a. Chứng khoán kinh doanh**

	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng
Cổ phiếu	56.180.000.000	53.636.000.000	(2.544.000.000)	-	-	-
Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân	56.180.000.000	53.636.000.000	(2.544.000.000)	-	-	-
Cộng	56.180.000.000	53.636.000.000	(2.544.000.000)	-	-	-

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

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc (trình bày lại)	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	89.625.275.295	89.625.275.295	-	77.508.985.548	77.508.985.548	-
<i>Tiền gửi có kỳ hạn (1)</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	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	500.000.000	500.000.000	-	500.000.000	500.000.000	-
<i>Cho vay</i>	<i>46.507.247.000</i>	<i>46.507.247.000</i>	-	<i>41.768.887.000</i>	<i>41.768.887.000</i>	-
Công ty Cổ phần ECLIPSE Việt Nam (2)	5.894.360.000	5.894.360.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Xanh Kỳ Sơn (3)	35.923.887.000	35.923.887.000	-	37.423.887.000	37.423.887.000	-
Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWG (4)	4.345.000.000	4.345.000.000	-	4.345.000.000	4.345.000.000	-
Cho vay các đối tượng khác (5)	344.000.000	344.000.000	-	-	-	-

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

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

	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc (trình bày lại)	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
<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 (3)	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	-
Dài hạn	186.823.919.792	186.823.919.792	-	126.683.215.148	126.683.215.148	-
<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	-
Cộng	276.449.195.087	276.449.195.087	-	204.192.200.696	204.192.200.696	-

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

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

- (1): Số dư tại ngày 30/6/2026 là khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng có kỳ hạn 6 - 12 tháng với lãi suất 4,2%/năm đến 5,4%/năm (tại ngày 31/12/2025 lãi suất từ 4,2%/năm đến 6,7%/năm). Tại ngày 30/06/2026, khoản tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 7,01 tỷ VND (tại ngày 31/12/2025 là 4,8 tỷ) đang được sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại.
- (2): Hợp đồng vay vốn số 2602/2026/HĐVV/HPX-ECL ngày 26/02/2026 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Esclipse Việt Nam. Số tiền vay: 20 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: 01 năm kể từ ngày đầu tiên, không có tài sản đảm bảo.
- (3): Hợp đồng vay vốn số 14/2024/HĐVV/HPX-XKS ngày 20/5/2024, Phụ lục số 01 ngày 26/7/2024 ký với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xanh Kỳ Sơn. Số tiền vay: 50.000.000.000 VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/10/2026. Lãi suất vay: 13%/năm. Không có tài sản đảm bảo.
- (4): Hợp đồng vay vốn số 2904/2025/HĐVV/HPX-IWG ngày 29/4/2025 ký với Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghi dưỡng IWG. Số tiền vay: 4.345.000.000 VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: 11 tháng. Lãi suất vay: 13%/năm. Không có tài sản đảm bảo.
- (5): Các hợp đồng cho các doanh nghiệp vay vốn có thời hạn 01 năm kể từ ngày giải ngân với lãi suất 13%/năm để phục vụ nhu cầu sử dụng vốn, không có tài sản đảm bảo.
- (6): Hợp đồng vay vốn số 04/2024/HĐVV/HPX-TN ngày 20/01/2024 giữa Công ty và Công ty CP Đầu tư XD và TM Thành Nhân. Số tiền vay: 60 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2025, tự động gia hạn thêm 12 tháng.
Hợp đồng vay vốn số 2904/HĐVV/HPX-TN ngày 29/4/2026 giữa Công ty và Công ty CP Đầu tư XD và TM Thành Nhân. Số tiền vay: 43,4 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: 3 năm kể từ ngày giải ngân món vay đầu tiên, lãi suất 13%/năm.
- (7): Hợp đồng vay vốn số 3101/2024/HĐVV/HPX-ECL ngày 31/01/2024 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Esclipse Việt Nam. Số tiền vay: 25 tỷ VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2025, tự động gia hạn thêm 12 tháng, không có tài sản đảm bảo.
- (8): Hợp đồng vay vốn số 2301/2024/HĐVV/HPX-HPHOME ngày 23/01/2024 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Hải Phát. Số tiền vay: 15.813.600.000 VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: Đến hết ngày 31/12/2025, tự động gia hạn thêm 12 tháng không có tài sản đảm bảo.
Hợp đồng vay vốn số 0502/2026/HĐVV/HPX-HPHOME ngày 05/02/2026 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Hải Phát. Số tiền vay: 50.000.000.000 VND. Mục đích: phục vụ nhu cầu sử dụng vốn. Thời hạn: 24 tháng đối với từng khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- (9): Các hợp đồng cho các doanh nghiệp vay vốn có thời hạn đến 31/12/2025, tự động gia hạn 12 tháng với lãi suất 13%/năm để phục vụ nhu cầu sử dụng vốn, không có tài sản đảm bảo.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

Mẫu số B09a - DN

Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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

	Tỷ lệ		30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc (trình bày lại)	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào Công ty con			3.155.580.400.000	3.155.580.400.000	-	3.004.167.830.000	3.004.167.830.000	-
Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận (1)	100,0%	100,0%	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	100,0%	100,0%	250.000.000.000	250.000.000.000	-	250.000.000.000	250.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Ruby	100,0%	100,0%	1.000.500.000.000	1.000.500.000.000	-	1.000.500.000.000	1.000.500.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire	100,0%	100,0%	795.000.000.000	795.000.000.000	-	795.000.000.000	795.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam	100,0%	100,0%	5.000.000.000	5.000.000.000	-	5.000.000.000	5.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Diamond IC	100,0%	100,0%	5.000.000.000	5.000.000.000	-	5.000.000.000	5.000.000.000	-
Công ty TNHH Maipha PENINSULA (2)	70%	70%	198.330.400.000	198.330.400.000	-	198.108.200.000	198.108.200.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và Quy hoạch Quốc tế Opal (3)	65%	65%	3.250.000.000	3.250.000.000	-	559.630.000	559.630.000	-
Công ty TNHH Đầu tư HP An Phát (4)	99%	99%	148.500.000.000	148.500.000.000	-	-	-	-
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết			83.146.786.097	83.146.786.097	-	83.146.786.097	83.146.786.097	-
Công ty TNHH BT Hà Đông	50,0%	50,0%	55.946.786.097	55.946.786.097	-	55.946.786.097	55.946.786.097	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Holdings	20,0%	20,0%	27.200.000.000	27.200.000.000	-	27.200.000.000	27.200.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

Mẫu số B09a - DN

Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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

	Tỷ lệ		30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc (trình bày lại)	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác			130.317.280.829	130.317.280.829	-	255.065.280.829	255.065.280.829	-
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	4,50%	4,50%	30.317.280.829	30.317.280.829	-	30.317.280.829	30.317.280.829	-
Đầu tư vào hợp đồng BCC mà doanh nghiệp không có quyền đồng kiểm soát nhưng được hưởng lợi ích phụ thuộc vào lợi nhuận sau thuế của hợp đồng BCC			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 (5)			100.000.000.000	100.000.000.000	-	100.000.000.000	100.000.000.000	-
Bà 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	-
Cộng			3.369.044.466.926	3.369.044.466.926	-	3.342.379.896.926	3.342.379.896.926	-

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Tiếp theo)

- (1): Toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại Công ty con này đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận.
- (2): Công ty góp 70% vốn điều lệ vào Công ty TNHH Mai Pha Peninsula theo Nghị quyết số 10/QĐ-HĐQT ngày 25/4/2022 của HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Vốn điều lệ Công ty là 510 tỷ VND, giá trị vốn cam kết góp là 357 tỷ VND, tương đương 70% vốn điều lệ. Giá trị vốn thực góp tại ngày 30/6/2026 là 198,33 tỷ VND.
- (3): Công ty góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và Quy hoạch Quốc tế Opal theo Nghị quyết số 22/QĐ-HĐQT ngày 07/11/2024 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát góp 3.250.000.000 VND, chiếm 65% vốn điều lệ.
- (4): 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.Toàn bộ phần vốn góp thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát tại Công ty TNHH Đầu tư HP An Phát đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Bảo Việt - CN Hà Nội (tại Thuyết minh số 5.17)
- (5): 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.

Các giao dịch trọng yếu giữa doanh nghiệp và Công ty con, liên kết trong kỳ được trình bày tại Thuyết minh số 7.1 - Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

5.1.C.P. 10

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

5.3 Phải thu khách hàng

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	116.872.374.536	(30.000.000.000)	67.738.034.875	(30.000.000.000)
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
<i>Doanh nghiệp tư nhân Xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên</i>	30.000.000.000	(30.000.000.000)	30.000.000.000	(30.000.000.000)
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	64.526.378.981	-	15.236.644.465	-
Phải thu từ hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	22.345.995.555	-	22.501.390.410	-
Cộng	116.872.374.536	(30.000.000.000)	67.738.034.875	(30.000.000.000)
<i>Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan</i>	<i>722.319.276</i>	<i>-</i>	<i>722.319.276</i>	<i>-</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>				

5.4 Trả trước cho người bán

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND) (trình bày lại)	
	Số lượng	Giá trị dự phòng	Số lượng	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	1.067.808.389.107	(7.901.715.501)	1.110.451.489.200	(8.494.680.001)
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 đối tượng khác	163.926.824.712	(7.901.715.501)	131.812.962.744	(8.494.680.001)
Cộng	1.067.808.389.107	(7.901.715.501)	1.110.451.489.200	(8.494.680.001)
<i>Trong đó: Trả trước cho các bên liên quan</i>	<i>53.450.000.000</i>	<i>-</i>	<i>45.060.000.000</i>	<i>-</i>
<i>(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.1)</i>				

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

5.5 Phải thu khác

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND) (trình bày lại)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	312.581.547.867	(81.256.241.875)	789.541.070.674	(65.000.000.000)
Đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng (1)	35.787.577.393	-	28.171.274.000	-
Phải thu theo hợp đồng hợp tác và các biên bản thỏa thuận (2)	156.076.241.875	(81.256.241.875)	212.256.241.875	(65.000.000.000)
Phải thu theo biên bản thanh lý thỏa thuận hợp đồng hợp tác đầu tư (3)	20.500.000.000	-	524.000.000.000	-
Tạm ứng	86.007.310.395	-	10.958.196.595	-
Phải thu khác	14.210.418.204	-	14.155.358.204	-
Dài hạn	294.985.136.546	-	294.985.136.546	-
Phải thu theo hợp đồng môi giới và bao tiêu sản phẩm (4)	294.985.136.546	-	294.985.136.546	-
Cộng	607.566.684.413	(81.256.241.875)	1.084.526.207.220	(65.000.000.000)
<i>Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan</i>	<i>3.140.779.353</i>	<i>-</i>	<i>3.140.779.353</i>	<i>-</i>

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

- (1): Đây là khoản đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty và một đối tác là doanh nghiệp cho mục đích nhận chuyển nhượng một phần Dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư tại tỉnh Điện Biên. Hiện tại dự án đang trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng.
- (2): Khoản phải thu 156,08 tỷ VND cho một đối tác là doanh nghiệp với mục đích đầu tư, xây dựng, quản lý, khai thác và kinh doanh Dự án bất động sản tại tỉnh Lâm Đồng, khoản phải thu được thế chấp bằng 28.800.000 cổ phiếu HQC.
- (3): Khoản phải thu 20,5 tỷ VND theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ký với một đối tác là cá nhân theo hợp đồng hợp tác đầu tư cho mục đích tìm kiếm dự án bất động sản tiềm năng nhằm tìm kiếm lợi nhuận.
- (4): Khoản phải thu tiền ứng trước theo hợp đồng môi giới, bao tiêu sản phẩm dự án bất động sản tại Mê Linh, Hà Nội theo hợp đồng độc quyền bao tiêu sản phẩm của dự án.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

5.6 Nợ xấu

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

5.7 Hàng tồn kho

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.639.286.653.858	-	1.726.631.562.034	-
Dự án Tuy Hòa, Đắc Lắc (1.4 ha)	201.369.387.562	-	201.369.387.562	-
Dự án Khu ĐT mới Đề Thám Cao Bằng	93.194.219.470	-	302.566.312.283	-
Dự án Khu ĐT Phía Nam, tỉnh Bắc Ninh	347.874.087.313	-	238.309.028.463	-
Dự án Nhà ở TM, TP.Lào Cai	875.977.672.723	-	864.583.204.256	-
Các dự án khác	120.871.286.790	-	119.803.629.470	-
Sản phẩm	83.206.228.926	-	102.925.642.910	-
Dự án Phú Lãm	68.705.671.101	-	88.425.085.085	-
DA ĐT km3,4 Hải Yên, Móng Cái, Quảng Ninh	14.500.557.825	-	14.500.557.825	-
Cộng	1.722.492.882.784	-	1.829.557.204.944	-

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

5.8 Chi phí chờ phân bổ

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	42.059.886.211	6.595.826.657
Chi phí môi giới liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	40.410.973.879	6.146.521.490
Chi phí chờ phân bổ khác	1.648.912.332	449.305.167
Dài hạn	3.958.076.250	6.421.113.649
Công cụ, dụng cụ	397.648.184	628.259.777
Chi phí thuê và sửa chữa văn phòng	3.560.428.066	5.792.853.872
Cộng	46.017.962.461	13.016.940.306

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Đơn vị tính: VND			
	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2026	284.918.181	13.047.020.000	2.333.647.332	15.665.585.513
Số dư tại 30/06/2026	284.918.181	13.047.020.000	2.333.647.332	15.665.585.513
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2026	284.918.181	11.978.001.068	2.285.987.332	14.548.906.581
Khấu hao trong kỳ	-	170.145.000	11.438.400	181.583.400
Số dư tại 30/06/2026	284.918.181	12.148.146.068	2.297.425.732	14.730.489.981
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2026	-	1.069.018.932	47.660.000	1.116.678.932
Tại 30/06/2026	-	898.873.932	36.221.600	935.095.532

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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

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

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<u>Phần mềm máy vi tính</u>	<u>Tổng cộng</u>
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2026	30.000.000	30.000.000
Số dư tại 30/6/2026	30.000.000	30.000.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2026	30.000.000	30.000.000
Khấu hao trong kỳ	-	-
Số dư tại 30/6/2026	30.000.000	30.000.000
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2026	-	-
Tại 30/6/2026	-	-

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

5.11 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc, thiết bị</u>	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Tổng cộng</u>
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2026	444.717.126.013	36.357.216.267	40.547.456.433	521.621.798.713
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	65.211.213.363	3.681.177.398	7.113.528.646	76.005.919.407
Chuyển mục đích sử dụng	65.211.213.363	3.681.177.398	7.113.528.646	76.005.919.407
Số dư tại 30/6/2026	379.505.912.650	32.676.038.869	33.433.927.787	445.615.879.306
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2026	79.219.476.926	20.738.294.233	4.767.384.918	104.725.156.077
Tăng trong kỳ	4.229.614.452	1.036.974.966	412.149.768	5.678.739.186
Khấu hao trong kỳ	4.229.614.452	1.036.974.966	412.149.768	5.678.739.186
Giảm trong kỳ	4.646.369.088	1.025.011.140	502.833.812	6.174.214.040
Chuyển mục đích sử dụng	4.646.369.088	1.025.011.140	502.833.812	6.174.214.040
Số dư tại 30/6/2026	78.802.722.290	20.750.258.059	4.676.700.874	104.229.681.223
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2026	365.497.649.087	15.618.922.034	35.780.071.515	416.896.642.636
Tại 30/6/2026	300.703.190.360	11.925.780.810	28.757.226.913	341.386.198.083

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

5.11 Tăng, giảm bất động sản đầu tư (Tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

5.12 Phải trả người bán

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	152.484.542.539	215.274.236.248
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
Đối tượng khác	103.818.602.157	103.191.253.000
Cộng	152.484.542.539	215.274.236.248
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả người bán là các bên liên quan</i>	<i>6.301.959.608</i>	<i>3.845.820.513</i>

5.13 Người mua trả tiền trước

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	329.920.644.041	273.465.960.256
Người mua trả tiền trước các dự án bất động sản (*)	329.599.275.752	273.144.591.967
Người mua trả tiền trước các hoạt động khác	321.368.289	321.368.289
Cộng	329.920.644.041	273.465.960.256

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

5.14 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2026 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp trong kỳ VND	30/6/2026 VND
Phải nộp	99.371.278.602	36.458.171.445	33.245.749.324	102.583.700.723
Ngắn hạn	99.371.278.602	36.458.171.445	33.245.749.324	102.583.700.723
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	18.696.268.726	10.635.875.787	68.141.687.507
Thuế TNDN năm hiện hành	60.081.294.568	15.391.439.493	7.331.046.554	68.141.687.507
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
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.280.482.139	1.740.793.751	1.740.793.751	2.280.482.139

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

5.15 Chi phí phải trả

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	95.225.371.323	84.863.367.485
Chi phí lãi vay	63.625.194.670	52.298.258.828
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất	3.802.635.713	3.884.291.286
Trích trước chi phí dự án Phú Lãm	26.482.056.155	27.013.639.594
Các khoản khác	1.315.484.785	1.667.177.777
Cộng	95.225.371.323	84.863.367.485
<i>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>2.538.592.878</i>	<i>2.148.897.399</i>

5.16 Phải trả khác

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	1.024.293.613.715	1.689.401.325.318
Kinh phí công đoàn	2.253.374.194	2.419.041.430
Bảo hiểm xã hội	169.495.000	-
Bảo hiểm y tế	30.509.100	-
Bảo hiểm thất nghiệp	13.559.600	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.021.826.675.821	1.686.982.283.888
<i>Phải trả về quản lý tập trung (1)</i>	<i>568.705.105.438</i>	<i>1.114.348.826.001</i>
<i>Quỹ bảo trì căn hộ</i>	<i>76.671.158.232</i>	<i>76.168.890.120</i>
<i>Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản</i>	<i>297.913.517.196</i>	<i>411.614.466.500</i>
<i>Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê tại dự án Phú Lãm (2)</i>	<i>42.109.505.562</i>	<i>55.914.840.190</i>
<i>Phải trả phải nộp khác</i>	<i>36.427.389.393</i>	<i>28.935.261.077</i>
Dài hạn	1.144.953.370.500	877.429.700.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.144.953.370.500	877.429.700.000
<i>Phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư, ủy thác kinh doanh (3)</i>	<i>762.900.000.000</i>	<i>877.429.700.000</i>
<i>Tiền ký quỹ phân phối dự án (4)</i>	<i>382.053.370.500</i>	-
Cộng	2.169.246.984.215	2.566.831.025.318
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>611.637.713.049</i>	<i>1.235.941.826.001</i>

- (1) Đây là khoản phải trả về dòng tiền quản lý tập trung của Công ty với các Công ty con và Công ty liên kết.
- (2) Các khoản nhận đặt cọc từ khách hàng theo các Hợp đồng thuê nhà ở xã hội thuộc Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lãm, phường Phú Lương, thành phố Hà Nội.
- (3) Khoản phải trả số tiền 762,9 tỷ VND về 02 hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án bất động sản tại tỉnh Cao Bằng và tỉnh Bắc Ninh với 01 đối tác là doanh nghiệp. Công ty sử dụng giá trị hàng tồn kho của 02 dự án này làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng của đối tác doanh nghiệp này.
- (4) Khoản phải trả số tiền 382,05 tỷ VND về hợp đồng ký quỹ cho hoạt động tiếp thị, phân phối và bao tiêu sản phẩm tại dự án phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk với 01 đối tác là doanh nghiệp.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

Mẫu số B09a - DN

Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

5.17 Vay và nợ thuê tài chính

	30/6/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	946.902.693.823	412.224.568.489	517.599.059.884	1.052.277.185.218
Vay ngân hàng (1)	51.922.674.009	21.243.524.009	23.984.803.884	54.663.953.884
Vay ngân hàng ngắn hạn	11.774.328.009	21.243.524.009	21.874.457.884	12.405.261.884
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	40.148.346.000	-	2.110.346.000	42.258.692.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (2)	-	-	375.000.000.000	375.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Prime Land (3)	307.408.500.000	259.226.000.000	8.955.500.000	57.138.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (4)	105.440.563.104	-	-	105.440.563.104
Bà Tạ Thị Liên (5)	234.076.574.566	127.600.000.000	98.000.000.000	204.476.574.566
Vay các đối tượng khác (6)	248.054.382.144	4.155.044.480	11.658.756.000	255.558.093.664
Vay dài hạn	461.005.656.689	130.361.213.083	125.000.000.000	455.644.443.606
Vay ngân hàng (1)	461.005.656.689	130.361.213.083	-	330.644.443.606
Trái phiếu (2)	-	-	125.000.000.000	125.000.000.000
Cộng	1.407.908.350.512	542.585.781.572	642.599.059.884	1.507.921.628.824

Trong đó:

Vay và nợ thuê tài chính là các bên liên quan

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

5.239.000.000

-

-

5.239.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)
(1) Vay Ngân hàng

	30/6/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	01/01/2026 VND
Vay ngắn hạn ngân hàng				
Vay ngắn hạn	11.774.328.009	21.243.524.009	21.874.457.884	12.405.261.884
Ngân Hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (Hdbank - PGD Phan Đình Phùng (1.1))	11.774.328.009	21.243.524.009	21.874.457.884	12.405.261.884
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	40.148.346.000	-	2.110.346.000	42.258.692.000
Ngân hàng Bảo Việt - Chi nhánh Hà Nội (1.2)	40.148.346.000	-	2.110.346.000	42.258.692.000
Vay dài hạn	461.005.656.689	130.361.213.083	-	330.644.443.606
Ngân hàng Bảo Việt- Trung tâm Kinh doanh (1.3)	250.000.000.000	-	-	250.000.000.000
Ngân hàng Bảo Việt - Chi nhánh Hà Nội (1.2)	211.005.656.689	130.361.213.083	-	80.644.443.606
Tổng	512.928.330.698	151.604.737.092	23.984.803.884	385.308.397.490

- (1.1) Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 27976/24MB/HĐTD ngày 27/9/2024 giữa bên cho vay ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hoàn Kiếm và bên vay Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Hạn mức 12,5 tỷ đồng. Thời hạn hạn mức 36 tháng kể từ ngày ký HĐTDHM đến ngày 27/9/2027. Lãi suất cho vay theo từng khế ước. Mục đích: bổ sung vốn lưu động thanh toán chi tiền lương cho cán bộ nhân viên. Thời hạn khoản vay từng khế ước: 06 tháng.
- (1.2) Số dư gốc vay bao gồm các hợp đồng các tín dụng sau:
- Hợp đồng tín dụng số 0724-2024-HĐTD-BVB002 ngày 25/11/2024 giữa bên cho vay là NHTMCP Bảo Việt - Chi nhánh Hà Nội và bên vay là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền cho vay tối đa là 340 tỷ đồng. Thời hạn cho vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích: Thanh toán chi phí đầu tư xây dựng DA nhà ở thương mại đường B6 kéo dài, đường B10 và đường TT12, phường Bắc Lệnh, Bình Minh, thành phố Lào Cai. Ân hạn gốc, lãi tối đa 18 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, trong thời gian ân hạn lãi nhập gốc định kỳ 06 tháng/lần. Sau thời gian ân hạn gốc, lãi trả đều hàng quý theo lịch trả nợ cụ thể theo từng khế ước.
 - Hợp đồng tín dụng số 0209-2025-HĐTD1-BVB002 ngày 26/6/2025 giữa bên cho vay là NHTMCP Bảo Việt - Chi nhánh Hà Nội và bên vay là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền cho vay là 623.475.000 đồng. Thời hạn cho vay 60 tháng. Mục đích: Thanh toán tiền mua xe ô tô Toyota Innova Cross 2.0. Lãi suất: Theo khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo là xe ô tô Toyota Innova Cross 2.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- Hợp đồng tín dụng số 0099-2026-HĐTD1-BVB002 ngày 11/06/2026 giữa bên cho vay là NHTMCP Bảo Việt - Chi nhánh Hà Nội và bên vay là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền cho vay là 120 tỷ đồng. Thời hạn cho vay 72 tháng. Mục đích: Nhận chuyển nhượng phần vốn góp theo Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 01/2026/HĐCN ký ngày 08/06/2026 tại Công ty TNHH Đầu tư HP An Phát (Doanh nghiệp mục tiêu) giữa (Ông) Phạm Sỹ Lam (Bên chuyển nhượng) và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (Bên nhận chuyển nhượng). Nhận chuyển nhượng phần vốn góp theo Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 02/2026/HĐCN ký ngày 08/06/2026 tại Công ty TNHH Đầu tư HP An Phát (Doanh nghiệp mục tiêu) giữa (Ông) Trần Ngọc Tú (Bên chuyển nhượng) và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (Bên nhận chuyển nhượng). Thời gian ân hạn: Ân hạn gốc 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Sau thời gian ân hạn gốc, lãi trả đều hàng quý theo lịch trả nợ cụ thể theo từng khế ước. Thời hạn rút vốn: Tối đa 60 ngày từ ngày 11/06/2026. Lãi suất: Theo khế ước nhận nợ. Biện pháp đảm bảo : Tài sản bảo đảm 1: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 01/2026/HĐCN ký ngày 08/06/2026 tại Công ty TNHH Đầu tư HP An Phát giữa (Ông) Phạm Sỹ Lam (Bên chuyển nhượng) và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (Bên nhận chuyển nhượng). Chủ sở hữu: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Tài sản bảo đảm 2: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 02/2026/HĐCN ký ngày 08/06/2026 tại Công ty TNHH Đầu tư HP An Phát giữa (Ông) Trần Ngọc Tú (Bên chuyển nhượng) và Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (Bên nhận chuyển nhượng). Chủ sở hữu: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Tài sản bảo đảm 3: Toàn bộ phần vốn góp thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát tại Công ty TNHH Đầu tư HP An Phát (doanh nghiệp mục tiêu - tài sản hình thành từ vốn vay). Chủ sở hữu: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Tài sản bảo đảm 4: Toàn bộ cổ phần thuộc sở hữu Công ty TNHH Đầu tư HP An Phát tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Quang Anh (doanh nghiệp đầu tư). Chủ sở hữu: Công ty TNHH Đầu tư HP An Phát. Tài sản bảo đảm 5: Toàn bộ cổ phần thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Quang Anh tại Công ty Cổ phần Đầu tư Greenland Holdings (doanh nghiệp dự án). Chủ sở hữu: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Quang Anh.
- (1.3) Hợp đồng tín dụng số 0075-2025-HĐTD1-BVB007 ngày 08/12/2025 giữa bên cho vay là NHTMCP Bảo Việt - Trung tâm kinh doanh và bên vay là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Số tiền cho vay là 250 tỷ đồng. Thời hạn cho vay 60 tháng. Mục đích: Thanh toán một phần chi phí hợp đồng môi giới và bao tiêu sản phẩm dự án đầu tư Khu nhà ở Làng Hoa Tiên Phong. Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo là quyền lợi phát sinh từ hợp đồng môi giới và bao tiêu sản phẩm.

(2) Trái phiếu

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(3): Bao gồm các hợp đồng:

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

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

(5): Bao gồm các hợp đồng vay sau:

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

(6): **Vay cá nhân:**

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

5.18 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	LNST chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 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 01/01/2026	3.041.685.810.000	60.986.800.000	382.479.817.869	3.485.152.427.869
Thù lao HĐQT	-	-	(1.560.000.000)	(1.560.000.000)
Lãi trong kỳ này	-	-	26.426.489.004	26.426.489.004
Số dư tại 30/06/2026	3.041.685.810.000	60.986.800.000	407.346.306.873	3.510.018.916.873

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

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

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

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

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

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

5.18 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

d. Cổ phiếu

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

5.19 Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ

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

Loại tài sản	Khoản mục	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Đối tượng nhận thế chấp/cầm cố	Mục đích bảo đảm	Thời hạn
Phương tiện vận tải	Tài sản cố định hữu hình	859.069.091	715.890.911	Ngân hàng	Bảo đảm cho khoản vay dài hạn	Khi đáo hạn khoản vay
Bất động sản đầu tư	Bất động sản đầu tư	6.339.831.521	5.567.011.144	Ngân hàng	Bảo đảm cho khoản vay ngắn hạn	Khi đáo hạn khoản vay
Tổng cộng		7.198.900.612	6.282.902.055			
Loại tài sản	Khoản mục	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nhận thế chấp/cầm cố	Mục đích bảo đảm	Thời hạn
Tiền gửi có kỳ hạn	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.515.522.932	6.515.522.932	Ngân hàng	Đảm bảo người mua nhà dự án nhà ở xã hội Phú Lâm, Phường Phú Lương, thành phố Hà Nội	Khi đáo hạn khoản vay
Tiền gửi có kỳ hạn	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	500.000.000	500.000.000	Ngân hàng	Đảm bảo khoản HDBank cho vay để trả lương	Khi đáo hạn khoản vay
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	Hàng tồn kho	1.518.415.367.068	1.518.415.367.068	Ngân hàng	Đảm bảo cho khoản vay của Công ty và của bên thứ 3	Khi đáo hạn khoản vay
Tổng cộng		1.525.430.890.000	1.525.430.890.000			

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Doanh thu hoạt động chuyển nhượng bất động sản	544.602.911.527	524.104.930.409
Doanh thu hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	5.561.683.856	5.843.352.176
Cộng	550.164.595.383	529.948.282.585
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>2.451.659.466</i>	<i>2.167.372.926</i>

6.2 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	380.857.423.512	346.483.753.966
Giá vốn hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	6.669.764.082	6.072.390.173
Cộng	387.527.187.594	352.556.144.139

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	12.717.647.531	27.322.121.954
Cộng	12.717.647.531	27.322.121.954

6.4 Chi phí tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Lãi tiền vay, lãi từ dòng tiền quản lý tập trung	73.788.805.921	104.258.344.195
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	-	619.015.048
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	2.544.000.000	-
Chi phí tài chính khác	1.036.763.379	-
Cộng	77.369.569.300	104.877.359.243
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí tài chính với các bên liên quan:</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>4.696.186.883</i>	<i>7.018.118.910</i>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Chi phí bán hàng	13.263.684.598	902.225.914
Chi phí nhân viên	158.907.115	328.636.487
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	13.104.777.483	573.589.427
Chi phí quản lý doanh nghiệp	38.014.958.151	42.860.125.818
Chi phí nhân viên quản lý	12.511.890.515	9.671.341.309
Chi phí vật liệu quản lý	295.728.659	379.645.339
Chi phí đồ dùng văn phòng	580.981.520	661.209.593
Chi phí khấu hao TSCĐ	181.583.400	109.994.310
Thuế phí và lệ phí	665.439.568	1.345.889.429
Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng	15.663.277.375	25.000.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.034.231.796	2.973.578.170
Các khoản chi phí khác	3.081.825.318	2.718.467.668
Cộng	51.278.642.749	43.762.351.732

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Thu nhập khác		
Thu từ cho thuê	-	326.580.266
Thu nhập từ bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng	36.000.000	368.329.724
Thu nhập khác	2	5.887.250
Cộng	36.000.002	700.797.240
Chi phí khác		
Lãi chậm nộp, phạt thuế, vi phạm hành chính	1.716.265.775	1.222.231.511
Chi phí khác	272.949.241	18.368.270
Cộng	1.989.215.016	1.240.599.781
Lợi nhuận khác	(1.953.215.014)	(539.802.541)

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	44.753.628.257	53.534.746.884
Các khoản điều chỉnh tăng	46.382.267.846	61.691.788.022
<i>Chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP</i>	<i>26.979.661.116</i>	<i>35.296.370.692</i>
<i>Các khoản chi phí không được trừ khác</i>	<i>19.402.606.730</i>	<i>26.395.417.330</i>
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế Thu nhập doanh nghiệp	91.135.896.103	117.226.534.906
Thuế tính theo thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp kỳ này	18.227.179.221	23.445.306.981
Thuế thu nhập doanh nghiệp kỳ trước	99.960.032	-
Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành	18.327.139.253	23.445.306.981

6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Chi phí phát triển bất động sản	381.848.448.408	74.684.770.262
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	876.710.179	1.040.854.932
Chi phí nhân công	12.670.797.630	9.999.977.796
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.860.322.586	5.788.733.496
Chi phí dự phòng	15.663.277.375	25.000.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.139.009.279	5.451.671.203
Chi phí khác	3.747.264.886	2.718.467.668
Cộng	438.805.830.343	124.684.475.357

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tên viết tắt
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 HP 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
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	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Công ty Cienco 5
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 Bê tông Xây dựng và Thương mại Phúc Thành	Công ty liên quan tới người có liên quan của người nội bộ	Công ty Phúc Thành
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 Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể	

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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

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

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

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và người quản lý khác	Lương và thù lao	3.390.552.889	3.035.589.289
Chi tiết như sau:			

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Hội đồng Quản trị		2.286.919.966	2.071.670.181
Ông Đỗ Quý Hải	Chủ tịch HĐQT	720.000.000	720.000.000
Ông Nguyễn Văn Phương	Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc	605.800.000	531.526.408
Ông Nguyễn Văn Dũng	Phó Chủ tịch HĐQT	180.000.000	150.000.000
Ông Lê Thanh Hải	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	661.119.966	550.143.773
Ông Lê Quang Vinh	Thành viên HĐQT độc lập	120.000.000	120.000.000
Ban Kiểm soát		240.000.000	240.000.000
Ông Chu Việt Hùng	Trưởng BKS	80.000.000	60.000.000
Ông Đỗ Mạnh Quân	Thành viên BKS	100.000.000	120.000.000
Ông Lê Mạnh Hùng	Thành viên BKS	60.000.000	60.000.000
Ban Tổng Giám đốc		863.632.923	723.919.108
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
Cộng		3.390.552.889	3.035.589.289

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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

b. Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Mua hàng			46.396.748.328	1.324.352.369
Công ty Hải Phát Retail	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Tiền thuê và dịch vụ	971.029.005	848.644.305
Công ty PSP	Công ty liên quan tới người có liên quan của người nội bộ	Phí dịch vụ	339.582.347	225.708.064
Công ty Hải Phát Land	Công ty liên quan tới người có liên quan của người nội bộ	Dịch vụ môi giới	40.389.931.847	-
Công ty Topaz	Công ty con	Dịch vụ tư vấn	4.696.205.129	-
Công ty Phúc Thành	Công ty liên quan tới người có liên quan của người nội bộ	Tiền mua hàng	-	250.000.000
Bán hàng			2.451.659.466	2.167.372.926
Công ty Hải Phát Retail	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Bán hàng	2.451.659.466	2.167.372.926
Chi phí tài chính Ông Lê Thanh Hải		Lãi vay	4.696.186.883	7.018.118.910
Bà Nguyễn Thị Phương Nga		Lãi vay	389.695.479	389.695.480
			-	465.349.676
Công ty Hải Phát Retail	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Lãi thỏa thuận quản lý vốn tập trung	1.948.847.438	2.273.179.247
Công ty Sapphire	Công ty con	Lãi thỏa thuận quản lý vốn tập trung	33.192.437	827.940.899
Công ty Hải Phát Bình Thuận	Công ty con	Lãi thỏa thuận quản lý vốn tập trung	1.800.827.328	1.168.699.959
Công ty Topaz	Công ty con	Lãi thỏa thuận quản lý vốn tập trung	3.589.452	13.196.807
Công ty Heritage	Công ty con	Lãi thỏa thuận quản lý vốn tập trung	-	885.610.636
Công ty Ruby	Công ty con	Lãi thỏa thuận quản lý vốn tập trung	520.034.749	994.446.206

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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

b. Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Giao dịch vay và quản lý vốn tập trung			685.619.011.967	49.100.534.893
Bà Nguyễn Thị Phương Nga		Trả gốc vay	-	2.500.000.000
Công ty Hải Phát Retail	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tiền QLVT	27.970.400.000	19.940.000.000
Công ty Hải Phát Retail	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Trả tiền QLVT	351.413.346.221	1.624.113.720
Công ty Sapphire	Công ty con	Trả tiền QLVT	124.283.820.000	58.282.500
Công ty Hải Phát Bình Thuận	Công ty con	Nhận tiền QLVT	33.236.000.000	10.000.000.000
Công ty Hải Phát Bình Thuận	Công ty con	Trả tiền QLVT	34.225.725.250	8.468.912.000
Công ty Topaz	Công ty con	Nhận tiền QLVT	6.628.000.000	3.520.000.000
Công ty Topaz	Công ty con	Trả tiền QLVT	6.437.319.346	2.780.941.673
Công ty Ruby	Công ty con	Nhận tiền QLVT		-
Công ty Ruby	Công ty con	Trả tiền QLVT	101.233.830.000	19.285.000
Công ty Heritage	Công ty con	Trả tiền QLVT	190.571.150	189.000.000

c. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			722.319.276	722.319.276
Công ty Heritage	Công ty con	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	722.319.276	722.319.276
Trả trước cho người bán ngắn hạn			53.450.000.000	45.060.000.000
Công ty OPAL	Công ty con	Dịch vụ tư vấn	60.000.000	60.000.000
Công ty Tập đoàn Hải Phát Land	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Dịch vụ môi giới	53.390.000.000	45.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác			3.140.779.353	3.140.779.353
Công ty Opal	Công ty con	Phải thu khác	15.877.500	15.877.500
Công ty HPH Nha Trang	Công ty có chung thành viên HĐQT	Phải thu khác	3.124.901.853	3.124.901.853
Phải trả người bán ngắn hạn			6.301.959.608	3.845.820.513
Công ty PSP	Công ty liên quan tới người có liên quan của người nội bộ	Phải trả phí dịch vụ	225.076.847	219.348.305
Công ty TOPAZ	Công ty con	Phải trả phí dịch vụ tư vấn	2.875.196.854	331.786.301
Công ty DIAMOND IC	Công ty con	Phải trả phí dịch vụ tư vấn	3.201.685.907	3.294.685.907

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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

c. Số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Chi phí phải trả			2.538.592.878	2.148.897.399
Ông Lê Thanh Hải	Phó TGD	Trích trước chi phí lãi vay	1.333.146.082	943.450.603
Công ty Heritage	Công ty con	Trích trước chi phí lãi vay	1.205.446.796	1.205.446.796
Các khoản phải trả khác			611.637.713.049	1.235.941.826.001
a. Ngắn hạn			611.637.713.049	1.235.941.826.001
Công ty HPH Nha Trang				
Công ty Hải Phát Retail	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải trả tiền quản lý tập trung	172.019.611.964	493.513.710.747
Công ty Hải Phát- Bình Thuận	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	241.933.415.000	241.122.312.922
Công ty Ruby	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	101.387.137.033	202.100.932.284
Công ty Heritage	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	52.299.199.850	52.489.771.000
Công ty Sapphire	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	812.623.556	125.063.251.119
Công ty TOPAZ PM	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	253.118.035	58.847.929
Công ty PSP	Công ty liên quan tới người có liên quan của người nội bộ	Đặt cọc tiền quản lý vận hành	30.000.000	30.000.000
Công ty Tập đoàn Hải Phát Land	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Nhận bảo đảm quyền phân phối sản phẩm	42.902.607.611	121.563.000.000
Vay và nợ thuê tài chính			5.239.000.000	5.239.000.000
Ông Lê Thanh Hải		Vay	5.239.000.000	5.239.000.000

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

7.2 Các cam kết và các khoản nợ tiềm tàng

a. Các cam kết về đầu tư vốn

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

Đơn vị tính: VND

Stt	Tên đơn vị nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư	Cam kết góp vốn của Công ty		
			Số tiền cam kết góp	Tỷ lệ	Cam kết góp vốn tại 30/6/2026
1	Công ty TNHH Maipha PENINSULA	510.000.000.000	357.000.000.000	70%	158.669.600.000
2	Công ty TNHH BT Hà Đông	350.000.000.000	175.000.000.000	50%	119.053.213.903
	Tổng		532.000.000.000		277.722.813.903

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30/6/2026 ước tính là 813,86 tỷ VND (tại ngày 01/01/2026 là 1.022 tỷ VND).

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

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

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

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

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

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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

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

7.4 Thông tin so sánh

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

Thông tin so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu cho kỳ kế toán riêng giữa niên độ kết thúc ngày 30/6/2025 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Công ty đã áp dụng các hướng dẫn của Thông tư 99/2025/TT-BTC kể từ ngày 01/01/2026. Để thông tin trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có thể so sánh được, công ty đã trình bày lại hoặc phân loại lại một số khoản mục tại ngày 01/01/2026 trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ như sau:

		Tại ngày 01/01/2026 (Trình bày lại) VND	Tại ngày 31/12/2025 (đã trình bày) VND	Chênh lệch VND
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	77.508.985.548	6.963.262.478	70.545.723.070
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	77.508.985.548	6.963.262.478	70.545.723.070
Các khoản phải thu ngắn hạn	130	1.864.235.914.748	1.934.781.637.818	-70.545.723.070
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	-	41.768.887.000	(41.768.887.000)
Phải thu ngắn hạn khác	135	789.541.070.674	818.317.906.744	(28.776.836.070)
Các khoản phải thu dài hạn	210	294.985.136.546	646.416.351.694	-351.431.215.148
Phải thu về cho vay dài hạn	215	-	126.683.215.148	(126.683.215.148)
Phải thu dài hạn khác	215	294.985.136.546	519.733.136.546	(224.748.000.000)
Đầu tư tài chính dài hạn	260	3.469.063.112.074	3.117.631.896.926	351.431.215.148
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	255.065.280.829	30.317.280.829	224.748.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	126.683.215.148	-	126.683.215.148
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)	280	8.290.309.173.456	8.290.309.173.456	-

Người lập

Đinh Thị Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Phương Nga

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Phương