



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ

Báo cáo Tài chính riêng

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

MỤC LỤC

Trang

Báo cáo tài chính	2 – 36
Thông tin chung	2-4
Báo cáo tình hình tài chính	5 – 6
Báo cáo kết quả kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8-9
Thuyết minh Báo cáo tài chính.	10- 36

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 34 được cấp ngày 01 tháng 07 năm 2026.

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 6 nhà máy thủy điện, 2 dự án điện mặt trời, 1 dự án điện gió với tổng công suất đạt 484MW và các dịch vụ khác theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

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

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 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

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 số 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 30/09/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026, 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 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng từ trang 05 đến trang 36 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 2026. 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.

TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
(PHÊ DUYỆT)



CHỦ TỊCH

Lê Xuân Long

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

TM. BAN GIÁM ĐỐC
TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Trọng Minh

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

				Đơn vị tính: VND	
TT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (trình bày lại)
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.321.932.358.592	1.927.593.778.233
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	189.479.680.930	73.687.266.384
1	Tiền	111		148.534.284.506	35.686.932.332
2	Các khoản tương đương tiền	112		40.945.396.424	38.000.334.052
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	1.354.706.399.298	1.116.282.800.741
1	Chứng khoán kinh doanh	121	V.2.1	1.015.369.807.517	629.907.434.246
2	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2.2	397.064.454.644	544.103.229.358
3	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	124		(57.727.862.863)	(57.727.862.863)
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.3	405.849.660.238	353.851.301.829
1	Phải thu ngắn hạn khách hàng	131		252.984.877.893	250.888.945.019
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		17.437.273.874	16.738.836.783
3	Các khoản phải thu khác	135		156.276.815.168	106.555.152.438
4	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(20.849.306.697)	(20.331.632.411)
IV.	Hàng tồn kho	140	V.4	358.191.122.359	356.710.958.390
1	Hàng tồn kho	141		368.415.323.123	366.935.159.154
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(10.224.200.764)	(10.224.200.764)
V.	Tài sản ngắn hạn khác	160		13.705.495.767	27.061.450.889
1	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		2.093.188.344	1.276.622.395
2	Thuế GTGT được khấu trừ	162		117.130.161	-
3	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước khác	163	V.5	11.495.177.262	4.364.828.494
4	Tài sản ngắn hạn khác	165		-	21.420.000.000
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		8.237.431.096.004	7.417.519.519.827
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		268.026.542.626	267.091.724.396
1	Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.6	267.976.542.626	267.041.724.396
2	Phải thu dài hạn khác	215		50.000.000	50.000.000
II.	Tài sản cố định	220		180.100.110.866	189.228.708.716
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	179.969.620.221	189.054.928.071
- Nguyên giá		222		344.596.121.939	344.596.121.939
- Giá trị hao mòn lũy kế		223		(164.626.501.718)	(155.541.193.868)
2	Tài sản cố định vô hình	227	V.7	130.490.645	173.780.645
- Nguyên giá		228		1.679.617.500	1.679.617.500
- Giá trị hao mòn lũy kế		229		(1.549.126.855)	(1.505.836.855)
III.	Bất động sản đầu tư	240	V.8	577.653.247.740	592.843.607.769
- Nguyên giá		241		850.975.640.033	846.082.029.569
- Giá trị hao mòn lũy kế		242		(273.322.392.293)	(253.238.421.800)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	250	V.9	137.086.145.894	131.911.331.713
1	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	251		37.070.429.971	37.070.429.971
2	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		100.015.715.923	94.840.901.742
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.10	6.930.972.371.293	6.230.544.491.735
1	Đầu tư vào công ty con	261		6.914.168.906.449	6.223.776.202.257
2	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262		150.000.000	150.000.000
3	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	264		(19.937.255.704)	(17.978.457.921)
4	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265		36.590.720.548	24.596.747.399
VI.	Tài sản dài hạn khác	270		143.592.677.585	5.899.655.498
1	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		141.500.037.717	3.892.090.492
2	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		2.092.639.868	2.007.565.006
TỔNG CỘNG TÀI SẢN		270		10.559.363.454.596	9.345.113.298.060

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

TT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
				Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (trình bày lại)
C	NỢ PHẢI TRẢ	300		4.448.165.249.058	3.412.901.007.023
I.	Nợ ngắn hạn	310		3.223.569.493.924	2.327.864.598.363
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	46.568.949.433	50.185.288.893
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	12.559.949.394	48.661.946.072
3	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		101.685.075	93.156.450
4	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.11	6.688.658.247	5.336.229.908
5	Phải trả người lao động	315		5.145.488.246	11.709.439.596
6	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.11	640.880.756.275	650.549.025.627
7	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		158.445.455	764.093.443
8	Phải trả ngắn hạn khác	320	V.11	1.636.468.986.156	985.513.969.612
9	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.13	834.978.407.005	534.080.502.349
10	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		40.018.168.638	40.970.946.413
II.	Nợ dài hạn	330		1.224.595.755.134	1.085.036.408.660
1	Chi phí phải trả dài hạn	334	V.12	25.750.295.138	72.486.852.170
2	Phải trả dài hạn khác	338	V.12	29.793.920.996	18.166.017.490
3	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.13	1.169.051.539.000	994.383.539.000
D.	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		6.111.198.205.538	5.932.212.291.037
I.	Vốn chủ sở hữu	410	V.14	6.111.198.205.538	5.932.212.291.037
1	Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.069.573.330.000	3.699.630.350.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411		4.069.573.330.000	3.699.630.350.000
2	Thặng dư vốn	412		374.867.728.678	374.867.728.678
3	Quỹ đầu tư phát triển	418		23.516.835.886	23.516.835.886
4	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1.643.240.310.974	1.834.197.376.473
	- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	420a		1.279.272.878.974	1.514.698.600.665
	- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		363.967.432.000	319.498.775.808
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		440		10.559.363.454.596	9.345.113.298.060

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập



Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng



Đào Hữu Tùng



Tổng Giám đốc



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này		Đơn vị tính: VND
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	72.229.861.993	99.800.094.099	275.239.174.501	252.362.666.057	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	2.128.299.462	24.512.501.584	26.721.481.603	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		72.229.861.993	97.671.794.637	250.726.672.917	225.641.184.454	
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	38.820.479.236	39.551.639.193	(85.160.042.216)	203.490.451.685	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		33.409.382.757	58.120.155.444	335.886.715.133	22.150.732.769	
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	51.894.965.948	57.824.729.872	199.138.811.686	295.058.526.775	
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	25.123.250.634	15.552.774.473	61.201.782.271	37.618.971.272	
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		25.122.184.739	15.543.261.190	59.217.736.703	37.531.982.345	
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	1.058.322.609	2.071.020.870	5.753.235.668	4.928.267.326	
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	19.197.572.465	20.958.822.995	59.783.411.521	67.433.155.353	
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		39.925.202.997	77.362.266.978	408.287.097.359	207.228.865.593	
12. Thu nhập khác	31		3.568.312	116.610.829	104.313.999	155.447.479	
13. Chi phí khác	32		242.852.861	30.635.427	42.109.543.769	20.804.270.241	
14. Lợi nhuận khác	40		(239.284.549)	85.975.402	(42.005.229.770)	(20.648.822.762)	
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		39.685.918.448	77.448.242.380	366.281.867.589	186.580.042.831	
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		2.399.510.451	-	2.399.510.451	-	
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	(85.074.862)	-	
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		37.286.407.997	77.448.242.380	363.967.432.000	186.580.042.831	

Người lập

Nguyễn Thị Dung

Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng

Đào Hữu Tùng

Đào Hữu Tùng

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Trọng Minh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	MS	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1 Lợi nhuận trước thuế	01	366.281.867.589	186.580.042.831
2 Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản	02	29.212.568.343	29.177.192.479
- Các khoản dự phòng	03	2.476.472.069	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(194.296.046.964)	(275.460.394.456)
- Chi phí đi vay	06	59.217.736.703	37.531.982.345
3 Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	262.892.597.740	(22.171.176.801)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	56.553.539.708	27.360.788.327
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(1.480.163.969)	(31.502.710.336)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	479.079.447.366	453.796.007.196
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	(138.424.513.174)	(101.703.810)
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13	(385.462.373.271)	(65.633.823.267)
- Chi phí đi vay đã trả	14	(68.169.982.684)	(51.642.260.917)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(7.130.348.768)	(21.869.386.124)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	(6.769.783.211)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(952.777.775)	(3.145.841.537)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	196.905.425.173	278.320.109.520
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21	(10.068.424.645)	(560.615.000)
- 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	(234.945.062.372)	(490.040.000.000)
- Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24	365.000.000.000	324.413.358.794
- Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(690.392.704.192)	(881.932.225.000)
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	198.708.793.426	260.136.140.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(371.697.397.783)	(786.911.625.116)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này		
	MS	Năm nay	Năm trước
III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
- Tiền thu từ đi vay	33	531.278.000.000	969.708.529.000
- Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(55.712.095.344)	(498.706.998.309)
- Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(184.981.517.500)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	290.584.387.156	471.001.530.691
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	115.792.414.546	(37.589.984.905)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	73.687.266.384	181.460.953.377
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	189.479.680.930	143.870.968.472

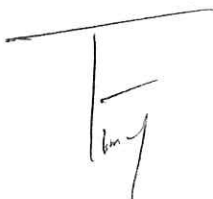
Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập



Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng



Đào Hữu Tùng



Tổng giám đốc

Nguyễn Trọng Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

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 34 được cấp ngày 01 tháng 07 năm 2026.

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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 thay cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC, 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, được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn và không bị hạn chế sử dụng.

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 kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho thuộc bộ phận kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch và các dịch vụ liên quan, phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho khác.

2.3. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ 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 ghi nhận chi phí chờ phân bổ:

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

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

- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn
- Chi phí trả trước về thuê cơ sở hạ tầng
- Những khoản chi phí khác thực tế phát sinh có liên quan đến kết quả hoạt động SXKD của nhiều niên độ kế toán.

Chi phí chờ 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.

Phương pháp phân bổ chi phí chờ phân bổ:

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ 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:

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.

8. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn được ghi nhận theo số chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh tương ứng với số cổ phiếu phát hành thành công. Phần chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

Vốn khác của chủ sở hữu cũng phản ánh giá trị cổ phiếu phát hành để trả cổ tức khi doanh nghiệp chưa được cấp Giấy chứng nhận doanh nghiệp.

Cổ phiếu mua lại của chính mình 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 Báo cáo tình hình tài chính 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 BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

V.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (trình bày lại)
Tiền mặt tại quỹ	1.537.174.504	4.075.581.785
Tiền gửi ngân hàng	146.997.110.002	29.470.321.748
Tiền đang chuyển		2.141.028.799
Các khoản tương đương tiền	40.945.396.424	38.000.334.052
Cộng	189.479.680.930	73.687.266.384

Chi tiết số lượng ngoại tệ tính theo nguyên tệ:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngoại tệ các loại:		
- Đô La Mỹ (USD)	4.262,21	9.749,48

V.2 Đầu tư tài chính ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

2.1. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Trái phiếu	1.015.369.807.517	(*)	-	629.907.434.246	(*)	-
TỔNG CỘNG	1.015.369.807.517			629.907.434.246		

Chi tiết các khoản đầu tư vào trái phiếu chiếm trên 10% tổng giá trị trái phiếu tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và tại ngày 01 tháng 1 năm 2026.

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
Mã trái phiếu	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
TP_LPB125006	133.672.394.143	(*)				
TP_LPSL12602	130.501.363.203	(*)				
TP_SHB202401	126.574.106.421	(*)				
TP_IPA12403,IPA12402,T	138.670.796.338	(*)		102.021.177.094	(*)	
P_IPA12501, IPA12405						
TP_NPM12209	72.087.412.908	(*)		103.356.630.557	(*)	-
CCTG_EVNFC_8				72.819.178.110	(*)	-
TP_BCM12407	-			101.139.676.956	(*)	

(*)Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và tại ngày 01/01/2026, Công ty chưa thu thập được các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý của các khoản trái phiếu này

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

2.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ (Trình bày lại)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
Đầu tư trái phiếu (i)	310.000.000.000	310.000.000.000		391.111.517.357
Tiền gửi có kỳ hạn (ii)	13.620.000.000	13.620.000.000		93.620.000.000
Khoản cho vay	61.699.901.708	5.400.000.000	(56.299.901.708)	56.299.901.708
- Cho vay Cty CP Hà Đô 45	56.299.901.708	-	(56.299.901.708)	56.299.901.708
- Cho vay bên liên quan	5.400.000.000	5.400.000.000		
Phải thu lãi cho vay, lãi tiền gửi, lãi trái phiếu	11.744.552.936	10.316.591.781	(1.427.961.155)	1.643.849.138
Tổng cộng	397.064.454.644	339.336.591.781	(57.727.862.863)	486.375.366.495
				(57.727.862.863)

(i).Đầu tư trái phiếu tại 30 tháng 09 năm 2026 bao gồm:

- Các khoản trái phiếu phát hành bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt với tổng giá trị là 120 tỷ VND (mệnh giá: 100.000.000 VND/trái phiếu) có thời hạn gốc 12 tháng, đáo hạn từ ngày 7 tháng 10 năm 2026 đến ngày 07 tháng 10 năm 2027, không có tài sản đảm bảo và hưởng mức lãi suất tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là từ 8%/năm đến 9%/năm.

- Các khoản trái phiếu phát hành bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội với giá trị là 190 tỷ VND (mệnh giá: 100.000.000 VND/trái phiếu) có thời hạn gốc 12 tháng đáo hạn từ ngày 09 tháng 10 năm 2026 đến ngày 14 tháng 08 năm 2027 và hưởng mức lãi suất tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 từ 8% - 10,5%/năm Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty chưa thu thập được các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý của các khoản trái phiếu này.

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 là khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Ba Đình có kỳ hạn gốc 12 tháng, hưởng lãi suất 8%/năm.

11/05/2026

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

V.3 Các khoản phải thu ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

Phải thu ngắn hạn khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải thu từ hoạt động kinh doanh BĐS	212.104.384.459	212.433.942.114
Phải thu từ hoạt động KD Khách Sạn	9.241.681.797	6.180.535.639
Phải thu từ hoạt động khác	31.638.811.637	32.274.467.266
Cộng	252.984.877.893	250.888.945.019

Trong đó:

Phải thu ngắn hạn từ các khách hàng khác	230.337.802.638	227.757.368.054
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan	22.647.075.255	23.131.576.965

Chi tiết phải thu khách hàng là các bên liên quan

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
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	3.257.675.102	3.257.675.102
C.ty CP quản lý và kinh doanh bất động sản Hà Đô	223.200.000	1.581.583.710
Công ty cổ phần thủy điện Sông Tranh 4	781.783.116	781.783.116
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	2.063.489.037	2.063.489.037
Công ty CP Minh Long Đông Sài Gòn	111.456.000	111.456.000
Ông Nguyễn Trọng Thông	643.142.000	643.142.000
Ông Lê Xuân Long	769.417.000	769.417.000
Bà Hoàng Thị Phương Điều	617.896.000	617.896.000
Các cá nhân liên quan nội bộ khác	873.882.000	
Cộng	22.647.075.255	23.131.576.965

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Trả trước cho người bán ngắn hạn.

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty cổ phần kỹ thuật Nam Việt	3.356.516.900	3.356.516.900
Các đối tượng khác	14.080.756.974	13.382.319.883
Cộng	17.437.273.874	16.738.836.783

Đơn vị tính: VND

Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
Tạm ứng	100.877.860.736	41.688.524.697
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia từ các công ty con	50.486.174.000	60.459.074.000
Các khoản phải thu khác	4.912.780.432	4.407.553.741
Cộng	156.276.815.168	106.555.152.438

Đơn vị tính: VND

V.4. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản xây dựng để bán	362.824.160.449	10.224.200.764	361.304.921.361	10.224.200.764
Dự án An Khánh – An Thượng	317.725.835.325	10.224.200.764	316.460.182.904	10.224.200.764
Dự án chung cư CCI Dịch Vọng	41.814.351.699		41.814.351.699	
Các dự án khác	3.283.973.425		3.030.386.758	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	5.080.275.758		5.174.387.457	
Nguyên vật liệu	510.886.916		455.850.336	
Cộng	368.415.323.123	10.224.200.764	366.935.159.154	10.224.200.764

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

V.5. Thuế và các khoản phải thu nhà nước

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
Thuế TNDN	11.425.427.976	4.295.079.208
Thuế thu nhập cá nhân	69.749.286	69.749.286
Cộng	11.495.177.262	4.364.828.494

V.6. Trả trước cho người bán dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
Công ty CP Phát triển đô thị Từ Liêm	150.976.542.626	150.041.724.396
Công ty TNHH MTV 756	117.000.000.000	117.000.000.000
Cộng	267.976.542.626	267.041.724.396

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)
V.7. Tài sản cố định

TT	Chỉ 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	Đơn vị tính: VND	
								TSCĐ vô hình	TSCĐ vô hình
I	Nguyên giá TSCĐ								
	Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026	244.421.955.098	85.056.611.786	9.828.639.954	5.213.035.101	75.880.000	344.596.121.939		1.679.617.500
	Tăng trong kỳ								
	Do mua sắm	-	-	-	-	-	-		-
	Do XDCB								-
	Do phân loại lại giữa các nhóm								-
	Giảm trong kỳ								
II	Do thanh lý, nhượng bán								
	Do phân loại lại giữa các nhóm								
	Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026	244.421.955.098	85.056.611.786	9.828.639.954	5.213.035.101	75.880.000	344.596.121.939		1.679.617.500
	Hao mòn TSCĐ								
	Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026	79.623.050.065	62.217.999.615	8.885.839.964	4.805.873.112	8.431.112	155.541.193.868		1.505.836.855
	Tăng trong kỳ	5.885.697.618	2.852.758.323	241.908.003	85.973.904	18.970.002	9.085.307.850		43.290.000
	Do trích khấu hao TSCĐ	5.885.697.618	2.852.758.323	241.908.003	85.973.904	18.970.002	9.085.307.850		43.290.000
III	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 2026	85.508.747.683	65.070.757.938	9.127.747.967	4.891.847.016	27.401.114	164.626.501.718		1.549.126.855
	Giá trị còn lại								
	Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026	164.798.905.033	22.838.612.171	942.799.990	407.161.989	75.880.000	189.054.928.071		173.780.645
	Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026	158.913.207.415	19.985.853.848	700.891.987	321.188.085	48.478.886	179.969.620.221		130.490.645

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

V.8. Bất động sản đầu tư

	Đơn vị tính: VND Quyền sử dụng đất và Nhà cửa
Nguyên giá	
Số dư đầu kỳ	846.082.029.569
Phát sinh trong kỳ tăng	4.893.610.464
Phát sinh trong kỳ giảm	
Số dư cuối kỳ	850.975.640.033
Giá trị hao mòn	
Số dư đầu kỳ	253.238.421.800
Khấu hao trong kỳ tăng	20.083.970.493
Khấu hao trong kỳ giảm	
Số dư cuối kỳ	273.322.392.293
Giá trị còn lại	
Số đầu kỳ	592.843.607.769
Số cuối kỳ	577.653.247.740

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
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 HQV	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
BDS cho thuê ngõ 776 đường Sư Vạn Hạnh	92.781.161.123	87.887.550.659
Tầng thương mại tại chung cư Hado centrosa	308.086.172.544	308.086.172.544
Cộng	850.975.640.033	846.082.029.569

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

V.9. Tài sản dở dang dài hạn

Đơn vị tính: VND

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dự án Tòa nhà Hồn Hợp khu ĐTM Dịch Vọng	32.836.204.700	32.836.204.700
Dự án khác	4.234.225.271	4.234.225.271
Cộng	<u>37.070.429.971</u>	<u>37.070.429.971</u>

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dự án khu ĐTM An Khánh - Khu TM CC1.CC2	49.157.645.002	44.927.168.632
Các dự án năng lượng điện	663.317.523	-
Dự án CC3 Dịch Vọng	50.194.753.398	49.913.733.110
Cộng	<u>100.015.715.923</u>	<u>94.840.901.742</u>

V. THỐNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)
V.10. Đầu tư tài chính dài hạn
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ (trình bày lại)	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Trái phiếu dài hạn	25.000.000.000	25.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
Cho vay dài hạn	10.200.000.000	10.200.000.000	15.600.000.000	15.600.000.000
Lãi phải thu trái phiếu, cho vay	1.390.720.548	1.390.720.548	5.996.747.399	5.996.747.399
	36.590.720.548	36.590.720.548	24.596.747.399	24.596.747.399

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

V.10. Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty con	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp	Giá trị ghi sổ (VND)	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp	Giá trị ghi sổ (VND)
1 C. ty CP Hà Đô 756 Sài Gòn	28.350.000	63,00%	283.500.000.000	28.350.000	63,00%	283.500.000.000
2 C. ty cổ phần Dầu từ Khánh Hà	18.440.000	70,92%	196.842.885.000	18.440.000	70,92%	196.842.885.000
3 C. ty CP đầu tư Bất động sản Bình An Riverside	61.782.000	99,97%	628.299.000.000	61.782.000	99,97%	628.299.000.000
4 C. ty Dầu từ Quốc Tế Hà Đô	(*)	100%	452.802.907.024	(*)	100%	372.910.202.832
5 C. ty cổ phần Minh Long Đông Sài Gòn	63.724.216	73,67%	730.313.139.435	63.724.216	73,67%	730.313.139.435
6 C. ty CP Thiết Bị Giáo Dục 1	89.992.157	99,98%	1.140.018.982.322	89.992.157	99,98%	1.140.018.982.322
7 C. ty CP Tập đoàn Za Hung	69.531.600	51,75%	371.629.000.000	69.531.600	51,75%	371.629.000.000
8 C. ty CP thủy điện Sông Tranh 4	15.300.000	34,00%	157.994.654.400	15.300.000	34,00%	157.994.654.400
9 C. ty Cổ phần Năng lượng và Đầu tư hạ tầng Hà Đô	112.460.000	99,96%	1.124.600.000.000	112.460.000	99,96%	1.124.600.000.000
10 C. ty CP Năng lượng Agrita Quảng Nam	99.729.000	94,98%	1.190.305.295.099	99.729.000	94,98%	1.190.305.295.099
11 C. ty TNHH Điện gió Bình Gia		100,00%	610.500.000.000			
12 C. ty CP QL-VH-KT BĐS Hà Đô	1.499.250	99,95%	7.365.043.169	1.499.250	99,95%	7.365.043.169
13 C. ty Cổ phần quản lý và kinh doanh Bất động sản Hà Đô	1.999.800	99,99%	19.998.000.000	1.999.800	99,99%	19.998.000.000
Cộng			6.914.168.906.449			6.223.776.202.257
Đầu tư vào công ty liên kết						
1 C. ty TNHH Hỗn Hợp Dịch Vụ		50,00%	150.000.000		50,0%	150.000.000
Cộng			150.000.000			150.000.000
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác						
- Dự phòng đầu tư vào công ty con			(19.937.255.704)			(17.978.457.921)
Cộng			(19.937.255.704)			(17.978.457.921)

(*) Công ty đầu tư Quốc Tế Hà Đô được thành lập tại Lào.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

V.11 Các khoản phải trả ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Người bán là các công ty liên quan	37.970.816.761	38.879.627.495
Công ty TNHH xây dựng TM Dịch vụ D.N.T	880.020.000	880.020.000
Công ty Cổ phần bất động sản AHS	-	1.997.794.000
Phải trả các khách hàng khác	7.718.112.672	8.427.847.398
Cộng	46.568.949.433	50.185.288.893

Phải trả người bán là các Công ty liên quan

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn	31.890.294.513	31.890.294.513
Cty CP Quản lý - VH - Khai thác BĐS Hà Đô	2.899.287.380	1.905.350.378
C.ty CP quản lý & kinh doanh bất động sản Hà Đô	1.161.689.409	3.064.437.145
Các bên liên quan khác	2.019.545.459	2.019.545.459
Cộng	37.970.816.761	38.879.627.495

Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Trả tiền trước theo các hợp đồng mua Bất động sản	12.086.656.432	48.292.352.574
Trả trước các hợp đồng xây dựng	245.000.000	245.000.000
Trả tiền trước các dịch vụ khác	228.292.962	124.593.498
Cộng	12.559.949.394	48.661.946.072

Các khoản phải trả ngắn hạn khác

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (trình bày lại)
Tiền quản lý tập trung phải trả công ty con	1.441.149.505.365	771.488.537.006
Phải trả các khoản thu hộ (quỹ nhà...)	11.180.030.098	12.733.739.138
Phải trả tiền thuê đất và lợi nhuận chia sẻ theo BCC	4.906.374.130	10.202.767.947
Phải trả thuê đất BQP	17.853.307.580	7.292.569.968
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	92.082.000.000
Lãi vay phải trả	-	9.388.367.944
Phải trả phải nộp khác	1.998.527.185	1.839.749.971
Nhận ký quỹ, ký cược	12.668.787.252	25.855.783.092
Cộng	1.636.468.986.156	985.513.969.612

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

V.11 Các khoản phải trả ngắn hạn (tiếp theo)

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Thuế GTGT phải nộp	2.804.212.869	4.608.335.333
Thuế TNDN	2.399.510.451	-
Thuế thu nhập cá nhân	810.311.778	650.665.143
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	558.108.902	-
Thuế nhà thầu NN và các loại thuế khác	116.514.247	77.229.432
Cộng	6.688.658.247	5.336.229.908

Đơn vị tính: VND

Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí xây dựng và tiền sử dụng đất	551.806.772.608	606.823.082.862
Lãi vay phải trả	78.046.967.063	37.874.817.179
Chi phí khác	11.027.016.604	5.851.125.586
Cộng	640.880.756.275	650.549.025.627

Đơn vị tính: VND

V.12. Các khoản phải trả dài hạn

Chi phí phải trả dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Lãi vay phải trả	25.750.295.138	70.385.976.098
Chi phí khác	-	2.100.876.072
Cộng	25.750.295.138	72.486.852.170

Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	29.765.974.916	18.138.071.410
Phải trả dài hạn khác	27.946.080	27.946.080
Cộng	29.793.920.996	18.166.017.490

V. THỐNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

V.13. Các khoản vay và nợ thuê tài chính

Vay ngắn hạn	Số cuối kỳ		Số phát sinh		Đơn vị tính: VND	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Vay đối tượng khác (cá nhân)	35.074.023.000	35.074.023.000	31.610.000.000		3.464.023.000	3.464.023.000
Vay ngắn hạn ngân hàng	549.840	549.840		592.870	1.142.710	1.142.710
Vay NH dài hạn đến hạn trả	10.903.834.165	10.903.834.165		32.711.502.474	43.615.336.639	43.615.336.639
Vay các bên liên quan dài hạn đến hạn trả	789.000.000.000	789.000.000.000	735.000.000.000	433.000.000.000	487.000.000.000	487.000.000.000
Cộng	834.978.407.005	834.978.407.005	766.610.000.000	465.712.095.344	534.080.502.349	534.080.502.349
Vay dài hạn						
Vay cá nhân	40.586.539.000	40.586.539.000	12.278.000.000	31.610.000.000	59.918.539.000	59.918.539.000
Vay các bên liên quan	1.128.465.000.000	1.128.465.000.000	932.000.000.000	738.000.000.000	934.465.000.000	934.465.000.000
Cộng	1.169.051.539.000	1.169.051.539.000	944.278.000.000	769.610.000.000	994.383.539.000	994.383.539.000

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

* Chi tiết các khoản vay như sau

	Lãi suất (năm)	Số cuối kỳ (VND)	Kì hạn trả gốc
- Vay ngân hàng			
Ngân hàng Shinhanbank - CN Trần Duy Hưng	7,8%	10.903.834.165	Trả gốc 3 tháng/lần, lãi trả hàng tháng
- Vay đối tượng khác			
Vay cá nhân	4,0%	75.660.562.000	Trả gốc và lãi 1 lần vào cuối kỳ
Thẻ tín dụng tại VCB Đông Anh		549.840	Không chịu lãi
- Vay các bên liên quan			
Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn	4,3%	73.465.000.000	
Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam	4,3%	47.000.000.000	
Công ty CP thiết bị Giáo dục 1	4,3%	762.000.000.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Za Hưng	4,3%-6%	258.000.000.000	
Công ty cổ phần thủy điện Sông Tranh 4	4,3%-6%	90.000.000.000	
Cty CP Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản Hà Đô	5,9%	15.000.000.000	
Công ty Cổ phần quản lý và kinh doanh bất động sản Hà Đô	4,5%	19.000.000.000	
Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam	4,3%-6%	133.000.000.000	
Công ty CP Minh Long Đông Sài Gòn	6,0%	400.000.000.000	
Công ty CP Năng lượng Agrita - Quảng Nam	6,0%	117.000.000.000	
Bà Trịnh Thị Thảo	4,0%	3.000.000.000	
Tổng cộng		2.004.029.946.005	

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

V.14. Thay đổi vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn cổ phần(*)	Thặng dư vốn	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Tại ngày 01/01/2026	3.699.630.350.000	374.867.728.678	-	23.516.835.886	1.834.197.376.473	5.932.212.291.037
Số tăng trong kỳ	369.942.980.000	-	-	-	363.967.432.001	733.910.412.001
Tăng do lãi					363.967.432.000	363.967.432.000
Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	369.942.980.000					369.942.980.000
Số giảm trong kỳ					554.924.497.500	554.924.497.500
Trả cổ tức bằng tiền					184.981.517.500	184.981.517.500
Phát hành cổ phiếu trả cổ tức					369.942.980.000	369.942.980.000
Tại ngày 30/09/2026	4.069.573.330.000	374.867.728.678	-	23.516.835.886	1.643.240.310.974	6.111.198.205.538

Đơn vị: VND

11/26/2026

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

V.14. Thay đổi vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Vốn cổ phần

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

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	406.957.333	4.069.573.330.000	369.963.035	3.699.630.350.000
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	406.957.333	4.069.573.330.000	369.963.035	3.699.630.350.000
Cổ phiếu quỹ				
Cổ phiếu phổ thông				
Cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	406.957.333	4.069.573.330.000	369.963.035	3.699.630.350.000

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.

	Đơn vị tính: VND	
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu kinh doanh bất động sản	42.932.143.550	24.281.215.455
Doanh thu xây lắp, cung cấp thiết bị	1.303.950.279	5.695.181.379
Doanh thu dịch vụ khách sạn	119.990.626.850	108.880.703.519
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	111.012.453.822	113.505.565.704
Cộng	275.239.174.501	252.362.666.057
Các khoản giảm trừ		
Giảm trừ doanh thu	24.512.501.584	26.721.481.603
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thuần trao đổi hàng hóa, thành phẩm	250.726.672.917	225.641.184.454
Cộng	250.726.672.917	225.641.184.454

VI.2. Giá vốn hàng bán

	Đơn vị tính: VND	
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của BĐS	(197.496.219.145)	42.207.183.374
Giá vốn xây lắp và cung cấp thiết bị	1.240.365.704	4.921.319.086
Giá vốn của dịch vụ khách sạn	50.535.256.662	48.630.628.830
Giá vốn của dịch vụ cung cấp khác	60.560.554.563	107.731.320.395
Cộng	(85.160.042.216)	203.490.451.685

VI.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.011.780.967	18.622.449.922
Cổ tức và lợi nhuận được chia	185.481.900.000	260.443.301.600
Lãi do bán chứng khoán kinh doanh	7.645.130.719	15.992.775.253
Cộng	199.138.811.686	295.058.526.775

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

VI.4. Chi phí tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	59.217.736.703	37.531.982.345
Chi phí khác	1.984.045.568	86.988.927
Cộng	61.201.782.271	37.618.971.272

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

	Đơn vị tính: VND	
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
<i>Chi phí bán hàng</i>		
Chi phí môi giới tiếp thị và chi phí khác	5.753.235.668	4.928.267.326
Cộng	5.753.235.668	4.928.267.326
<i>Chi phí quản lý doanh nghiệp</i>		
Chi phí nhân viên	32.856.365.676	31.173.781.350
Chi phí khấu hao tài sản cố định, ccđc	863.808.710	775.681.630
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.174.605.767	21.419.184.139
Chi phí dự án dừng triển khai	-	-
Chi phí quản lý khác	15.888.631.368	14.064.508.234
Cộng	59.783.411.521	67.433.155.353

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

	Đơn vị tính: VND	
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát triển BĐS	1.860.409.429	2.374.611.144
Tiền sử dụng đất và tiền thuê đất	12.156.637.931	251.024.249.423
Chi phí nhân công	44.592.911.872	42.277.800.458
Chi phí khấu hao	31.884.804.052	31.703.105.202
Chi phí dịch vụ mua ngoài	73.385.239.633	86.524.912.607
Chi phí khác	50.536.011.018	32.010.912.547
Cộng	214.416.013.935	445.915.591.381

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	Đơn vị tính: VND	
			Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	Năm trước
			Năm nay	Năm trước
Công ty cổ phần Hà Đô 756 Sài Gòn	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Cổ tức được chia	16.020.000.000	-
		Chi phí lãi vay	2.362.755.165	2.684.242.713
Công ty đầu tư Quốc tế Hà Đô	Công ty con	Góp vốn	79.892.704.192	5.481.555.000
C.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	10.457.887.584	10.771.936.655
		Bán hàng hóa dịch vụ	169.407.693	169.407.693
		Hoàn trả vay	5.000.000.000	-
		Chi phí lãi vay	671.465.754	673.150.685
Công ty cổ phần Đầu tư Khánh Hà	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Thu nhập lãi vay	933.435.616	933.435.616
Công ty cổ phần Sông Tranh 4	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Cổ tức được chia	15.300.000.000	-
		Bán hàng hóa dịch vụ	-	11.709.775
		Chi phí lãi vay	3.233.424.658	3.029.178.083
Công ty cổ phần Tập đoàn Za Hưng	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Cổ tức được chia	104.297.400.000	69.531.600.000
		Bán hàng hóa dịch vụ	692.383.635	726.650.005
		Hoàn trả vay	-	62.000.000.000
		Chi phí lãi vay	10.078.060.274	10.039.241.096
Công ty cổ phần Thiết bị giáo dục 1	Công ty con	Góp vốn	-	876.450.670.000
		Đi vay	-	753.000.000.000
		Hoàn trả vay	-	168.000.000.000
		Chi phí lãi vay	24.507.172.602	7.774.441.096
Công ty CP năng lượng Agrita - Quảng Nam	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Cổ tức được chia	49.864.500.000	189.485.100.000
		Đi vay	117.000.000.000	140.000.000.000
		Hoàn trả vay	-	189.000.000.000
		Chi phí lãi vay	1.384.767.123	405.679.452

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối liên hệ	Nội dung nghiệp vụ	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Đi vay	-	50.000.000.000
		Hoàn trả vay	3.000.000.000	-
		Chi phí lãi vay	1.494.961.643	565.479.452
Công ty TNHH năng lượng Surya Prakash Việt Nam	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Đi vay	-	20.000.000.000
		Hoàn trả vay	15.000.000.000	30.000.000.000
		Chi phí lãi vay	4.989.969.863	4.853.563.013
Công ty cổ phần Minh Long Đông Sài Gòn	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Đi vay	400.000.000.000	-
		Chi phí lãi vay	6.197.068.343	-
Công ty Cổ phần quản lý và kinh doanh bất động sản Hà Đô	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Mua hàng hóa dịch vụ	8.741.859.137	7.139.149.639
		Bán hàng hóa dịch vụ	3.943.038.604	1.615.392.973
		Chi phí lãi vay	639.493.150	639.493.151
Các bên liên quan khác				
Trịnh Thị Thảo	Người có mối quan hệ gia đình với thành viên BGD	Đi vay	2.000.000.000	
		Chi phí lãi vay	68.329.067	

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

Thu nhập lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

Họ tên	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
Ông Lê Xuân Long	Chủ tịch HĐQT	506.500.000	522.000.000
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó CT HĐQT, Tổng giám đốc	1.350.666.364	1.008.630.000
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập HĐQT (miễn nhiệm ngày 26/4/2025)		164.545.455
Bà Cao Thị Tâm	Thành viên HĐQT, Ủy viên UBKT	299.500.000	289.000.000
Bà Trần Thị Quỳnh Anh	Thành viên độc lập HĐQT, Chủ tịch UBKT	209.500.000	205.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Trung	Thành viên HĐQT	389.500.000	385.000.000
Ông Lê Xuân Tuấn	Phó Tổng giám đốc	266.287.000	238.773.603
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng giám đốc	866.230.000	828.130.000
Cộng		<u>3.888.183.364</u>	<u>3.641.079.058</u>

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán.

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.

2. Thông tin so sánh

Trong năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2026, Công ty áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC. Theo đó, Công ty đã phân loại lại một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính và số liệu so sánh để phù hợp với yêu cầu trình bày theo quy định mới. Việc phân loại lại này không ảnh hưởng đến tổng tài sản, tổng nợ phải trả, vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế của Công ty.

Chi tiết các chỉ tiêu ảnh hưởng như sau.

Đơn vị tính: VND



Chỉ tiêu	Số đầu kỳ (đã trình bày trước đây)	Trình bày lại	Số đầu kỳ (được trình bày lại)
Các khoản tương đương tiền	59.420.334.052	(21.420.000.000)	38.000.334.052
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	484.731.517.357	59.371.712.001	544.103.229.358
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	(57.727.862.863)	(57.727.862.863)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	56.299.901.708	(56.299.901.708)	-
Phải thu ngắn hạn khác	109.626.962.731	(3.071.810.293)	106.555.152.438
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(78.059.495.274)	57.727.862.863	(20.331.632.411)
Tài sản ngắn hạn khác	-	21.420.000.000	21.420.000.000
Phải thu về cho vay dài hạn	15.600.000.000	(15.600.000.000)	-
Phải thu dài hạn khác	6.046.747.399	(5.996.747.399)	50.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	3.000.000.000	21.596.747.399	24.596.747.399
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	93.156.450	93.156.450
Phải trả ngắn hạn khác	985.607.126.062	(93.156.450)	985.513.969.612

Hà Nội, ngày 30. tháng 10 năm 2026

Người lập

Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng

Đào Hữu Tùng



Tổng Giám đốc

Nguyễn Trọng Minh