



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ

Báo cáo Tài chính riêng

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

MỤC LỤC

Trang

Báo cáo tài chính	2 – 35
Thông tin chung	2-4
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8-9
Thuyết minh Báo cáo tài chính.	10- 35

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô là công ty cổ phần được cổ phần hóa từ doanh nghiệp nhà nước từ năm 2005. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100283802 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 11 tháng 4 năm 2005. Công ty sau đó nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 33 được cấp ngày 21 tháng 07 năm 2025.

Cổ phiếu của Công ty được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) kể từ ngày 22 tháng 02 năm 2010 theo Quyết định số 07/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 19 tháng 01 năm 2010.

Hoạt động trong năm tài chính hiện tại của Công ty là đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản; cung cấp dịch vụ khách sạn; cho thuê văn phòng, đầu tư tài chính, đầu tư xây dựng, vận hành các dự án năng lượng điện thông qua các công ty con bao gồm 5 nhà máy thủy điện, 2 dự án điện mặt trời, 1 dự án điện gió với tổng công suất đạt 462MW và các dịch vụ khác theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

Công ty có trụ sở chính tại số 8 Láng Hạ, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có hai chi nhánh: Chi nhánh miền Nam có địa chỉ tại số 60 đường Trường Sơn, phường Tân Sơn Hòa, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam (đang tiến hành thủ tục chấm dứt hoạt động) và Chi nhánh Khách sạn IBIS Hà Đô có địa chỉ tại số 02, đường Hồng Hà, phường Tân Sơn Hòa, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo tài chính này như sau:

Ông Lê Xuân Long	Chủ tịch
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó chủ tịch
Bà Cao Thị Tâm	Thành viên
Ông Nguyễn Hoàng Trung	Thành viên
Bà Trần Thị Quỳnh Anh	Thành viên độc lập
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập (miễn nhiệm ngày 26/4/2025)

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán trong kỳ và vào ngày lập báo cáo tài chính này như sau:

Bà Trần Thị Quỳnh Anh	Chủ tịch UBKT
Bà Cao Thị Tâm	Ủy viên

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo tài chính này như sau:

Ông Nguyễn Trọng Minh
Ông Lê Xuân Tuấn
Ông Trần Tiến Dũng

Tổng giám đốc
Phó Tổng giám đốc
Phó tổng giám đốc

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch - trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/09/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng từ trang 05 đến trang 35 kèm theo. Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty và các công ty con.



CHỦ TỊCH

Lê Xuân Long

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

TM. BAN GIÁM ĐỐC
TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Trọng Minh

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

		Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
TT	TÀI SẢN			Tại 30 tháng 9 năm 2025	Tại 01 tháng 1 năm 2025
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.806.490.790.918	1.698.397.280.793
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	143.870.968.472	181.460.953.377
1	Tiền	111		76.126.327.701	80.621.312.499
2	Các khoản tương đương tiền	112		67.744.640.771	100.839.640.878
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.8	959.267.448.085	728.006.983.612
1	Chứng khoán kinh doanh	121		584.227.448.085	518.593.624.818
2	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		375.040.000.000	209.413.358.794
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		337.316.847.877	339.594.808.178
1	Phải thu khách hàng	131	V2	247.620.842.634	246.971.999.904
2	Trả trước cho người bán	132	V2	18.190.628.429	17.096.896.338
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V2	58.999.901.708	64.999.901.708
4	Các khoản phải thu khác	136	V2	89.760.377.524	87.780.912.646
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(77.254.902.418)	(77.254.902.418)
IV.	Hàng tồn kho	140	V.4	359.498.213.282	448.049.882.624
1	Hàng tồn kho	141		369.722.414.046	458.274.083.388
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(10.224.200.764)	(10.224.200.764)
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		6.537.313.202	1.284.653.002
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		2.172.184.708	1.284.653.002
2	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		4.365.128.494	-
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		7.149.865.159.500	6.169.537.909.496
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		282.567.199.035	273.752.432.244
1	Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.3	265.413.029.195	264.752.024.741
2	Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.3	12.900.000.000	6.900.000.000
3	Phải thu dài hạn khác	216		4.254.169.840	2.100.407.503
II.	Tài sản cố định	220		192.191.348.817	200.812.955.786
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.5	192.003.138.172	200.581.455.141
	- Nguyên giá	222		344.522.067.309	344.050.452.309
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(152.518.929.137)	(143.468.997.168)
2	Tài sản cố định vô hình	227	V.5	188.210.645	231.500.645
	- Nguyên giá	228		1.679.617.500	1.679.617.500
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.491.406.855)	(1.448.116.855)
III.	Bất động sản đầu tư	230	V.6	599.538.264.600	531.734.684.451
	- Nguyên giá	231		846.082.029.569	758.194.478.910
	- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(246.543.764.969)	(226.459.794.459)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240	V.7	131.743.403.824	100.559.290.895
1	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		37.110.701.839	54.649.406.173
2	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		94.632.701.985	45.909.884.722
V.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		5.937.530.824.904	5.055.598.599.904
1	Đầu tư vào công ty con	251	V.8	5.910.681.842.257	5.028.749.617.257
2	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.8	150.000.000	150.000.000
3	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(16.301.017.353)	(16.301.017.353)
4	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.8	43.000.000.000	43.000.000.000
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		6.294.118.320	7.079.946.216
1	Chi phí trả trước dài hạn	261		4.120.826.154	4.906.654.050
2	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		2.173.292.166	2.173.292.166
TỔNG CỘNG TÀI SẢN		270		8.956.355.950.418	7.867.935.190.289

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

TT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
				Tại 30 tháng 9 năm 2025	Tại 01 tháng 1 năm 2025
C	NỢ PHẢI TRẢ	300		3.157.062.392.357	2.255.221.675.060
I.	Nợ ngắn hạn	310		2.263.952.771.185	1.578.081.118.940
1	Phải trả người bán	311	V.9	47.470.785.303	47.312.569.049
2	Người mua trả tiền trước	312	V.9	2.631.239.927	7.863.608.401
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10	58.731.981.623	19.724.746.872
4	Phải trả người lao động	314		4.655.589.920	9.675.911.595
5	Chi phí phải trả	315	V.11	624.400.560.035	754.086.529.210
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		2.479.668.569	1.477.148.664
7	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.9	963.331.052.478	438.777.989.869
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13	519.176.502.474	257.075.832.467
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		41.075.390.856	42.086.782.813
II.	Nợ dài hạn	330		893.109.621.172	677.140.556.120
1	Chi phí phải trả dài hạn	333	V.11	16.699.783.753	14.655.900.495
2	Phải trả dài hạn khác	337	V.12	20.659.607.096	15.635.285.986
3	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.13	855.750.230.323	646.849.369.639
D.	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		5.799.293.558.061	5.612.713.515.229
I.	Vốn chủ sở hữu	410		5.799.293.558.061	5.612.713.515.229
1	Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.14	3.699.630.350.000	3.363.315.290.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411		3.699.630.350.000	3.363.315.290.000
2	Thặng dư vốn cổ phần	412		374.867.728.678	374.867.728.678
3	Quỹ đầu tư phát triển	418	V.15	23.516.835.886	23.516.835.886
4	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.701.278.643.497	1.851.013.660.665
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.514.698.600.666	1.497.204.544.993
	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		186.580.042.831	353.809.115.672
II.	Nguồn kinh phí và các quỹ khác	430			
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		8.956.355.950.418	7.867.935.190.289

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Người lập



Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng



Đào Hữu Tùng



Nguyễn Trọng Minh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024	Đơn vị tính: VND	
					Lũy kế từ đầu năm	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VL.1	99.800.094.099	70.597.973.246	252.362.666.057	618.410.237.566
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		2.128.299.462		26.721.481.603	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		97.671.794.637	70.597.973.246	225.641.184.454	618.410.237.566
4. Giá vốn hàng bán	11	VL.2	39.551.639.193	45.272.539.846	203.490.451.685	368.328.180.643
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		58.120.155.444	25.325.433.400	22.150.732.769	250.082.056.923
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VL.3	57.824.729.872	133.009.728.679	295.058.526.775	190.622.581.727
7. Chi phí tài chính	22	VL.4	15.552.774.473	13.476.247.720	37.618.971.272	45.043.544.950
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		15.543.261.190	13.431.299.306	37.531.982.345	44.921.876.949
8. Chi phí bán hàng	24	VL.5	2.071.020.870	1.066.383.066	4.928.267.326	2.865.004.138
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VL.5	20.958.822.995	19.588.350.922	67.433.155.353	60.126.586.555
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		77.362.266.978	124.204.180.371	207.228.865.593	332.669.503.007
11. Thu nhập khác	31		116.610.829	151.414.299	155.447.479	344.250.014
12. Chi phí khác	32		30.635.427	58.858.782	20.804.270.241	440.053.749
13. Lợi nhuận khác	40		85.975.402	92.555.517	(20.648.822.762)	(95.803.735)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		77.448.242.380	124.296.735.888	186.580.042.831	332.573.699.272
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	4.525.604.210	-	40.960.164.805
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	4.395.655.542
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		77.448.242.380	119.771.131.678	186.580.042.831	287.217.878.925

Người lập

(Signature)

Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng

(Signature)

Đào Hữu Tùng

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Tổng giám đốc



Nguyễn Trọng Minh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	MS	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1 Lợi nhuận trước thuế	01	186.580.042.831	332.573.699.272
2 Điều chỉnh cho các khoản	02		
- Khấu hao tài sản	03	29.177.192.479	31.303.692.625
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	06	(275.460.394.456)	(181.917.343.834)
- Chi phí lãi vay	07	37.531.982.345	44.921.876.949
3 Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	(22.171.176.801)	226.881.925.012
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	27.360.788.327	9.485.526.110
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(31.502.710.336)	156.703.620.432
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	453.796.007.196	(259.649.684.576)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(101.703.810)	(209.780.505)
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13	(65.633.823.267)	(181.574.627.373)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(51.642.260.917)	(38.696.254.079)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(21.869.386.124)	(37.796.906.346)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	(6.769.783.211)	2.360.036.242
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(3.145.841.537)	(3.552.380.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	278.320.109.520	(126.048.525.283)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
- Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21	(560.615.000)	(1.273.729.271)
- Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn	22	1.071.716.090	
- Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(490.040.000.000)	(147.100.000.000)
- Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24	324.413.358.794	-
- Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(881.932.225.000)	-
- Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	399.809.490.000
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	260.136.140.000	321.611.710.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(786.911.625.116)	573.047.470.729

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	MS	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024
III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
- Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	969.708.529.000	384.950.000.000
- Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(498.706.998.309)	(675.303.366.094)
- Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(152.878.420.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	471.001.530.691	(443.231.786.594)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(37.589.984.905)	3.767.158.852
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	181.460.953.377	125.777.748.210
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	143.870.968.472	129.544.907.062

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Người lập

Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng

Đào Hữu Tùng



Nguyễn Trọng Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100283802 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 11 tháng 4 năm 2005. Công ty sau đó nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 33 được cấp ngày 21 tháng 07 năm 2025.

2. Lĩnh vực kinh doanh:

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; hoạt động xây lắp; cung cấp dịch vụ khách sạn; cho thuê văn phòng và các dịch vụ khác.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Niên độ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam:

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

3. Hình thức kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng hình thức kế toán: Sổ Nhật ký chung trên máy tính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn.

2. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

2.1. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với thành phẩm và sản phẩm dở dang giá gốc bao gồm giá trị của quyền sử dụng đất, các chi phí xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng, các chi phí quản lý xây dựng chung đã được phân bổ và các chi phí liên quan trực tiếp khác. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng.

2.2. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

2.3. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác được phản ánh theo nguyên giá trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập theo qui định tại Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài Chính

4. Phương pháp ghi nhận và khấu hao tài sản cố định:

4.1. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình:

Tài sản cố định được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

4.2 Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, bất động sản đầu tư: Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao áp dụng theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài phần lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần vốn chủ sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo kết quả kinh doanh của công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

6. Nguyên tắc vốn hoá các khoản chi phí khác:

6.1. Chi phí trả trước:

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn.

Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;
- Những khoản chi phí thực tế phát sinh có liên quan đến kết quả hoạt động SXKD của nhiều niên độ kế toán.

Chi phí trả trước phân bổ cho hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản, cải tạo, nâng cấp TSCĐ trong kỳ được vốn hoá vào TSCĐ đang được đầu tư hoặc cải tạo nâng cấp đó.

6.2. Chi phí khác:

Chi phí khác phục vụ cho hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản, cải tạo, nâng cấp TSCĐ trong kỳ được vốn hoá vào TSCĐ đang được đầu tư hoặc cải tạo nâng cấp đó.

6.3. Phương pháp phân bổ chi phí trả trước:

Các loại chi phí trả trước nếu chỉ liên quan đến năm tài chính hiện tại thì được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

7.1 Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh 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. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

7.2 Trích quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm

Theo Bộ luật Lao động Việt Nam, khi nhân viên làm việc cho Công ty từ 12 tháng trở lên (“nhân viên đủ điều kiện”) tự nguyện chấm dứt hợp đồng lao động của mình thì bên sử dụng lao động phải thanh toán tiền trợ cấp thôi việc cho nhân viên đó tính trên số năm làm việc và mức lương tại thời điểm thôi việc của nhân viên đó. Dự phòng trợ cấp thôi việc được lập trên cơ sở mức lương hiện tại của nhân viên và thời gian họ làm việc cho Công ty.

Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Việt Nam quản lý. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp Công ty không phải lập dự phòng trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của nhân viên sau ngày 1 tháng 1 năm 2009.

8. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn 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.

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

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.

Lợi nhuận sau thuế được phân phối theo Điều lệ của Công ty và ý kiến của Đại hội đồng cổ đông.

9. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

9.1. Doanh thu kinh doanh bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản đã được chuyển giao 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 hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

9.2. Doanh thu công trình xây dựng được ghi nhận theo:

Giá trị quyết toán (hoặc quyết toán giai đoạn) đã được nghiệm thu, ký kết giữa chủ đầu tư và nhà thầu thi công.

9.3. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc 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 vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các 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 vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

9.4. Doanh thu hoạt động tài chính: Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

V.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại 30 tháng 9 năm 2025	Tại 01 tháng 1 năm 2025
Tiền mặt tại quỹ	7.487.972.508	2.319.929.945
Tiền gửi ngân hàng	68.638.355.193	77.287.562.442
Tiền đang chuyển		1.013.820.112
Các khoản tương đương tiền	67.744.640.771	100.839.640.878
Cộng	143.870.968.472	181.460.953.377

V.2 Các khoản phải thu ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

Phải thu ngắn hạn khách hàng

	Tại 30 tháng 9 năm 2025	Tại 01 tháng 1 năm 2025
Phải thu từ hoạt động kinh doanh BĐS	209.854.607.114	213.516.995.264
Phải thu từ hoạt động KD Khách Sạn	10.373.170.789	5.293.764.122
Phải thu từ hoạt động khác	27.393.064.731	28.161.240.518
Cộng	247.620.842.634	246.971.999.904

Trong đó:

Phải thu ngắn hạn từ các khách hàng khác	229.589.897.155	225.861.703.997
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan	18.030.945.479	21.110.295.907

Chi tiết phải thu khách hàng là các bên liên quan

	Tại 30 tháng 9 năm 2025	Tại 01 tháng 1 năm 2025
Cty CP Quản lý - Vận hành - Khai thác BĐS Hà Đô	30.040.938	30.040.938
Công ty CP đầu tư BĐS Bình An RiverSide	5.245.055.854	5.245.055.854
Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn	1.469.951.102	1.469.951.102
C.ty CP quản lý và kinh doanh bất động sản Hà Đô	805.986.377	
Công ty cổ phần thủy điện Sông Tranh 4	-	624.417.305
Công ty cổ phần Đầu tư Khánh Hà	518.163.607	518.163.607
Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận	2.064.484.073	2.064.484.073
Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô	5.447.390.528	5.447.390.528
Công ty Cổ phần Tập đoàn Za Hưng	-	1.744.732.500
Công ty CP Minh Long Đông Sài Gòn	111.456.000	111.456.000
Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam	-	
Ông Nguyễn Trọng Thông	643.142.000	643.142.000
Bà Hoàng Thị Phương Điều	617.896.000	617.896.000
Các cá nhân liên quan nội bộ khác	1.077.379.000	2.593.566.000
Cộng	18.030.945.479	21.110.295.907

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Trả trước cho người bán ngắn hạn.

	Tại 30 tháng 9 năm 2025	Tại 01 tháng 1 năm 2025
Công ty cổ phần kỹ thuật Nam Việt	3.356.516.900	3.356.516.900
Các đối tượng khác	14.834.111.529	13.740.379.438
Cộng	18.190.628.429	17.096.896.338

Đơn vị tính: VND

Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Tại 30 tháng 9 năm 2025	Tại 01 tháng 1 năm 2025
Công ty CP Hà Đô 45	56.299.901.708	56.299.901.708
Công ty CP Đầu tư Khánh Hà	2.700.000.000	8.700.000.000
Cộng	58.999.901.708	64.999.901.708

Đơn vị tính: VND

Phải thu ngắn hạn khác

	Tại 30 tháng 9 năm 2025	Tại 01 tháng 1 năm 2025
Tạm ứng	23.342.885.282	16.097.164.378
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia từ các công ty con	50.486.174.000	50.486.174.000
Phải thu từ lãi cho vay, tiền gửi	7.522.617.418	5.541.778.473
Các khoản phải thu khác	8.408.700.824	15.655.795.795
Cộng	89.760.377.524	87.780.912.646

Đơn vị tính: VND

V.3 Các khoản phải thu dài hạn

Trả trước cho người bán dài hạn

	Tại 30 tháng 9 năm 2025	Tại 01 tháng 1 năm 2025
Công ty CP Phát triển đô thị Từ Liêm	148.413.029.195	147.752.024.741
Công ty TNHH MTV 756	117.000.000.000	117.000.000.000
Cộng	265.413.029.195	264.752.024.741

Phải thu về cho vay dài hạn

	Tại 30 tháng 9 năm 2025	Tại 01 tháng 1 năm 2025
Công ty CP Đầu tư Khánh Hà	12.900.000.000	6.900.000.000
Cộng	12.900.000.000	6.900.000.000

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

V.4. Hàng tồn kho

	Đơn vị tính: VND			
	Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025		Tại ngày 01 tháng 1 năm 2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản xây dựng để bán	361.934.800.934	10.224.200.764	447.129.111.228	10.224.200.764
<i>Dự án An Khánh – An Thượng</i>	<i>317.087.062.477</i>	<i>10.224.200.764</i>	<i>316.420.502.673</i>	<i>10.224.200.764</i>
<i>Khu biệt thự Sư Vạn Hạnh</i>	-		83.292.669.289	
<i>Dự án chung cư CCI Dịch Vọng</i>	<i>41.814.351.699</i>		41.558.138.399	
<i>Các dự án khác</i>	<i>3.030.386.758</i>		5.857.800.867	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	7.292.944.771		10.683.126.958	
Nguyên vật liệu	494.668.341		461.845.202	
Cộng	369.722.414.046	10.224.200.764	458.274.083.388	10.224.200.764

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
V.5. Tài sản cố định

TT	Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận chuyển	TSCĐ dùng trong quản lý	Tài sản khác	Tổng cộng TSCĐ hữu hình	TSCĐ vô hình
Đơn vị tính: VND								
I	Nguyên giá TSCĐ							
	Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025	244.421.955.098	85.056.611.786	9.828.639.954	4.743.245.471	-	344.050.452.309	1.679.617.500
	Tăng trong kỳ				395.735.000	75.880.000	471.615.000	-
	Do mua sắm				395.735.000	75.880.000	471.615.000	-
	Do XDCB							
	Do phân loại lại giữa các nhóm							
	Giảm trong kỳ							
	Do thanh lý, nhượng bán							
	Do phân loại lại giữa các nhóm							
	Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025	244.421.955.098	85.056.611.786	9.828.639.954	5.138.980.471	75.880.000	344.522.067.309	1.679.617.500
II	Hao mòn TSCĐ							
	Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025	71.775.453.241	58.414.321.851	8.563.295.960	4.715.926.116		143.468.997.168	1.448.116.855
	Tăng trong kỳ	5.885.697.618	2.852.758.323	241.908.003	67.460.247	2.107.778	9.049.931.969	43.290.000
	Do trích khấu hao TSCĐ	5.885.697.618	2.852.758.323	241.908.003	67.460.247	2.107.778	9.049.931.969	43.290.000
	Do phân loại lại giữa các nhóm							
	Giảm trong kỳ							
	Do thanh lý, nhượng bán							
	Do phân loại lại giữa các nhóm							
	Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025	77.661.150.859	61.267.080.174	8.805.203.963	4.783.386.363	2.107.778	152.518.929.137	1.491.406.855
III	Giá trị còn lại							
	Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025	172.646.501.857	26.642.289.935	1.265.343.994	27.319.355	-	200.581.455.141	231.500.645
	Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025	166.760.804.239	23.789.531.612	1.023.435.991	355.594.108	73.772.222	192.003.138.172	188.210.645

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

V.6. Bất động sản đầu tư

	Đơn vị tính: VND
	Quyền sử dụng đất và Nhà cửa
Nguyên giá	
Số dư đầu kỳ	758.194.478.910
Phát sinh trong kỳ tăng	87.887.550.659
<i>Chuyển khu Villas Sư Vạn hạnh chưa bán sang cho thuê</i>	87.887.550.659
Phát sinh trong kỳ giảm	
Số dư cuối kỳ	846.082.029.569
Giá trị hao mòn	
Số dư đầu kỳ	226.459.794.459
Khấu hao trong kỳ tăng	20.083.970.510
Khấu hao trong kỳ giảm	
Số dư cuối kỳ	246.543.764.969
Giá trị còn lại	
Số đầu kỳ	531.734.684.451
Số cuối kỳ	599.538.264.600

Bất động sản của công ty bao gồm các tài sản có nguyên giá như sau:

	Tại 30 tháng 9 năm 2025	Tại 01 tháng 1 năm 2025
VP Hà Đô Airport Building	180.766.432.781	180.766.432.781
Nhà cửa vật kiến trúc 60M trường Sơn	133.600.517.254	133.600.517.254
Tầng thương mại chung cư 151	4.881.479.260	4.881.479.260
Tầng thương mại chung cư Z751	4.057.028.078	4.057.028.078
Tầng TM chung cư CT1, CT2 H.V.Thái	13.952.126.285	13.952.126.285
Tầng TM chung cư N10 Dịch Vọng	21.336.181.353	21.336.181.353
Tầng hầm chung cư N10 Dịch Vọng	16.882.854.908	16.882.854.908
Tầng TM chung cư Nguyễn Văn Công	10.618.892.068	10.618.892.068
Sân tennis CC2+CC3	3.135.792.727	3.135.792.727
Tòa nhà Hà Đô 186 Hoàng Sâm	27.488.274.808	27.488.274.808
Tầng thương mại chung cư CC1 Dịch Vọng	23.794.849.884	23.794.849.884
Tầng hầm chung cư CC1 Dịch Vọng	9.593.876.960	9.593.876.960
BĐS cho thuê ngõ 776 đường Sư Vạn Hạnh	87.887.550.659	
Tầng thương mại tại chung cư Hado centrosa	308.086.172.544	308.086.172.544
Cộng	846.082.029.569	758.194.478.910

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

V.7. Tài sản dở dang dài hạn

Đơn vị tính: VND

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

	Tại 30 tháng 9 năm 2025	Tại 01 tháng 1 năm 2025
Dự án CC3 Dịch vụ	-	17.674.589.165
Dự án Tòa nhà Hỗn Hợp khu ĐTM Dịch Vụ	32.787.404.700	32.782.404.700
Dự án khác	4.323.297.139	4.192.412.308
Cộng	37.110.701.839	54.649.406.173

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại 30 tháng 9 năm 2025	Tại 01 tháng 1 năm 2025
Dự án khu đô thị mới An Khánh - An Thượng	44.927.168.632	44.927.168.632
Các dự án năng lượng điện	-	982.716.090
Dự án CC3 Dịch Vụ	49.705.533.353	-
Cộng	94.632.701.985	45.909.884.722

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

V.8. Các khoản đầu tư tài chính

	Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025		Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
<i>Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>				
Trái phiếu kinh doanh	584.227.448.085	584.227.448.085	518.593.624.818	518.593.624.818
Tiền gửi có kỳ hạn	115.040.000.000	115.040.000.000		
Trái phiếu nắm giữ đến ngày đáo hạn	260.000.000.000	260.000.000.000	209.413.358.794	209.413.358.794
	959.267.448.085	959.267.448.085	728.006.983.612	728.006.983.612
<i>Đầu tư tài chính dài hạn</i>				
Trái phiếu dài hạn	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
	43.000.000.000	43.000.000.000	43.000.000.000	43.000.000.000
	43.000.000.000	43.000.000.000	43.000.000.000	43.000.000.000

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

V.9 Các khoản phải trả ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

Phải trả ngắn hạn khách hàng

	Tại 30 tháng 9 năm 2025	Tại 01 tháng 1 năm 2025
Khách hàng là các công ty liên quan	38.508.628.165	37.640.631.024
CTy TNHH xây dựng và PT hạ tầng Đại Việt	-	1.345.988.526
Công ty TNHH xây dựng TM Dịch vụ D.N.T	880.020.000	880.020.000
Phải trả các khách hàng khác	8.082.137.138	7.445.929.499
Cộng	47.470.785.303	47.312.569.049

Phải trả khách hàng là các Công ty liên quan

	Tại 30 tháng 9 năm 2025	Tại 01 tháng 1 năm 2025
Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn	31.890.294.513	31.890.294.513
Cty CP Quản lý - VH - Khai thác Bất động sản Hà Đô	2.849.821.245	3.246.159.330
Công ty Cp quản lý & kinh doanh bất động sản Hà Đô	1.748.966.948	484.631.722
Công ty cổ phần đầu tư An Lạc	2.019.545.459	2.019.545.459
Cộng	38.508.628.165	37.640.631.024

Người mua trả tiền trước

Đơn vị tính: VND

	Tại 30 tháng 9 năm 2025	Tại 01 tháng 1 năm 2025
Trả tiền trước theo các hợp đồng mua Bất động sản	1.680.229.647	-
Trả trước các hợp đồng xây dựng	245.000.000	245.000.000
Trả tiền trước các dịch vụ khác	706.010.280	7.618.608.401
Cộng	2.631.239.927	7.863.608.401

Các khoản phải trả khác

Đơn vị tính: VND

	Tại 30 tháng 9 năm 2025	Tại 01 tháng 1 năm 2025
Tiền quản lý tập trung phải trả công ty con	759.900.324.962	272.272.142.049
Phải trả các khoản thu hộ (quỹ nhà...)	12.686.352.098	12.686.352.098
Phải trả viện KHCN Quân Sự	8.579.336.023	9.366.641.280
Cục tài chính bộ QP	9.585.744.007	1.627.227.211
Cty TNHH Đầu tư và PT Giáo Dục Newton	20.630.454.546	20.630.454.546
Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam	34.000.000.000	34.000.000.000
Cty Cổ phần Năng lượng và Đầu tư Hạ tầng Hà Đô	92.082.000.000	61.182.000.000
Cổ tức phải trả các cổ đông	93.156.450	93.156.450
Phải trả phải nộp khác	2.466.046.691	2.971.142.126
Nhận ký quỹ, ký cược	23.307.637.701	23.948.874.109
Cộng	963.331.052.478	438.777.989.869

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

V.10. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Đơn vị tính: VND	
	Tại 30 tháng 9 năm 2025	Tại 01 tháng 1 năm 2025
Thuế GTGT phải nộp	3.487.025.024	1.573.080.516
Thuế TNDN	-	17.574.306.917
Thuế thu nhập cá nhân	575.699.917	541.577.645
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	54.596.681.162	-
Thuế nhà thầu NN và các loại thuế khác	72.575.520	35.781.794
Cộng	58.731.981.623	19.724.746.872

V.11. Chi phí phải trả

	Đơn vị tính: VND	
	Tại 30 tháng 9 năm 2025	Tại 01 tháng 1 năm 2025
Phải trả ngắn hạn		
Chi phí xây dựng và tiền sử dụng đất	530.826.290.630	673.151.227.302
Lãi vay phải trả	89.679.811.276	78.528.607.891
Chi phí khác	3.894.458.129	2.406.694.017
Cộng	624.400.560.035	754.086.529.210
Phải trả dài hạn		
Lãi vay phải trả	16.699.783.753	14.655.900.495
Cộng	16.699.783.753	14.655.900.495

V.12. Các khoản phải trả dài hạn

	Tại 30 tháng 9 năm 2025	Tại 01 tháng 1 năm 2025
Phải trả dài hạn khác		
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	20.659.607.096	15.259.743.586
Phải trả dài hạn khác	-	375.542.400
Cộng	20.659.607.096	15.635.285.986

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

V.13. Các khoản vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

* Chi tiết các khoản vay như sau

	Lãi suất (năm)	Ngày 30 tháng 09 năm 2025 (VND)	Kỳ hạn trả gốc
- Vay ngân hàng			
Ngân hàng Shinhanbank - CN Trần Duy Hưng	7,5%	54.519.170.797	Trả gốc 3 tháng/lần, lãi trả hàng háng
- Vay đối tượng khác			
Vay cá nhân	4% - 6,7%	76.942.562.000	Trả gốc và lãi 1 lần vào cuối kỳ
- Vay các bên liên quan			
Công ty CP Năng lượng Agrita - Quảng Nam	2%-6,2%	-	
Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn	2%-6,2%	73.465.000.000	
Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam	4,3%	50.000.000.000	
Công ty CP thiết bị Giáo dục 1	4,3%	585.000.000.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Za Hưng	5,8%-6,2%	258.000.000.000	
Công ty cổ phần thủy điện Sông Tranh 4	5,8%-6,2%	90.000.000.000	
Cty CP Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản Hà Đô	5,8%-6,2%	20.000.000.000	
Công ty Cổ phần quản lý và kinh doanh bất động sản Hà Đô	5,8%-6,2%	19.000.000.000	
Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam	5,8%-6,2%	148.000.000.000	
Tổng cộng		1.374.926.732.797	

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Vốn cổ phần

Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành của Công ty là;

	Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 Số cổ phiếu VND	Tại ngày 01 tháng 1 năm 2025 Số cổ phiếu VND
Vốn cổ phần được duyệt	369.963.035	336.331.529
Vốn cổ phần đã phát hành	3.699.630.350.000	3.363.315.290.000
Cổ phiếu phổ thông	369.963.035	336.331.529
Cổ phiếu quỹ		
Cổ phiếu phổ thông	3.699.630.350.000	3.363.315.290.000
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	369.963.035	336.331.529
	3.699.630.350.000	3.363.315.290.000

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một phiếu biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

V.15. Các quỹ thuộc nguồn vốn chủ sở hữu

(a) Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Quỹ này được thành lập nhằm mục đích mở rộng kinh doanh trong tương lai. Khi quỹ được sử dụng để phát triển kinh doanh, khoản sử dụng được chuyển sang vốn góp của chủ sở hữu.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

VI.1. Tổng doanh thu

Tổng doanh thu thể hiện tổng giá trị hàng bán và dịch vụ đã cung cấp không bao gồm thuế GTGT.

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
	Đơn vị tính: VND	
Doanh thu kinh doanh bất động sản	24.281.215.455	398.803.665.306
Doanh thu xây lắp, cung cấp thiết bị	5.695.181.379	8.220.114.546
Doanh thu dịch vụ khách sạn	108.880.703.519	93.469.876.032
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	113.505.565.704	117.916.581.682
Cộng	252.362.666.057	618.410.237.566

VI.2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
	Đơn vị tính: VND	
Giá vốn của BĐS đã bán	42.207.183.374	267.323.742.393
Giá vốn xây lắp và cung cấp thiết bị	4.921.319.086	7.699.577.129
Giá vốn của dịch vụ khách sạn	48.630.628.830	47.995.418.651
Giá vốn của dịch vụ cung cấp khác	107.731.320.395	45.309.442.470
Cộng	203.490.451.685	368.328.180.643

VI.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
	Đơn vị tính: VND	
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	18.622.449.922	11.719.929.668
Cổ tức và lợi nhuận được chia	260.443.301.600	175.626.100.000
Lãi do bán chứng khoán kinh doanh	15.992.775.253	3.276.552.059
Cộng	295.058.526.775	190.622.581.727

VI.4. Chi phí tài chính

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
	Đơn vị tính: VND	
Chi phí lãi vay	37.531.982.345	44.921.876.949
Chi phí khác	86.988.927	121.668.001
Cộng	37.618.971.272	45.043.544.950

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH (Tiếp theo)

VI.5. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp

Đơn vị tính: VND

Chi phí bán hàng

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
Chi phí môi giới tiếp thị và chi phí khác	4.928.267.326	2.865.004.138
Cộng	4.928.267.326	2.865.004.138

Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
Chi phí nhân viên	31.173.781.350	37.328.676.452
Chi phí khấu hao tài sản cố định, ccđc	775.681.630	1.440.145.957
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.419.184.139	6.551.656.530
Chi phí quản lý khác	14.064.508.234	14.806.107.616
Cộng	67.433.155.353	60.126.586.555

VI.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

Đơn vị tính: VND

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
Chi phí phát triển BĐS	64.306.343.569	98.408.118.073
Chi phí nhân công	38.858.631.938	46.033.370.544
Chi phí khấu hao	29.177.192.479	31.303.692.625
Chi phí dịch vụ mua ngoài	111.178.345.214	78.608.398.502
Chi phí nguyên vật liệu	3.111.782.741	3.857.923.605
Chi phí dự án dừng triển khai	146.636.111	1.169.445.272
Chi phí khác	19.268.514.895	15.805.576.733
Cộng	266.047.446.947	275.186.525.354

VII. CÁC GIAO DỊCH CHỦ YẾU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối liên hệ	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ 9 tháng kết thức ngày 30 tháng 9 năm 2025	Đơn vị tính: VND Kỳ 9 tháng kết thức ngày 30 tháng 9 năm 2024
Công ty cổ phần Hà Đô 756 Sài Gòn	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Bán hàng hóa dịch vụ	-	859.750.782
		Hoàn trả vay	-	160.500.000.000
		Chi phí lãi vay	2.684.242.713	5.041.819.180
Công ty đầu tư Quốc tế Hà Đô	Công ty con	Góp vốn	5.481.555.000	-
Công ty CP QL-VH-KT BĐS Hà Đô	Công ty con	Thu hồi vốn góp		-
		Cổ tức được chia	1.119.440.000	-
		Mua hàng hóa dịch vụ	10.771.936.655	10.798.444.537
		Bán hàng hóa dịch vụ	169.407.693	144.176.760
		Đi vay	-	20.000.000.000
		Chi phí lãi vay	673.150.685	101.095.890
Công ty cổ phần Đầu tư Khánh Hà	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Cho vay	-	2.100.000.000
		Thu hồi cho vay	-	2.100.000.000
		Thu nhập lãi vay	933.435.616	993.468.492
Công ty cổ phần Sông Tranh 4	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Bán hàng hóa dịch vụ	11.709.775	-
		Đi vay	-	70.000.000.000
		Chi phí lãi vay	3.029.178.083	612.739.726
Công ty cổ phần Tập đoàn Za Hung	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Cổ tức được chia	69.531.600.000	69.531.600.000
		Bán hàng hóa dịch vụ	726.650.005	692.383.635
		Hoàn trả vay	62.000.000.000	-
		Chi phí lãi vay	10.039.241.096	12.958.164.385
Công ty cổ phần Thiết bị giáo dục 1	Công ty con	Góp vốn	876.450.670.000	-
		Nhận lại vốn góp	-	399.809.490.000
		Đi vay	753.000.000.000	-
		Hoàn trả vay	168.000.000.000	316.000.000.000
		Chi phí lãi vay	7.774.441.096	6.368.284.973

VII. CÁC GIAO DỊCH CHỦ YẾU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)

VII. CÁC GIAO DỊCH CÁC TẾC VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN			Đơn vị tính: VND	
Bên liên quan	Mối liên hệ	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
Công ty CP năng lượng Agrita - Quảng Nam	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Cổ tức được chia	189.485.100.000	49.864.500.000
		Đi vay	140.000.000.000	110.000.000.000
		Hoàn trả vay	189.000.000.000	100.000.000.000
		Chi phí lãi vay	405.679.452	6.701.901.368
Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Bán hàng hóa, dịch vụ	-	1.618.760
		Đi vay	50.000.000.000	60.000.000.000
		Hoàn trả vay	-	60.000.000.000
		Chi phí lãi vay	565.479.452	986.301
Công ty TNHH năng lượng Surya Prakash Việt Nam	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Bán hàng hóa dịch vụ	-	950.631
		Đi vay	20.000.000.000	145.000.000.000
		Hoàn trả vay	30.000.000.000	35.000.000.000
		Chi phí lãi vay	4.853.563.013	4.003.586.303
Công ty cổ phần Năng lượng và đầu tư hạ tầng Hà Đô	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Cổ tức được chia	-	56.230.000.000
Công ty Cổ phần quản lý và kinh doanh bất động sản Hà Đô	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Mua hàng hóa dịch vụ	7.139.149.639	1.741.688.862
		Bán hàng hóa dịch vụ	1.615.392.973	2.295.039.295
		Chi phí lãi vay	639.493.151	-
		Các bên liên quan khác		
Ông Lê Xuân Long	Chủ tịch HĐQT từ ngày 03/10/2024	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	6.901.893.176
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản		10.701.167.659
Ông Phạm Hồng Hiếu	Kế toán trưởng	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản		7.941.673.931
Ông Nguyễn Văn Tô	Thành viên HĐQT	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản		10.624.809.142
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên HĐQT	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản		7.496.479.375

VII. CÁC GIAO DỊCH CHỦ YẾU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)

Thu nhập của các thành viên Ban Tổng giám đốc, Hội đồng quản trị và UBKT

Đơn vị tính: VND

Họ tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch HĐQT đến ngày 03/10/2024		1.085.000.000
Ông Nguyễn Văn Tô	Thành viên HĐQT đến ngày 27/04/2024		209.000.000
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó CT HĐQT, Tổng giám đốc	1.008.630.000	1.308.530.000
Ông Lê Xuân Long	Chủ tịch HĐQT	522.000.000	266.000.000
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập HĐQT (miễn nhiệm ngày 26/4/2025)	164.545.455	441.500.000
Bà Cao Thị Tâm	Thành viên HĐQT, Ủy viên UBKT	289.000.000	563.000.000
Bà Trần Thị Quỳnh Anh	Thành viên độc lập HĐQT, Chủ tịch UBKT	205.000.000	104.250.000
Ông Nguyễn Hoàng Trung	Thành viên HĐQT	385.000.000	215.307.000
Ông Nguyễn Đức Mạnh	Thành viên độc lập HĐQT, Chủ tịch UBKT đến ngày 27/04/2024		63.333.335
Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng giám đốc đến ngày 17/06/2024		667.886.000
Ông Lê Xuân Tuấn	Phó Tổng giám đốc	238.773.603	404.265.000
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng giám đốc	828.130.000	819.530.000
Cộng		3.641.079.058	6.147.601.335

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Số 08 - Láng Hạ - P. Giảng Võ - Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng
từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

VIII. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ BÁO CÁO

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ báo cáo tài chính yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Người lập



Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng



Đào Hữu Tùng



Tổng Giám đốc

Nguyễn Trọng Minh

