

# **Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



**Shape the future  
with confidence**

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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 cũng 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 7 năm 2025.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) kể từ ngày 2 tháng 2 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 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong năm 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 và các dịch vụ khác.

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 và Chi nhánh Khách sạn IBIS Hà Đô có địa chỉ tại số 2, đường Hồng Hà, phường Tân Sơn Hòa, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Theo Quyết định Hội đồng quản trị số 02/QĐ-HĐQT ngày 2 tháng 1 năm 2024, Hội đồng quản trị của Công ty đã thông qua Quyết định chấm dứt hoạt động của Chi nhánh miền Nam của Công ty. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để thi hành Quyết định nêu trên.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Trọng Minh	Tổng giám đốc
Ông Lê Xuân Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Trọng Minh, Tổng Giám đốc.

## **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

## CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

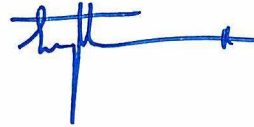
Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng, Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 30 tháng 3 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 các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

Thay mặt Hội đồng Quản trị   


Lê Xuân Long  
Chủ tịch

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc 



Nguyễn Trọng Minh  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026



Shape the future  
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited  
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward  
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252  
Email: eyhcmc@vn.ey.com  
Website (EN): ey.com/en\_vn  
Website (VN): ey.com/vi\_vn



Số tham chiếu: 12315194/68683544

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ("Công ty"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 7 đến trang 68, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### *Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc*

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

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



Shape the future  
with confidence

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Nguyễn Hoàng Linh  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3835-2026-004-1

Nguyễn Thị Hồng Uyên  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 5817-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.927.593.778.233</b>	<b>1.698.397.280.793</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>95.107.266.384</b>	<b>181.460.953.377</b>
111	1. Tiền		35.686.932.332	80.621.312.499
112	2. Các khoản tương đương tiền		59.420.334.052	100.839.640.878
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>1.114.638.951.603</b>	<b>728.006.983.612</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		629.907.434.246	518.593.624.818
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		484.731.517.357	209.413.358.794
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>355.495.150.967</b>	<b>339.594.808.178</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	250.888.945.019	246.971.999.904
132	2. Trả trước cho người bán	6.2	16.738.836.783	17.096.896.338
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	56.299.901.708	64.999.901.708
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	109.626.962.731	87.780.912.646
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(78.059.495.274)	(77.254.902.418)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>356.710.958.390</b>	<b>448.049.882.624</b>
141	1. Hàng tồn kho		366.935.159.154	458.274.083.388
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(10.224.200.764)	(10.224.200.764)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>5.641.450.889</b>	<b>1.284.653.002</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.276.622.395	1.284.653.002
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		4.364.828.494	-



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>7.417.519.519.827</b>	<b>6.169.537.909.496</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>288.688.471.795</b>	<b>273.752.432.244</b>
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	6.2	267.041.724.396	264.752.024.741
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	29	15.600.000.000	6.900.000.000
216	3. Phải thu dài hạn khác		6.046.747.399	2.100.407.503
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>189.228.708.716</b>	<b>200.812.955.786</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	189.054.928.071	200.581.455.141
222	Nguyên giá		344.596.121.939	344.050.452.309
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(155.541.193.868)	(143.468.997.168)
227	2. Tài sản cố định vô hình		173.780.645	231.500.645
228	Nguyên giá		1.679.617.500	1.679.617.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.505.836.855)	(1.448.116.855)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>592.843.607.769</b>	<b>531.734.684.451</b>
231	1. Nguyên giá		846.082.029.569	758.194.478.910
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(253.238.421.800)	(226.459.794.459)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>131.911.331.713</b>	<b>100.559.290.895</b>
241	1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	13.1	37.070.429.971	54.649.406.173
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.2	94.840.901.742	45.909.884.722
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>6.208.947.744.336</b>	<b>5.055.598.599.904</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	6.223.776.202.257	5.028.749.617.257
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh		150.000.000	150.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	14.1	(17.978.457.921)	(16.301.017.353)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	14.2	3.000.000.000	43.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>5.899.655.498</b>	<b>7.079.946.216</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		3.892.090.492	4.906.654.050
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.4	2.007.565.006	2.173.292.166
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>9.345.113.298.060</b>	<b>7.867.935.190.289</b>

0811  
 CÔNG  
 TN  
 NST  
 TIẾT  
 PHÚC

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.412.901.007.023</b>	<b>2.255.221.675.060</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.327.864.598.363</b>	<b>1.578.081.118.940</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	50.185.288.893	47.312.569.049
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	48.661.946.072	7.863.608.401
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	5.336.229.908	19.724.746.872
314	4. Phải trả người lao động		11.709.439.596	9.675.911.595
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	650.549.025.627	754.086.529.210
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		764.093.443	1.477.148.664
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	985.607.126.062	438.777.989.869
320	8. Vay ngắn hạn	19	534.080.502.349	257.075.832.467
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	40.970.946.413	42.086.782.813
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.085.036.408.660</b>	<b>677.140.556.120</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	17	72.486.852.170	14.655.900.495
337	2. Phải trả dài hạn khác	18	18.166.017.490	15.635.285.986
338	3. Vay dài hạn	19	994.383.539.000	646.849.369.639

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

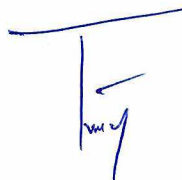
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>5.932.212.291.037</b>	<b>5.612.713.515.229</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21</b>	<b>5.932.212.291.037</b>	<b>5.612.713.515.229</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		3.699.630.350.000	3.363.315.290.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.699.630.350.000	3.363.315.290.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		374.867.728.678	374.867.728.678
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		23.516.835.886	23.516.835.886
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.834.197.376.473	1.851.013.660.665
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.514.698.600.665	1.497.204.544.993
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		319.498.775.808	353.809.115.672
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>9.345.113.298.060</b>	<b>7.867.935.190.289</b>

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026



Vũ Thị Dung  
Người lập



Đào Hữu Tùng  
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Minh  
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

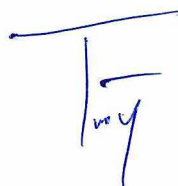
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	364.836.679.578	712.888.170.367
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	(29.038.966.240)	(57.095.372.183)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	335.797.713.338	655.792.798.184
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(270.299.062.324)	(388.420.014.028)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		65.498.651.014	267.372.784.156
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	440.717.682.792	351.352.402.218
22 23	7. Chi phí tài chính Trong đó: Chi phí lãi vay	24	(54.915.721.322) (53.149.850.977)	(57.576.839.750) (56.032.884.271)
25	8. Chi phí bán hàng		(10.713.366.344)	(4.914.051.067)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(100.213.759.182)	(94.788.215.030)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		340.373.486.958	461.446.080.527
31	11. Thu nhập khác		195.468.719	821.200.862
32	12. Chi phí khác	26	(20.904.452.709)	(58.467.765.758)
40	13. Lỗ khác		(20.708.983.990)	(57.646.564.896)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		319.664.502.968	403.799.515.631
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	-	(45.594.744.417)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	28.4	(165.727.160)	(4.395.655.542)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		319.498.775.808	353.809.115.672

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026



Vũ Thị Dung  
Người lập



Đào Hữu Tùng  
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Minh  
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>319.664.502.968</b>	<b>403.799.515.631</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		38.908.544.041	41.632.958.339
03	Các khoản dự phòng		2.482.033.424	1.101.936.940
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(422.298.002.975)	(342.639.364.036)
06	Chi phí lãi vay	24	53.149.850.977	56.032.884.271
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(8.093.071.565)</b>	<b>159.927.931.145</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(14.751.755.901)	6.975.525.081
10	Giảm hàng tồn kho		3.355.760.612	160.826.805.924
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		536.679.613.856	(205.557.390.041)
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		1.022.594.164	(1.050.299.424)
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(111.313.809.428)	(131.991.224.359)
14	Tiền lãi vay đã trả		(38.073.566.086)	(75.806.083.509)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(21.869.386.143)	(35.613.989.634)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	20	(1.115.836.400)	(2.167.894.428)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>345.840.543.109</b>	<b>(124.456.619.245)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(32.567.913.228)	(321.000.000)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(503.318.158.563)	(209.413.358.794)
24	Tiền thu hồi cho vay		268.000.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.195.026.585.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	399.809.490.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		406.180.730.156	497.608.440.335
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền (sử dụng vào)/từ thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(1.056.731.926.635)</b>	<b>687.683.571.541</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

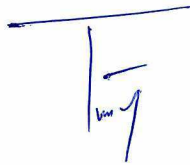
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		1.255.613.529.000	527.735.010.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(631.075.832.467)	(882.400.336.632)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		-	(152.878.420.500)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>624.537.696.533</b>	<b>(507.543.747.132)</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>(86.353.686.993)</b>	<b>55.683.205.164</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm</b>	<b>4</b>	<b>181.460.953.377</b>	<b>125.777.748.213</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm</b>	<b>4</b>	<b>95.107.266.384</b>	<b>181.460.953.377</b>

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026



Vũ Thị Dung  
Người lập



Đào Hữu Tùng  
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Minh  
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

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 cũng 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 7 năm 2025.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) kể từ ngày 2 tháng 2 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 1 năm 2010.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của hoạt động bất động sản của Công ty thông thường là trên 12 tháng và của các hoạt động khác của Công ty thông thường là 12 tháng.

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 và Chi nhánh Khách sạn IBIS Hà Đô có địa chỉ tại số 2, đường Hồng Hà, phường Tân Sơn Hòa, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Theo Quyết định Hội đồng quản trị số 02/QĐ-HĐQT ngày 2 tháng 1 năm 2024, Hội đồng quản trị của Công ty đã thông qua Quyết định chấm dứt hoạt động của Chi nhánh miền Nam của Công ty. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để thi hành Quyết định nêu trên.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 181 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 217).



# Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

### Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 18 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 17 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích (%)		Tỷ lệ biểu quyết (%)	
				Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà ("Công ty Khánh Hà")	Cầu Đất, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	70,92%	70,92%	70,92%	70,92%
2	Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn ("Công ty 756 Sài Gòn")	5.04 Hà Đô Airport Building, số 2 Hồng Hà, phường Tân Sơn Hòa, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	63%	63%	63%	63%
3	Công ty Cổ phần Tập đoàn Za Hưng ("Công ty Za Hưng")	Số 8 Láng Hạ, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	51,75%	51,75%	51,75%	51,75%
4	Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4 ("Công ty Sông Tranh 4") (i)	Thôn Tam Tú, xã Hiệp Đức, thành phố Đà Nẵng	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	62,92%	62,92%	89,88%	89,88%
5	Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận ("Công ty Hà Đô Bình Thuận") (i)	Thôn Thanh Thịnh, xã Hòa Thắng, tỉnh Lâm Đồng	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	83,22%	83,22%	90%	90%
6	Công ty Đầu tư Quốc tế Hà Đô ("Công ty Quốc tế Hà Đô")	Đường Phonthan, quận Chanthabuly, thủ đô Viêng Chăn, Lào	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%	100%
7	Công ty Cổ phần Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản Hà Đô ("Công ty Quản lý Hà Đô")	Số 60 Trường Sơn, phường Tân Sơn Hòa, thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, quản lý bất động sản	99,95%	99,95%	99,95%	99,95%
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình An Riverside ("Công ty Bình An Riverside")	Số 2735 Phạm Thế Hiển, phường Tân Sơn Hòa, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	99,97%	99,97%	99,97%	99,97%
9	Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1 ("Công ty Thiết bị Giáo dục 1")	Số 62 Phan Đình Giót, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	99,86%	99,86%	99,86%	99,86%
10	Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita - Quảng Nam ("Công ty Agrita - Quảng Nam") (i)	Số 44 Lê Quý Đôn, xã Khám Đức, thành phố Đà Nẵng	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	97,57%	97,57%	99,98%	99,98%
11	Công ty Cổ phần Minh Long Đông Sài Gòn ("Công ty Minh Long")	Tầng 5, Ha Do Airport Building, số 2 Hồng Hà, phường Tân Sơn Hòa, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	99,98%	99,98%	99,98%	99,98%

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

### Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 18 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 17 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau (tiếp theo):

STT	Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích (%)		Tỷ lệ biểu quyết (%)	
				Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
12	Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam ("Công ty Hà Đô Thuận Nam") (i)	Thôn Quán Thẻ 1, xã Thuận Nam, tỉnh Khánh Hòa	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	99,97%	99,97%	100%	100%
13	Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam ("Công ty Surya") (i)	Thôn Phước An 1, xã Phước Hậu, tỉnh Khánh Hòa	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	99,97%	99,97%	100%	100%
14	Công ty Cổ phần Năng lượng và Đầu tư hạ tầng Hà Đô ("Công ty Năng lượng Hà Đô")	Số 8 Láng Hạ, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	99,97%	99,97%	99,98%	99,98%
15	Công ty Cổ phần Điện gió Tiến Thành Hàm Lâm Đồng Kiểm" (i)	Thôn Thanh Thịnh, xã Hòa Thắng, tỉnh Kiên Giang	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	28,98%	28,98%	56%	56%
16	Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Bất động sản Hà Đô ("Công ty QL&KD Hà Đô")	Số 8 Láng Hạ, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội	Tư vấn, quản lý bất động sản	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%
17	Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng thủy điện Sơn Linh ("Công ty Sơn Linh") (i)	Thôn Gò Đa, xã Sơn Linh, tỉnh Quảng Ngãi	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	51,23%	51,23%	99%	99%
18	Công ty Cổ phần Thủy điện Trường Thịnh ("Công ty Trường Thịnh") (i) (ii)	Số 50 đường Nguyễn Hữu Cảnh, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	26,39%	-	50,99%	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY** (tiếp theo)

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

- (i) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết trong các công ty con này khác nhau do Công ty kiểm soát các công ty con này gián tiếp thông qua các công ty con khác.
- (ii) Theo Nghị quyết số 83/2025/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 2 năm 2025 của Hội đồng Quản trị Công ty Za Hưng, Hội đồng Quản trị Công ty Za Hưng đã thông qua phương án nhận chuyển nhượng 50,99% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Trường Thịnh từ các đối tác với tổng giá phí là khoảng 211,8 tỷ VND. Trong kỳ, Công ty Za Hưng đã hoàn tất giao dịch nhận chuyển nhượng này, theo đó Công ty Trường Thịnh trở thành công ty con của Công ty Za Hưng và gián tiếp trở thành công ty con của Công ty.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty sở hữu một khoản đầu tư vào công ty liên doanh là Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vọng với tỉ lệ vốn góp là 50% và giá trị ghi sổ là 150.000.000 VND. Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vọng có địa chỉ tại số 8 Láng Hạ, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vọng là đầu tư và kinh doanh bất động sản. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty chưa thu thập các thông tin cần thiết để thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 14.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 30 tháng 3 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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 các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

**2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng** (tiếp theo)

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.

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

**2.4 Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

**2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

**2.6 Quy định kế toán mới đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực**

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty đang trong quá trình đánh giá tác động của Thông tư 99 đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính và sẽ áp dụng Thông tư 99 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng có tính thanh khoản cao có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

#### 3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Đối với hàng tồn kho thuộc bộ phận kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch và các dịch vụ liên quan, Công ty áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho. Đối với hàng tồn kho khác, Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

##### *Hàng tồn kho bất động sản*

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng tồn kho bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý dự án và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng năm theo phương pháp tính theo giá đích danh.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với bất động sản để bán, nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi bằng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi bằng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**3.6 Thuê tài sản**

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	28 – 30 năm
Máy móc, thiết bị	15 năm
Phương tiện vận tải	10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 5 năm
Phần mềm máy tính	3 – 5 năm
Quyền sử dụng thuê đất lâu dài	Không hao mòn



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.8 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc và quyền sử dụng đất	8 – 44 năm
Máy móc, thiết bị	8 – 15 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng năm sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng năm trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng.

Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

**3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong năm trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

802  
 TY  
 IH  
 YON  
 NA  
 HỒ C

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.10 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm.

**3.11 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

**3.12 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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

*Đầu tư vào công ty liên doanh*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh mà trong đó Công ty có quyền đồng kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên doanh sau ngày Công ty có quyền đồng kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Chứng khoán kinh doanh*

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.14 Các khoản dự phòng**

*Dự phòng chung*

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại bởi một bên thứ ba, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

**3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.16 *Vốn góp của chủ sở hữu***

***Cổ phiếu phổ thông***

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

***Thặng dư vốn cổ phần***

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh.

**3.17 *Phân chia lợi nhuận***

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và có Quyết định của HĐQT và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của HĐQT và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

▶ **Quỹ đầu tư và phát triển**

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

▶ **Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

**3.18 *Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà***

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng năm. Các khoản hỗ trợ theo chương trình bán hàng mang tính chất giảm trừ vào doanh thu được ghi giảm vào chỉ tiêu "Người mua trả tiền trước" đối với nhà ở trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong năm.

Các khoản tiền nhận từ khách hàng, dưới hình thức hợp đồng đặt cọc, hợp đồng vay vốn được phản ánh trong tài khoản "Phải trả khác" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng năm.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)

**3.19 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua, thường là trùng với thời điểm bàn giao bất động sản.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Liên quan đến hoạt động khách sạn và các dịch vụ có liên quan khác, doanh thu được ghi nhận khi các dịch vụ được thực hiện và có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn.

*Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán*

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán và chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn chứng khoán. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

*Doanh thu từ tiền lãi*

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

*Cổ tức và lợi nhuận được chia*

Cổ tức và 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.

*Tiền cho thuê*

Doanh thu từ cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

**3.20 Hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán bằng cách dựa vào khối lượng công việc hoàn thành được nghiệm thu của dự án. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.21 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc Kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

11  
NC  
NI  
&  
T  
37

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.21 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho giai đoạn tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

**3.22 Thông tin theo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

Bộ phận theo hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được xác định dựa trên kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ khách sạn, hoạt động cho thuê và các hoạt động khác. Ban Tổng Giám đốc xác định bộ phận theo khu vực địa lý của Công ty là trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam.

**3.23 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

HÀ ĐÔ  
CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	4.075.581.785	2.319.929.945
Tiền gửi ngân hàng	29.470.321.748	77.287.562.442
Tiền đang chuyển	2.141.028.799	1.013.820.112
Các khoản tương đương tiền (*)	59.420.334.052	100.839.640.878
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>95.107.266.384</b>	<b>181.460.953.377</b>



(\*) Số dư các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm:

- Các khoản tiền gửi trong tài khoản chứng khoán tự động của Công ty tại các công ty chứng khoán với giá trị là 38 tỷ VND; và
- Một khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại với số tiền là 21,4 tỷ VND, có kỳ hạn 3 tháng và hưởng lãi suất là 4,75%/năm. Khoản tiền gửi này đang được sử dụng để bảo lãnh cho việc đảm bảo thực hiện dự án của Công ty tại Dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng.

Chi tiết số lượng ngoại tệ tính theo nguyên tệ:

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Đô La Mỹ (USD)	9.749,48	5.907,41

**5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

**5.1 Chứng khoán kinh doanh**

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>			<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Trái phiếu	629.907.434.246	(*)	-	518.593.624.818	(*)	-
	<b>629.907.434.246</b>			<b>518.593.624.818</b>		

Đây là các khoản trái phiếu không có tài sản đảm bảo, có lãi suất từ 6,4%/năm đến 8,3%/năm, kỳ hạn gốc và kỳ hạn còn lại trên 12 tháng, được Công ty nắm giữ cho mục đích kinh doanh trong ngắn hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (tiếp theo)**

**5.1 Chứng khoán kinh doanh (tiếp theo)**

Chi tiết các khoản đầu tư vào trái phiếu chiếm trên 10% tổng giá trị trái phiếu tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024:

Đơn vị tính: VND

Mã trái phiếu	Ngày 31 tháng 12 năm 2025			Ngày 31 tháng 12 năm 2024		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
ORSH2328001, ORS12304	-	-	-	175.000.000.000	(*)	-
NPM12209	103.356.630.557	(*)	-	-	-	-
IPA12402, IPA12403, IPA12404	102.021.177.094	(*)	-	131.292.975.059	(*)	-
MSNH2227004	-	-	-	51.784.760.500	(*)	-
TNGH2428001	-	-	-	50.268.900.000	(*)	-
BCM12407	101.139.676.956	(*)	-	-	-	-
EVNFC_8	72.819.178.110	(*)	-	-	-	-

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty chưa thu thập được đủ các thông tin cần thiết để thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

**5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư trái phiếu (i)	391.111.517.357	391.111.517.357	209.413.358.794	209.413.358.794
Tiền gửi có kỳ hạn (ii)	93.620.000.000	93.620.000.000	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>484.731.517.357</b>	<b>484.731.517.357</b>	<b>209.413.358.794</b>	<b>209.413.358.794</b>

(i) Đầu tư trái phiếu tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm:

- Các khoản trái phiếu phát hành bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt với tổng giá trị là 150 tỷ VND (mệnh giá: 100.000.000 VND/trái phiếu) có thời hạn gốc 12 tháng, đáo hạn từ ngày 4 tháng 3 năm 2026 đến ngày 7 tháng 10 năm 2026, không có tài sản đảm bảo và hưởng mức lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là từ 8%/năm đến 8,2%/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 14 tháng 8 năm 2026 đến ngày 9 tháng 10 năm 2026 và hưởng mức lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 8%/năm.
- Các khoản trái phiếu phát hành bởi Công ty Cổ phần FECON với giá trị là 50 tỷ VND (mệnh giá: 100.000.000 VND/trái phiếu) có thời hạn gốc 18 tháng, đáo ngày 21 tháng 04 năm 2026 và hưởng mức lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 11%/năm.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty chưa thu thập được các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý của các khoản trái phiếu này.

- Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc từ 6 đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại và Công ty Tài chính Tổng hợp Cổ phần Điện lực với lãi suất từ 5,2% đến 6,5%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày



**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	212.433.942.114	213.516.995.264
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khách sạn	6.180.535.639	5.293.764.122
Phải thu ngắn hạn từ các hoạt động khác	32.274.467.266	28.161.240.518
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>250.888.945.019</b>	<b>246.971.999.904</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ các khách hàng khác</i>	<i>227.757.368.054</i>	<i>227.685.852.997</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>23.131.576.965</i>	<i>19.286.146.907</i>
Dự phòng phải thu khó đòi	(6.446.972.819)	(6.446.972.819)
Chi tiết các khoản phải thu của khách hàng chiếm trên 10% tổng số dư:		
<i>Các khách hàng mua nhà Dự án An Khánh - An Thượng (*)</i>	<i>163.165.935.901</i>	<i>163.048.530.901</i>

(\*) Đây là các khoản phải thu từ khách mua nhà thuộc các dự án bất động sản của Công ty, Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn thiện thủ tục cấp sổ đỏ cho người mua nhà.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, toàn bộ khoản phải thu phát sinh từ Dự án Khách sạn IBIS Saigon Airport và Tòa nhà Hà Đô Airport, tại số 2 đường Hồng Hà, thành phố Hồ Chí Minh đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng Shinhan – Chi nhánh Trần Duy Hưng như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

**6.2 Trả trước cho người bán**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Nam Việt	3.356.516.900	3.356.516.900
Trả trước ngắn hạn cho các đối tượng khác	13.382.319.883	13.740.379.438
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.738.836.783</b>	<b>17.096.896.338</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó thu hồi	(13.252.985.321)	(12.448.392.465)
<b>Dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm ("Công ty Từ Liêm") (i)	150.041.724.396	147.752.024.741
Công ty TNHH Một thành viên 756 (ii)	117.000.000.000	117.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>267.041.724.396</b>	<b>264.752.024.741</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN** (tiếp theo)

**6.2 Trả trước cho người bán** (tiếp theo)

- (i) Đây là khoản trả trước theo Phụ lục số 03/2016 ngày 20 tháng 6 năm 2016 và Phụ lục số 04/2020 ngày 5 tháng 9 năm 2020 của Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") số 03/HĐHTKD ngày 29 tháng 11 năm 1999 giữa Công ty và Công ty Từ Liêm với mục đích đầu tư xây dựng nhà ở để bán tại Khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Số tiền ứng trước này được Công ty Từ Liêm sử dụng để nộp tiền thuê đất, tiền thuế, phí và lệ phí mà Nhà nước quy định bên chuyển nhượng đất phải nộp và tiền giải phóng mặt bằng tại Khu đô thị mới Dịch Vọng.
- (ii) Đây là khoản tiền Công ty trả trước cho Công ty TNHH Một thành viên 756 để công ty này góp vốn điều lệ vào Công ty 756 Sài Gòn, một công ty con của Công ty. Khoản trả trước này không tính lãi. Toàn bộ các quyền lợi phát sinh từ phần vốn góp của Công ty TNHH Một thành viên 756 tại Công ty 756 Sài Gòn thuộc về Công ty. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đang trong quá trình thực hiện các thủ tục nhận chuyển nhượng phần vốn góp này với Công ty TNHH Một thành viên 756.

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Hà Đô 45	56.299.901.708	56.299.901.708
Công ty Khánh Hà ( <i>Thuyết minh số 29</i> )	-	8.700.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>56.299.901.708</u></b>	<b><u>64.999.901.708</u></b>
Dự phòng cho vay ngắn hạn khó đòi	(56.299.901.708)	(56.299.901.708)

**8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia từ các công ty con	60.459.074.000	50.486.174.000
Tạm ứng (i)	41.688.524.697	16.097.164.378
Phải thu từ lãi cho vay, lãi tiền gửi và lãi trái phiếu	3.071.810.293	5.541.778.473
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	4.407.553.741	15.655.795.795
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>109.626.962.731</u></b>	<b><u>87.780.912.646</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(2.059.635.426)	(2.059.635.426)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	45.737.813.945	32.252.040.054
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	63.889.148.786	55.528.872.592

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu là các khoản tạm ứng cho nhân viên nhằm mục đích thực hiện các dự án đầu tư của Công ty.

1802  
CÔNG TY  
TNNH  
& YOUT  
FINA  
SỔ HỒ

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 9. NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Công ty Hà Đô 45	61.077.371.012	(61.077.371.012)	61.077.371.012	(61.077.371.012)	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Nam Việt	3.356.516.900	(3.356.516.900)	3.356.516.900	(3.356.516.900)	
Các khách hàng khác	13.625.607.362	(13.625.607.362)	12.821.014.506	(12.821.014.506)	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>78.059.495.274</b>	<b>(78.059.495.274)</b>	<b>77.254.902.418</b>	<b>(77.254.902.418)</b>	

### 10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Bất động sản xây dựng để bán	361.304.921.361	10.224.200.764	447.129.111.228	10.224.200.764	
- Dự án An Khánh - An Thượng	316.460.182.904	10.224.200.764	316.420.502.673	10.224.200.764	
- Khu Biệt thự Sư Vạn Hạnh	-	-	83.292.669.289	-	
- Các dự án khác	44.844.738.457	-	47.415.939.266	-	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	5.174.387.457	-	10.683.126.958	-	
Nguyên vật liệu	455.850.336	-	461.845.202	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>366.935.159.154</b>	<b>10.224.200.764</b>	<b>458.274.083.388</b>	<b>10.224.200.764</b>	

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 11. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	244.421.955.098	85.056.611.786	9.828.639.954	4.743.245.471	344.050.452.309	
- Tăng trong năm	-	75.880.000	-	469.789.630	545.669.630	
Số cuối năm	244.421.955.098	85.132.491.786	9.828.639.954	5.213.035.101	344.596.121.939	
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	10.546.797.195	28.001.445.410	6.603.199.954	4.710.845.471	49.862.288.030	
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	71.775.453.245	58.414.980.164	8.562.637.643	4.715.926.116	143.468.997.168	
- Khấu hao trong năm	7.847.596.824	3.812.108.876	322.544.004	89.946.996	12.072.196.700	
Số cuối năm	79.623.050.069	62.227.089.040	8.885.181.647	4.805.873.112	155.541.193.868	
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	172.646.501.853	26.641.631.622	1.266.002.311	27.319.355	200.581.455.141	
Số cuối năm	164.798.905.029	22.905.402.746	943.458.307	407.161.989	189.054.928.071	

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, một số tài sản là nhà cửa vật kiến trúc và máy móc thiết bị với giá trị còn lại là khoảng 187,6 tỷ VND thuộc Dự án Khách sạn IBIS Saigon Airport tại số 2 đường Hồng Hà, thành phố Hồ Chí Minh đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng Shinhan – Chi nhánh Trần Duy Hưng (Thuyết minh số 19).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc và quyền sử dụng đất	Bất động sản đầu tư khác (*)	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	572.944.206.600	185.250.272.310	758.194.478.910
- Phân loại từ hàng tồn kho	87.887.550.659	-	87.887.550.659
Số cuối năm	660.831.757.259	185.250.272.310	846.082.029.569
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	3.135.792.727	50.527.260.581	53.663.053.308
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	150.796.676.716	75.663.117.743	226.459.794.459
- Khấu hao trong năm	23.574.805.385	3.203.821.956	26.778.627.341
Số cuối năm	174.371.482.101	78.866.939.699	253.238.421.800
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	422.147.529.884	109.587.154.567	531.734.684.451
Số cuối năm	486.460.275.158	106.383.332.611	592.843.607.769

(\*) Đây là các thiết bị hạ tầng gắn liền với bất động sản đầu tư của Công ty.

Chi tiết bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm các tài sản có nguyên giá như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Mặt bằng thương mại Dự án Hà Đô Centrosa Garden	308.086.172.544	308.086.172.544
Văn phòng Hà Đô Airport Building (**)	180.766.432.781	180.766.432.781
Mặt bằng thương mại tòa nhà Hà Đô Miền Nam	133.600.517.254	133.600.517.254
Diện tích cho thuê Dự án Sư Vạn Hạnh	87.887.550.659	-
Mặt bằng thương mại tòa nhà Hà Đô 186 Hoàng Sâm	27.488.274.808	27.488.274.808
Mặt bằng thương mại chung cư CC1 Dịch Vọng	23.794.849.884	23.794.849.884
Mặt bằng thương mại chung cư N10	21.336.181.353	21.336.181.353
Diện tích hầm chung cư N10	16.882.854.908	16.882.854.908
Mặt bằng thương mại chung cư 183 Hoàng Văn Thái	13.952.126.285	13.952.126.285
Mặt bằng thương mại chung cư Nguyễn Văn Công	10.618.892.068	10.618.892.068
Diện tích hầm chung cư CC1 Dịch Vọng	9.593.876.960	9.593.876.960
Mặt bằng thương mại chung cư Hoàng Sâm	4.881.479.260	4.881.479.260
Mặt bằng thương mại chung cư Z751	4.057.028.078	4.057.028.078
Sân tennis	3.135.792.727	3.135.792.727
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>846.082.029.569</b>	<b>758.194.478.910</b>

(\*\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Văn phòng Hà Đô Airport Building tại số 2 đường Hồng Hà, thành phố Hồ Chí Minh có giá trị còn lại 113 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 119 tỷ VND) đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng Shinhan – Chi nhánh Trần Duy Hưng (Thuyết minh số 19).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 do Công ty chưa thu thập đủ thông tin để đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản này một cách chắc chắn.

**13. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

**13.1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Dự án khu đô thị mới Dịch Vọng	37.070.429.971	37.070.429.971	54.649.406.173	54.649.406.173
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>37.070.429.971</b>	<b>37.070.429.971</b>	<b>54.649.406.173</b>	<b>54.649.406.173</b>

**13.2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Dự án An Khánh - An Thượng	44.927.168.632	-	44.927.168.632	-
Dự án CC3 – Khu đô thị mới Dịch Vọng	49.913.733.110	-	-	-
Các dự án khác	-	-	982.716.090	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>94.840.901.742</b>	<b>-</b>	<b>45.909.884.722</b>	<b>-</b>

**14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
		<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Đầu tư vào công ty con	14.1	6.223.776.202.257	(17.978.457.921)	5.028.749.617.257	(16.301.017.353)
Đầu tư vào công ty liên doanh		150.000.000	-	150.000.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	14.2	3.000.000.000	-	43.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>6.226.926.202.257</b>	<b>(17.978.457.921)</b>	<b>5.071.899.617.257</b>	<b>(16.301.017.353)</b>

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

### 14.1 Đầu tư vào công ty con

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty con do Công ty nắm giữ trực tiếp:

Tên đơn vị	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Đơn vị tính: VND
	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	
Công ty Agrita – Quảng Nam	1.190.305.295.099	(*)	1.190.305.295.099	(*)	(*)
Công ty Năng lượng Hà Đô	1.124.600.000.000	(*)	1.124.600.000.000	(*)	(*)
Công ty Bình An Riverside	628.299.000.000	(*)	628.299.000.000	(*)	(*)
Công ty Minh Long (i)	730.313.139.435	(*)	417.218.779.435	(*)	(*)
Công ty Za Hưng	371.629.000.000	(*)	371.629.000.000	(*)	(*)
Công ty Quốc tế Hà Đô (ii)	372.910.202.832	(*)	367.428.647.832	(*)	(*)
Công ty 756 Sài Gòn	283.500.000.000	(*)	283.500.000.000	(*)	(*)
Công ty Thiết bị Giáo dục 1 (iii)	1.140.018.982.322	(*)	263.568.312.322	(*)	(*)
Công ty Khánh Hà	196.842.885.000	(*)	196.842.885.000	(*)	(*)
Công ty Sông Tranh 4	157.994.654.400	(*)	157.994.654.400	(*)	(*)
Công ty Quản lý Hà Đô	7.365.043.169	(*)	7.365.043.169	(*)	(*)
Công ty QL&KD Hà Đô	19.998.000.000	(*)	19.998.000.000	(*)	(*)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.223.776.202.257</b>		<b>5.028.749.617.257</b>		
Dự phòng đầu tư vào công ty con	17.978.457.921		16.301.017.353		

Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại các Công ty con này được trình bày chi tiết ở Thuyết minh số 1.

- (\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty chưa có đủ các thông tin cần thiết để thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.
- (i) Theo Nghị quyết số 45/NQ-HĐQT ngày 23 tháng 12 năm 2025, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc góp vốn mua cổ phần trong đợt phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu của Công ty này với tỷ lệ thực hiện quyền là 10.000:9.659. Trong năm, Công ty đã hoàn thành giao dịch và tăng vốn theo đúng tỷ lệ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**14.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)**

- (ii) Theo tờ trình số 10/TTTr-HĐL ngày 6 tháng 3 năm 2025, Hội đồng Quản trị của Công ty đã phê duyệt đề nghị chuyển tiền góp vốn năm 2025 vào công ty Quốc tế Hà Đô với số tiền là 93.738.152.000 VND. Trong năm, Công ty đã thực hiện chuyển tiền góp vốn 5.481.555.000 VND.
- (iii) Theo Nghị quyết số 34/2024/NQ-HĐQT ngày 6 tháng 6 năm 2025, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc góp vốn mua cổ phần trong đợt phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu của Công ty này với tỷ lệ thực hiện quyền là 100:3.733. Trong năm, Công ty đã hoàn thành giao dịch và tăng vốn theo đúng tỉ lệ sở hữu.

**14.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư trái phiếu	3.000.000.000	3.000.000.000	43.000.000.000	43.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>43.000.000.000</b>	<b>43.000.000.000</b>

Đầu tư trái phiếu tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm khoản trái phiếu phát hành bởi Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với giá trị là 3 tỷ VND (mệnh giá: 100.000 VND/trái phiếu) có thời hạn gốc 10 năm, đáo hạn ngày 20 tháng 7 năm 2033, không có tài sản đảm bảo và hưởng mức lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 5,98%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 5,78%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty chưa thu thập được các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý của các khoản trái phiếu này.

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

**15.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

Đơn vị tính: VND

	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho người bán ngắn hạn	11.305.661.398	9.671.938.025
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	38.879.627.495	37.640.631.024
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>50.185.288.893</b>	<b>47.312.569.049</b>

**15.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	46.423.140.717	-
Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	2.238.805.355	7.863.608.401
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>48.661.946.072</b>	<b>7.863.608.401</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp/cán trừ trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	1.573.080.516	38.164.016.337	(35.128.761.520)	4.608.335.333
Thuế TNDN	17.574.306.917	-	(17.574.306.917)	-
Thuế thu nhập cá nhân	541.577.645	6.572.395.484	(6.463.307.986)	650.665.143
Tiền sử dụng đất	-	133.353.375.677	(133.353.375.677)	-
Thuế và phí khác	35.781.794	3.250.643.326	(3.209.195.688)	77.229.432
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.724.746.872</b>	<b>181.340.430.824</b>	<b>(195.728.947.788)</b>	<b>5.336.229.908</b>

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Trích trước chi phí xây dựng và tiền sử dụng đất của các dự án bất động sản đã bàn giao	606.823.082.862	673.151.227.302
- Dự án An Khánh - An Thượng	493.436.362.565	418.487.589.872
- Khu Biệt thự Sư Vạn Hạnh	90.743.779.901	103.457.143.456
- Dự án Nhà ở Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh	11.488.730.832	140.052.284.410
- Dự án chung cư CC1 Dịch Vọng, Hà Nội	7.843.113.423	7.843.113.423
- Dự án nhà N10 Khu đô thị mới Dịch Vọng	3.311.096.141	3.311.096.141
Trích trước chi phí lãi vay	37.874.817.179	78.528.607.891
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	5.851.125.586	2.406.694.017
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>650.549.025.627</b>	<b>754.086.529.210</b>
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả ngắn hạn các bên khác	613.092.324.256	676.685.196.943
Chi phí phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 29.2)	37.456.701.371	77.401.332.267
<b>Dài hạn</b>		
Trích trước chi phí lãi vay	70.385.976.098	14.655.900.495
Chi phí phải trả dài hạn khác	2.100.876.072	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>72.486.852.170</b>	<b>14.655.900.495</b>
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả dài hạn các bên khác	4.830.371.165	852.736.112
Chi phí phải trả dài hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 29.2)	67.656.481.005	13.803.164.383

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải trả về dòng tiền quản lý tập trung (i)	771.488.537.006	272.272.142.049
Nhận tạm ứng từ công ty con	126.082.000.000	95.182.000.000
Nhận đặt cọc cho thuê, ký cược, ký quỹ	25.855.783.092	24.074.385.571
Phải trả tiền hỗ trợ chuyển giao mặt bằng		
Dự án An Khánh - An Thượng (ii)	20.630.454.546	20.630.454.546
Thu hộ phải trả	12.733.739.138	14.083.826.887
Phải trả thuê đất Bộ Quốc Phòng	7.292.569.968	1.627.227.211
Phải trả lợi nhuận chia sẻ theo BCC	10.202.767.947	9.366.641.280
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	11.321.274.365	1.541.312.325
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>985.607.126.062</u></b>	<b><u>438.777.989.869</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn các bên khác</i>	<i>87.496.011.979</i>	<i>73.428.628.852</i>
<i>Phải trả ngắn hạn các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 29.2)</i>	<i>898.111.114.083</i>	<i>365.349.361.017</i>
<b>Dài hạn</b>		
Nhận đặt cọc cho thuê, ký cược, ký quỹ	18.138.071.410	15.259.743.586
Phải trả dài hạn khác	27.946.080	375.542.400
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>18.166.017.490</u></b>	<b><u>15.635.285.986</u></b>

- (i) Đây là số tiền phải trả theo các Thỏa thuận quản lý dòng tiền tập trung giữa Công ty và các công ty con. Theo đó, Công ty sẽ thực hiện quản lý, sử dụng, đầu tư và điều tiết những khoản tiền nhân rồi của một số công ty con dựa trên Quy chế quản lý dòng tiền tập trung đã ban hành theo Quyết định số 101/QĐ-HĐQT ngày 5 tháng 8 năm 2019 của HĐQT Công ty.
- (ii) Phải trả Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Giáo dục Newton theo Hợp đồng số 21/2019/HĐ liên quan đến việc nhận hỗ trợ và chuyển giao mặt bằng với diện tích là 10.686 m2 thuộc ô đất trường tiểu học tại Dự án An Khánh - An Thượng. Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025 hợp đồng này đã hết thời hạn thực hiện. Công ty đang trong quá trình đàm phán với Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Giáo dục Newton về hợp đồng này.

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 19. VAY

	Số phát sinh trong năm			Đơn vị tính: VND
	Số đầu năm	Tăng	Giảm	
	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ		Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Số cuối năm
<b>Vay ngắn hạn</b>				
Vay ngân hàng ngắn hạn (Thuyết minh số 19.1)	-	1.142.710	-	1.142.710
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19.1)	43.615.336.633	43.615.336.639	(43.615.336.633)	43.615.336.639
Vay đối tượng khác dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19.2)	36.995.495.834	3.464.023.000	(36.995.495.834)	3.464.023.000
Vay các bên liên quan dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 29)	176.465.000.000	493.000.000.000	(182.465.000.000)	487.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>257.075.832.467</b>	<b>540.080.502.349</b>	<b>(263.075.832.467)</b>	<b>534.080.502.349</b>
<b>Vay dài hạn</b>				
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.1)	43.615.336.639	-	(43.615.336.639)	-
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 19.2)	50.234.033.000	13.148.529.000	(3.464.023.000)	59.918.539.000
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	553.000.000.000	1.242.465.000.000	(861.000.000.000)	934.465.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>646.849.369.639</b>	<b>1.255.613.529.000</b>	<b>(908.079.359.639)</b>	<b>994.383.539.000</b>
<b>19.1 Các khoản vay ngân hàng</b>				
Vay ngân hàng ngắn hạn				

Vay ngân hàng ngắn hạn là khoản nợ phát sinh từ giao dịch sử dụng thẻ tín dụng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Anh, Hà Nội.

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 19. VAY (tiếp theo)

#### 19.1 Các khoản vay ngân hàng (tiếp theo)

##### Vay ngân hàng dài hạn

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Shinhan – Chi nhánh Trần Duy Hưng	43.615.336.639	Gốc vay thanh toán trả 3 tháng/lần với lần thanh toán cuối cùng là ngày 7 tháng 10 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất tham chiếu công biên độ 1.92%/năm. Lãi suất trong năm là 7.5%/năm	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	<u>43.615.336.639</u>			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>43.615.336.639</u></b>			

(i) Khoản vay được đảm bảo bằng quyền điều hành và quyền nhận bất kỳ khoản phải thu nào phát sinh từ Dự án Khách sạn IBIS Saigon Airport và tòa nhà Hà Đô Airport, tại số 2 đường Hồng Hà, thành phố Hồ Chí Minh.

#### 19.2 Vay từ các đối tượng khác

Số dư các khoản vay đối tượng khác dài hạn và dài hạn đến hạn trả bao gồm các khoản vay tín chấp từ các cá nhân có kỳ hạn từ 12 đến 36 tháng, chịu lãi suất 4%/năm trong suốt thời hạn vay, gốc và lãi vay trả tại ngày đáo hạn.

### 20. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	Năm nay	Năm trước	Đơn vị tính: VND
Số đầu năm	42.086.782.813	44.254.677.241	
Sử dụng quỹ trong năm	(1.115.836.400)	(2.167.894.428)	
Số cuối năm	<u>40.970.946.413</u>	<u>42.086.782.813</u>	

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Số đầu năm	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
Số đầu năm	3.057.568.410.000	374.867.728.678	23.516.835.886	1.955.829.845.493	5.411.782.820.057	
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	305.746.880.000	-	-	(305.746.880.000)	-	
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	353.809.115.672	353.809.115.672	
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(152.878.420.500)	(152.878.420.500)	
Số cuối năm	3.363.315.290.000	374.867.728.678	23.516.835.886	1.851.013.660.665	5.612.713.515.229	
<b>Năm nay</b>						
Số đầu năm	3.363.315.290.000	374.867.728.678	23.516.835.886	1.851.013.660.665	5.612.713.515.229	
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức (Thuyết minh số 21.4)	336.315.060.000	-	-	(336.315.060.000)	-	
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	319.498.775.808	319.498.775.808	
Số cuối năm	3.699.630.350.000	374.867.728.678	23.516.835.886	1.834.197.376.473	5.932.212.291.037	

### 21.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Đơn vị tính: VND	
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số		Cổ phiếu thường
Vốn góp của cổ đông	3.699.630.350.000	3.699.630.350.000	-	3.363.315.290.000	3.363.315.290.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.699.630.350.000</b>	<b>3.699.630.350.000</b>	<b>-</b>	<b>3.363.315.290.000</b>	<b>3.363.315.290.000</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**21.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm	3.363.315.290.000	3.057.568.410.000
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	336.315.060.000	305.746.880.000
Số cuối năm	<u>3.699.630.350.000</u>	<u>3.363.315.290.000</u>
<b>Cổ tức đã chia</b>	<b>336.315.060.000</b>	<b>458.625.300.500</b>

**21.4 Cổ tức**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm</b>		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>	336.315.060.000	458.625.300.500
Cổ tức trả bằng tiền: 500 VND/cổ phiếu	-	152.878.420.500
Cổ tức trả bằng cổ phiếu: 33.631.506 cổ phiếu/3.363.331.529 cổ phiếu hiện hữu (năm trước: 30.574.688 cổ phiếu/305.756.841 cổ phiếu hiện hữu)	336.315.060.000	305.746.880.000
<b>Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 31 tháng 12 năm 2025</b>		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>	184.981.517.500	-

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 24/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 4 năm 2025, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến năm 2024 để chia cổ tức cho các cổ đông. Theo đó, Công ty sẽ chi trả cổ tức bằng cổ phiếu theo tỷ lệ bằng 10%/cổ phần (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 1.000 cổ phần được nhận cổ tức bằng 100 cổ phần).

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 32/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 5 năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu theo tỷ lệ bằng 10%/cổ phần. Công ty sau đó đã nhận được chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về số lượng cổ phiếu đã phân phối vào ngày 25 tháng 6 năm 2025 và Công ty cũng đã hoàn tất thủ tục tăng vốn theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 33 được cấp ngày 21 tháng 7 năm 2025.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**21.5 Cổ phiếu**

Đơn vị tính: Cổ phần

	Năm nay	Năm trước
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>369.963.035</b>	<b>336.331.529</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>369.963.035</b>	<b>336.331.529</b>
Cổ phiếu phổ thông	369.963.035	336.331.529
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>369.963.035</b>	<b>336.331.529</b>
Cổ phiếu phổ thông	369.963.035	336.331.529

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 10.000 VND/cổ phiếu)

**22. DOANH THU**

**22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>364.836.679.578</b>	<b>712.888.170.367</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	47.073.031.008	414.828.625.536
Doanh thu hoạt động cho thuê, tư vấn quản lý và các hoạt động khác	158.012.827.672	157.339.725.006
Doanh thu hoạt động kinh doanh khách sạn	151.981.332.282	127.869.623.691
Doanh thu hoạt động xây lắp (i)	7.769.488.616	12.850.196.134
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(29.038.966.240)</b>	<b>(57.095.372.183)</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>335.797.713.338</b>	<b>655.792.798.184</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	327.984.747.292	646.974.255.824
Doanh thu đối với các bên liên quan	7.812.966.046	8.818.542.360

(i) Doanh thu được ghi nhận trong năm chủ yếu đến từ các hợp đồng xây lắp đã hoàn thành.

**22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Cổ tức, lợi nhuận được chia	399.999.890.000	327.186.450.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	16.270.691.805	11.008.599.101
Lãi từ chứng khoán kinh doanh, đầu tư trái phiếu	19.729.099.884	13.157.353.117
Các khoản doanh thu tài chính khác	4.718.001.103	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>440.717.682.792</b>	<b>351.352.402.218</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	81.766.864.762	254.257.522.797
Giá vốn hoạt động cho thuê, tư vấn quản lý và các hoạt động khác	115.816.446.417	58.765.257.321
Giá vốn hoạt động kinh doanh khách sạn	65.731.127.945	63.418.639.972
Giá vốn hoạt động xây lắp	6.984.623.200	11.978.593.938
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>270.299.062.324</u></b>	<b><u>388.420.014.028</u></b>

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	53.149.850.977	56.032.884.271
Dự phòng đầu tư tài chính	1.677.440.568	1.430.091.140
Chi phí tài chính khác	88.429.777	113.864.339
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>54.915.721.322</u></b>	<b><u>57.576.839.750</u></b>

**25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nhân công	49.203.119.976	52.333.261.532
Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.079.214.566	17.647.456.277
Chi phí dự án ngừng triển khai	2.974.050.220	10.269.613.584
Chi phí khấu hao tài sản cố định	470.211.000	773.211.527
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	16.487.163.420	13.764.672.110
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>100.213.759.182</u></b>	<b><u>94.788.215.030</u></b>

**26. CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Các khoản phạt chậm nộp và phạt hợp đồng	20.872.213.647	46.734.326.082
Các chi phí khác	32.239.062	11.733.439.676
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>20.904.452.709</u></b>	<b><u>58.467.765.758</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tiền sử dụng đất và tiền thuê đất	204.592.657.460	12.786.722.241
Chi phí phát triển bất động sản để bán	3.713.253.864	17.882.841.793
Chi phí dịch vụ mua ngoài	100.643.595.640	68.496.300.033
Chi phí nhân công	64.670.997.927	65.008.573.908
Chi phí khấu hao và hao mòn	38.908.544.041	41.632.958.339
Chi phí dự án dừng triển khai	2.974.050.220	10.269.613.584
Chi phí khác	28.695.472.526	24.356.016.485
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>444.198.571.678</u></b>	<b><u>240.433.026.383</u></b>

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**28.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	44.610.838.935
Chênh lệch thiếu trong những năm trước	-	983.905.482
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	165.727.160	4.395.655.542
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>165.727.160</u></b>	<b><u>49.990.399.959</u></b>

081  
 ÔN  
 TN  
 ST &  
 ỆT  
 HỒ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế:</b>	<b>319.664.502.968</b>	<b>403.799.515.631</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	63.932.900.594	80.759.903.126
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí tiền đất dự án chưa đủ điều kiện khấu trừ	15.424.222.431	24.096.074.460
Tiền sử dụng đất trích trước của các căn đã bàn giao các năm trước đã nộp trong kỳ	(25.648.425.160)	-
Chi phí dự án dừng triển khai	594.810.044	2.053.922.717
Các chi phí phạt chậm nộp và phạt hợp đồng	3.938.773.092	9.106.865.216
Các chi phí không được trừ khác	4.903.215.597	5.961.722.001
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	983.905.482
Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia	(79.999.978.000)	(65.437.290.000)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận của các khoản lỗ tính thuế	17.020.208.562	-
Lỗ kết chuyển	-	(7.534.703.043)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>165.727.160</b>	<b>49.990.399.959</b>

**28.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

B09-DN  
 TY  
 H  
 YO  
 NA  
 100

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**28.3 Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận**

**Khoản trích trước nghĩa vụ tiền đất với các cơ quan Nhà nước**

Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước và các đơn vị có liên quan để xác định các nghĩa vụ tiền đất của Dự án An Khánh - An Thượng, Dự án Khu Biệt thự Sư Vạn Hạnh và các dự án tại Dịch Vọng. Công ty đang tạm thời ghi nhận tiền đất của căn hộ/biệt thự/liền kề đã bàn giao dựa trên đơn giá thẩm định của một bên thứ ba với tổng số tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 599.795.623.125 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 670.978.887.840 VND). Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản trích trước nêu trên do không thể xác định chính xác nghĩa vụ tiền đất tại thời điểm này.

**Lỗ chuyển sang từ năm trước**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 85.101.042.810 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 0 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

*Đơn vị tính: VND*

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đơn vị tính: VND	
			Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2025	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2025
2025	2030	85.101.042.810	-	85.101.042.810
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>85.101.042.810</b>	<b>-</b>	<b>85.101.042.810</b>

(\*) Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho các khoản lỗ thuế nêu trên do không thể dự tính được thu nhập tính thuế trong tương lai tại thời điểm này.



# Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

### 28.4 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	Đơn vị tính: VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng
		Năm nay	Năm trước
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>			
Thuế TNDN 1% tạm tính cho các khoản khách hàng thanh toán theo tiến độ tại Dự án An Khánh - An Thượng	-	99.230.401	(99.230.401)
Chi phí hoa hồng môi giới liên quan tới các căn hộ chưa bàn giao	987.070.290	1.019.762.205	(32.691.915)
Chi phí sử dụng vốn liên quan tới các căn hộ chưa bàn giao	1.020.494.716	1.054.299.560	(33.804.844)
	<b>2.007.565.006</b>	<b>2.173.292.166</b>	
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại thuần</b>			
Chi phí thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng		<b>(165.727.160)</b>	<b>(4.395.655.542)</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên có liên quan quan hệ kiểm soát với Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà ("Công ty Khánh Hà")	Công ty con
Công ty Cổ phần Hà Đô – 756 Sài Gòn ("Công ty 756 Sài Gòn")	Công ty con
Công ty Cổ phần Tập đoàn Za Hưng ("Công ty Za Hưng")	Công ty con
Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4 ("Công ty Sông Tranh 4")	Công ty con
Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận ("Công ty Hà Đô Bình Thuận")	Công ty con
Công ty Đầu tư Quốc tế Hà Đô ("Công ty Quốc tế Hà Đô")	Công ty con
Công ty Cổ phần Quản lý – Vận hành – Khai thác Bất động sản Hà Đô ("Công ty Quản lý Hà Đô")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình An Riverside ("Công ty Bình An Riverside")	Công ty con
Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1 ("Công ty Thiết bị Giáo dục 1")	Công ty con
Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita – Quảng Nam ("Công ty Agrita – Quảng Nam")	Công ty con
Công ty Cổ phần Minh Long Đông Sài Gòn ("Công ty Minh Long")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam ("Công ty Hà Đô Thuận Nam")	Công ty con
Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam ("Công ty Surya")	Công ty con
Công ty Cổ phần Năng lượng và Đầu tư hạ tầng Hà Đô ("Công ty Năng lượng Hà Đô")	Công ty con
Công ty Cổ phần Điện gió Tiến Thành Hàm Kiệm ("Công ty Tiến Thành Hàm Kiệm")	Công ty con
Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Bất động sản Hà Đô ("Công ty Quản lý và Kinh doanh Hà Đô")	Công ty con
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng thủy điện Sơn Linh ("Công ty Sơn Linh")	Công ty con
Công ty Cổ phần Thủy điện Trường Thịnh ("Công ty Trường Thịnh")	Công ty con
Công ty TNHH Hỗn Hợp Dịch Vụ ("Công ty Dịch Vụ")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc ("Công ty An Lạc")	Chung thành viên gia đình mật thiết của thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Các bên liên quan khác là thành viên của Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán đã được trình bày tại mục Thông tin chung.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

**29.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan**

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

*Đơn vị tính: VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Quản lý và Kinh doanh Hà Đô	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý phải trả	12.328.030.425	3.362.607.683
		Phí dịch vụ quản lý đã trả	9.748.225.002	3.132.876.349
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.326.850.817	-
		Dòng tiền quản lý tập trung phải trả	29.661.698.921	34.014.213.759
		Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	28.200.200.299	55.031.929.010
		Đi vay	20.000.000.000	145.000.000.000
Công ty Surya	Công ty con	Thanh toán gốc vay	30.000.000.000	35.000.000.000
		Dòng tiền quản lý tập trung phải trả	54.127.769.943	225.628.192.378
		Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	49.378.494.163	303.148.526.252
		Đi vay	20.000.000.000	145.000.000.000
Công ty Hà Đô Bình Thuận	Công ty con	Dòng tiền quản lý tập trung phải trả	8.208.677	5.322.237.547
		Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	5.164.143	26.872.330.203
Công ty Agrita – Quảng Nam	Công ty con	Dòng tiền quản lý tập trung phải trả	672.835.549.383	536.015.223.472
		Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	580.189.355.217	566.150.078.166
		Đi vay	140.000.000.000	110.000.000.000
		Thanh toán gốc vay	189.000.000.000	180.000.000.000
		Lãi vay phải trả	405.679.452	7.063.136.986
		Lãi vay đã trả	11.210.405.481	6.544.410.959
		Cổ tức đã thu	239.349.600.000	179.512.200.000
		Cổ tức phải thu	249.322.500.000	149.593.500.000
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	Dòng tiền quản lý tập trung phải trả	20.312.583.043	1.108.479.371
		Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	19.260.903.318	13.601.022.495
		Phí dịch vụ quản lý đã trả	17.655.824.405	16.140.699.317
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	225.876.924	181.822.914
		Đã thu cung cấp dịch vụ	248.464.616	-
		Phí dịch vụ quản lý	16.315.015.453	16.072.019.380
		Cổ tức phải thu	-	10.494.750.000
		Cổ tức đã thu	-	10.494.750.000
		Đi vay	-	20.000.000.000
		Công ty Minh Long	Công ty con	Dòng tiền quản lý tập trung phải trả
Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	221.465.773.786			-
Góp vốn	313.094.360.000			-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

**29.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)**

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

*Đơn vị tính: VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Thiết bị giáo dục 1	Công ty con	Đi vay	930.000.000.000	-
		Thanh toán gốc vay	168.000.000.000	316.000.000.000
		Lãi vay phải trả	14.281.695.890	6.368.284.973
		Góp vốn	876.450.670.000	-
		Nhận lại vốn góp	-	399.809.490.000
		Dòng tiền quản lý tập trung phải trả	366.335.686.775	32.560.117.732
		Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	356.130.791.146	4.650.833.329
Công ty Za Hưng	Công ty con	Dòng tiền quản lý tập trung phải trả	530.853.988.527	595.399.061.197
		Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	581.302.899.123	462.463.171.488
		Cổ tức đã thu	139.063.200.000	139.063.200.000
		Cổ tức phải thu	139.063.200.000	139.063.200.000
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.869.355.274	1.615.493.055
		Đã thu cung cấp dịch vụ	2.798.636.179	2.753.984.313
		Lãi vay đã trả	8.293.394.520	-
Lãi vay phải trả	12.951.482.193	16.973.397.262		
Công ty Sông Tranh 4	Công ty con	Dòng tiền quản lý tập trung phải trả	325.076.940.977	277.114.563.148
		Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	213.698.627.684	337.059.190.792
		Doanh thu tư vấn quản lý	735.583.031	578.164.171
		Đi vay	-	90.000.000.000
		Lãi vay phải trả	4.050.000.001	1.562.054.795
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Thanh toán gốc vay	-	160.500.000.000
		Lãi vay phải trả	3.555.250.931	-
		Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	1.655.300.000	6.443.062.220
		Dòng tiền quản lý tập trung phải trả	53.355.497.789	2.220.816.617
		Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	38.761.527.123	202.814.884.305
Công ty Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	Đi vay	50.000.000.000	105.000.000.000
		Thanh toán gốc vay	-	105.000.000.000
		Lãi vay phải trả	1.107.397.260	167.095.890
		Dòng tiền quản lý tập trung phải trả	200.255.906.787	222.231.313.653
		Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	199.950.304.235	222.777.173.706
Công ty Quốc tế Hà Đô	Công ty con	Góp vốn	5.481.555.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

**29.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)**

*Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan*

Trong năm, Công ty đã cung cấp các khoản cho vay các bên liên quan với lãi suất 8%/năm và nhận các khoản vay từ các bên liên quan với lãi suất từ 4,5%/năm tới 6,2%/năm. Các khoản cho vay và đi vay này không có tài sản đảm bảo và được thanh toán bằng tiền hoặc trừ công nợ.

Trong năm, Công ty đã cung cấp dịch vụ quản lý cho các công ty con và ghi nhận doanh thu quản lý khi phân bổ chi phí hoạt động phát sinh trên cơ sở quy mô và kết quả hoạt động của các công ty con.

Trong năm, Công ty đã phát sinh các giao dịch góp vốn, nhận cổ tức, vay, đi vay, mua và cung cấp hàng hóa, dịch vụ với các bên liên quan theo mức giá thỏa thuận giữa hai bên.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng năm thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN** (tiếp theo)

**29.2 Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b> (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Phải thu phí tư vấn	3.257.675.102	1.469.951.102
Công ty Bình An Riverside	Công ty con	Phải thu phí quản lý	5.245.055.854	5.245.055.854
Công ty Quốc tế Hà Đô	Công ty con	Phải thu phí quản lý	5.447.390.528	5.447.390.528
Công ty Za Hưng	Công ty con	Phải thu phí quản lý	2.063.489.037	1.744.732.500
Công ty Hà Đô Bình Thuận	Công ty con	Phải thu phí quản lý	2.064.484.073	2.064.484.073
Các công ty con khác	Công ty con	Phải thu phí quản lý	3.023.027.371	1.284.077.850
Ông Nguyễn Trọng Thông	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT	Phải thu tiền mua bất động sản	643.142.000	643.142.000
Ông Lê Xuân Long	Chủ tịch HĐQT	Phải thu tiền mua bất động sản	769.417.000	769.417.000
Bà Hoàng Thị Phương Điều	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT	Phải thu tiền mua bất động sản	617.896.000	617.896.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>23.131.576.965</u></b>	<b><u>19.286.146.907</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN** (tiếp theo)

**29.2 Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan** (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b> (Thuyết minh số 8)				
Công ty Agrita – Quảng Nam	Công ty con	Cổ tức phải thu	59.837.400.000	49.864.500.000
Công ty Bình An Riverside	Công ty con	Phải thu chi hộ	2.853.000.000	2.853.000.000
Công ty Khánh Hà	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	-	2.648.339.896
Công ty Surya	Công ty con	Thu chi hộ	163.032.696	163.032.696
Công ty Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	Phải thu khác	1.035.716.090	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>63.889.148.786</b>	<b>55.528.872.592</b>
<b>Phải thu dài hạn khác</b> (Mã số 216)				
Công ty Khánh Hà	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	5.996.747.399	2.100.407.503
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>5.996.747.399</b>	<b>2.100.407.503</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 15.1)				
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	Phải trả phí quản lý	1.905.350.378	3.246.159.330
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Chung thành viên gia đình mật thiết của thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Phải trả phí dịch vụ thi công	2.019.545.459	2.019.545.459
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Phải trả tiền mua sản thương mại	16.355.285.750	16.355.285.750
Công ty Quản lý và Kinh doanh Hà Đô	Công ty con	Phải trả phí tư vấn	15.535.008.763	15.535.008.763
		Phải trả phí quản lý	3.064.437.145	484.631.722
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>38.879.627.495</b>	<b>37.640.631.024</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

**29.2 Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan (tiếp theo)**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 17)</b>				
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Phải trả lãi vay	-	35.485.325.964
Công ty Za Hưng	Công ty con	Phải trả lãi vay	20.744.427.398	9.950.054.795
Công ty Thiết bị Giáo dục 1	Công ty con	Phải trả lãi vay	-	12.059.019.179
Công ty Minh Long	Công ty con	Phải trả lãi vay	-	9.388.367.944
Công ty Surya	Công ty con	Phải trả lãi vay	8.865.013.698	1.109.331.507
Công ty Sông Tranh 4	Công ty con	Phải trả lãi vay	5.612.054.796	-
Công ty Quản lý và Kinh doanh Hà Đô	Công ty con	Phải trả lãi vay	1.007.260.274	-
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	Phải trả lãi vay	1.227.945.205	-
Công ty Agrita – Quảng Nam	Công ty con	Phải trả lãi vay	-	9.409.232.878
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>37.456.701.371</b>	<b>77.401.332.267</b>
<b>Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 17)</b>				
Công ty Za Hưng	Công ty con	Phải trả lãi vay	933.512.329	6.889.315.068
Công ty Surya	Công ty con	Phải trả lãi vay	442.958.904	3.476.095.890
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Phải trả lãi vay	39.040.576.895	-
Công ty Thiết bị Giáo dục 1	Công ty con	Phải trả lãi vay	26.132.035.617	-
Công ty Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	Phải trả lãi vay	1.107.397.260	-
Công ty Agrita – Quảng Nam	Công ty con	Phải trả lãi vay	-	1.395.493.151
Công ty Sông Tranh 4	Công ty con	Phải trả lãi vay	-	1.562.054.795
Công ty Quản lý và Kinh doanh Hà Đô	Công ty con	Phải trả lãi vay	-	152.260.274
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	Phải trả lãi vay	-	327.945.205
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>67.656.481.005</b>	<b>13.803.164.383</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

**29.2 Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan (tiếp theo)**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b> (Thuyết minh số 18)				
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	Phải trả khác	391.413.147	391.413.147
		Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	13.370.149.882	12.318.470.157
Công ty Za Hưng	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	84.935.257.694	135.384.168.290
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	46.530.780.243	31.936.809.577
Công ty Agrita – Quảng Nam	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	113.745.968.166	21.099.774.000
Công ty Sông Tranh 4	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	145.794.502.781	34.416.189.488
Công ty Surya	Công ty con	Tạm ứng	34.000.000.000	34.000.000.000
		Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	5.357.532.202	608.256.422
Công ty Quản lý và Kinh doanh Hà Đô	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	4.862.931.895	3.401.433.273
Công ty Năng lượng Hà Đô	Công ty con	Phải trả khác	92.082.000.000	61.182.000.000
		Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	4.706.168	304.489
Công ty Thiết bị Giáo dục 1	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	39.899.042.412	29.694.146.783
Công ty Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	995.814.109	690.211.557
Công ty Minh Long	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	315.911.787.016	-
Các công ty con khác	Công ty con	Phải trả khác	229.228.368	226.183.834
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>898.111.114.083</b>	<b>365.349.361.017</b>



## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

#### 29.3 Chi tiết các khoản đi vay và cho vay các bên liên quan

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: (Thuyết minh số 19)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	73.465.000.000	4,3%/năm	Gốc đáo hạn từ ngày 17 tháng 1 năm 2027 đến ngày 23 tháng 12 năm 2027. Lãi trả tại ngày đáo hạn.	Tín chấp
Công ty Sông Tranh 4	Công ty con	90.000.000.000	4,5%/năm	Gốc đáo hạn từ ngày 22 tháng 7 năm 2026 đến ngày 30 tháng 10 năm 2026. Lãi trả tại ngày đáo hạn.	Tín chấp
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả		90.000.000.000			
Công ty Quản lý và Kinh doanh Hà Đô	Công ty con	19.000.000.000	4,5%/năm	Gốc đáo hạn ngày 28 tháng 10 năm 2026. Lãi trả tại ngày đáo hạn.	Tín chấp
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả		19.000.000.000			
Công ty Za Hưng	Công ty con	258.000.000.000	4,3 – 4,5%/năm	Gốc đáo hạn từ ngày 18 tháng 4 năm 2026 ngày 24 tháng 3 năm 2027. Lãi trả tại ngày đáo hạn.	Tín chấp
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả		230.000.000.000			
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	20.000.000.000	4,5%/năm	Gốc đáo hạn ngày 21 tháng 8 năm 2026. Lãi trả tại ngày đáo hạn.	Tín chấp
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả		20.000.000.000			

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

### 29.3 Chi tiết các khoản đi vay và cho vay các bên liên quan (tiếp theo)

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty Surya	Công ty con	148.000.000.000	4,3 – 4,5%/năm	Gốc đáo hạn từ ngày 3 tháng 6 năm 2026 đến ngày 27 tháng 6 năm 2027. Lãi trả tại ngày đáo hạn.	Tín chấp
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả Công ty Thiết bị Giáo dục 1	Công ty con	128.000.000.000 762.000.000.000	4,3%/năm	Gốc đáo hạn từ ngày 11 tháng 6 năm 2027 đến ngày 24 tháng 12 năm 2027. Lãi trả tại ngày đáo hạn.	Tín chấp
Công ty Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	50.000.000.000	4,3%/năm	Gốc đáo hạn ngày 27 tháng 6 năm 2027. Lãi trả tại ngày đáo hạn.	Tín chấp
Bà Trịnh Thị Thảo	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với Phó Tổng Giám Đốc	1.000.000.000	4%/năm	Gốc đáo hạn ngày 10 tháng 12 năm 2028. Lãi trả tại ngày đáo hạn.	Tín chấp

**1.421.465.000.000**

Trong đó:

Vay dài hạn

934.465.000.000

Vay dài hạn đến hạn trả

487.000.000.000

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

#### 29.3 Chi tiết các khoản đi vay và cho vay các bên liên quan (tiếp theo)

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	73.465.000.000	5,8 – 6,2%/năm	Gốc đáo hạn từ ngày 17 tháng 1 năm 2025 đến ngày 23 tháng 12 năm 2025. Lãi trả tại ngày đáo hạn.	Tin chấp
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả		73.465.000.000			
Công ty Sông Tranh 4	Công ty con	90.000.000.000	4,5%/năm	Gốc đáo hạn từ ngày 22 tháng 7 năm 2026 đến ngày 30 tháng 10 năm 2026. Lãi trả tại ngày đáo hạn.	Tin chấp
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	20.000.000.000	4,5%/năm	Gốc đáo hạn ngày 21 tháng 8 năm 2026. Lãi trả tại ngày đáo hạn.	Tin chấp
Công ty Quản lý và Kinh doanh Hà Đô	Công ty con	19.000.000.000	4,5%/năm	Gốc đáo hạn ngày 28 tháng 10 năm 2026. Lãi trả tại ngày đáo hạn.	Tin chấp
Công ty Za Hưng	Công ty con	320.000.000.000	4.5 – 6.2%/năm	Gốc đáo hạn từ ngày 24 tháng 3 năm 2025 đến ngày 20 tháng 5 năm 2026. Lãi trả tại ngày đáo hạn.	Tin chấp
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả		90.000.000.000			
Công ty Agrita – Quảng Nam	Công ty con	49.000.000.000	4.5 – 6.2%/năm	Gốc đáo hạn ngày 15 tháng 5 năm 2026. Lãi trả tại ngày đáo hạn.	Tin chấp
Công ty Surya	Công ty con	158.000.000.000	4.5 – 6.2%/năm	Gốc đáo hạn từ ngày 25 tháng 7 năm 2025 đến ngày 23 tháng 7 năm 2026. Lãi trả tại ngày đáo hạn.	Tin chấp
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả		13.000.000.000			
		<b>729.465.000.000</b>			
Trong đó: Vay dài hạn		553.000.000.000			
Vay dài hạn đến hạn trả		176.465.000.000			

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

### 29.3 Chi tiết các khoản đi vay và cho vay các bên liên quan (tiếp theo)

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Mã số 215):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư cho vay (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty Khánh Hà	Công ty con	15.600.000.000	8%	Gốc và lãi vay được trả trong giai đoạn từ tháng 5 năm 2027 đến tháng 11 năm 2028.	Tín chấp
			<b>15.600.000.000</b>		

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 (Mã số 215):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư cho vay (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty Khánh Hà	Công ty con	6.900.000.000	8%	Gốc và lãi vay được trả trong giai đoạn từ tháng 5 năm 2027 đến tháng 10 năm 2027.	Tín chấp
			<b>6.900.000.000</b>		

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 (Thuyết minh số 8):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư cho vay (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty Khánh Hà	Công ty con	8.700.000.000	8%	Gốc và lãi vay được trả trong giai đoạn từ tháng 3 năm 2025 đến tháng 11 năm 2025.	Tín chấp
			<b>8.700.000.000</b>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

***Các giao dịch với các bên liên quan khác***

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

Đơn vị tính: VND

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch HĐQT (đến ngày 3 tháng 10 năm 2024)	-	1.555.000.000
Ông Lê Xuân Long	Thành viên HĐQT (đến ngày 3 tháng 10 năm 2024)	818.000.000	660.000.000
Ông Nguyễn Trọng Minh	Chủ tịch HĐQT (từ ngày 3 tháng 10 năm 2024) Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc (đến ngày 03 tháng 10 năm 2024) Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (từ ngày 03 tháng 10 năm 2024)	1.755.340.000	2.006.040.000
Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám (đốc đến ngày 17 tháng 6 năm 2024)	-	667.886.000
Ông Lê Xuân Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	492.601.566	711.220.000
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	1.429.040.000	1.366.440.000
Ông Nguyễn Văn Tô	Thành viên HĐQT (đến ngày 27 tháng 4 năm 2024)	-	209.000.000
Ông Nguyễn Đức Mạnh	Thành viên độc lập HĐQT (đến ngày 27 tháng 4 năm 2024)	-	63.333.335
Bà Trần Thị Quỳnh Anh	Thành viên độc lập HĐQT (từ ngày 27 tháng 4 năm 2024) Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	315.000.000	224.250.000
Ông Nguyễn Hoàng Trung	Thành viên HĐQT (từ ngày 27 tháng 4 năm 2024)	595.000.000	446.917.000
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập HĐQT (đến ngày 26 tháng 4 năm 2025)	164.545.455	661.500.000
Bà Cao Thị Tâm	Thành viên HĐQT (từ ngày 27 tháng 4 năm 2024) Thành viên Ủy ban Kiểm toán	449.000.000	703.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>6.018.527.021</b>	<b>9.274.586.335</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Để phục vụ mục đích quản lý, Công ty được tổ chức thành các bộ phận kinh doanh dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp, và bao gồm các bộ phận kinh doanh như sau:

- ▶ Kinh doanh bất động sản: bao gồm hoạt động chuyển nhượng đất (kèm theo phần hạ tầng kỹ thuật), và các hạng mục xây dựng để bán tại các dự án bất động sản của Công ty cũng như các hoạt động đầu tư bất động sản khác;
- ▶ Kinh doanh dịch vụ khách sạn: bao gồm cung cấp dịch vụ khách sạn và các dịch vụ liên quan tại các dự án khách sạn của Công ty;
- ▶ Các hoạt động cho thuê và các hoạt động khác: bao gồm cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, sàn thương mại... tại các dự án bất động sản của Công ty và các dịch vụ liên quan.

Công ty theo dõi kết quả hoạt động một cách riêng biệt cho từng bộ phận kinh doanh cho mục đích ra quyết định phân bổ nguồn lực và đánh giá kết quả hoạt động. Kết quả hoạt động của từng bộ phận được đánh giá dựa trên lãi lỗ và được xác định một cách nhất quán với lãi lỗ của Công ty trên báo cáo tài chính riêng. Tuy nhiên, hoạt động tài chính của Công ty (bao gồm chi phí tài chính và doanh thu tài chính) được theo dõi trên cơ sở tập trung và không phân bổ cho từng lĩnh vực kinh doanh.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở thỏa thuận hợp đồng tương tự như giao dịch với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính riêng



## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh dịch vụ khách sạn và các hoạt động khác	Hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Đơn vị tính: VND
<b>Doanh thu</b>					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	25.803.553.384	151.981.332.282	158.012.827.672	-	335.797.713.338
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>25.803.553.384</b>	<b>151.981.332.282</b>	<b>158.012.827.672</b>	-	<b>335.797.713.338</b>
<b>Kết quả</b>					
Lợi nhuận gộp trước thuế của bộ phận	(49.993.892.107)	86.250.204.337	29.242.338.784	-	65.498.651.014
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)					384.786.842.938
Lợi nhuận trước thuế					319.664.502.968
Chi phí thuế TNDN					(165.727.160)
Lợi nhuận thuần sau thuế					319.498.775.808
<b>Tài sản và công nợ</b>					
Tài sản bộ phận	887.185.999.313	222.697.655.888	564.338.478.588	-	1.674.222.133.789
Tài sản không phân bổ (ii)				7.670.891.164.271	7.670.891.164.271
<b>Tổng tài sản</b>	<b>887.185.999.313</b>	<b>222.697.655.888</b>	<b>564.338.478.588</b>	<b>7.670.891.164.271</b>	<b>9.345.113.298.060</b>
Công nợ bộ phận	804.397.359.395	15.111.333.721	74.849.017.341	-	894.357.710.457
Công nợ không phân bổ (iii)					2.518.543.296.566
<b>Tổng công nợ</b>	<b>804.397.359.395</b>	<b>15.111.333.721</b>	<b>74.849.017.341</b>	-	<b>3.412.901.007.023</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN** (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh dịch vụ khách sạn	Hoạt động xây lắp	Hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
<b>Doanh thu</b>							
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	357.733.253.353	127.869.623.691	12.850.196.134	157.339.725.006	-	655.792.798.184	
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>357.733.253.353</b>	<b>127.869.623.691</b>	<b>12.850.196.134</b>	<b>157.339.725.006</b>	-	<b>655.792.798.184</b>	
<b>Kết quả</b>							
Lợi nhuận/(lỗ) gộp trước thuế của bộ phận	103.475.730.556	64.450.983.719	871.602.196	98.574.467.685	-	267.372.784.156	
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)						236.080.519.189	
Lợi nhuận trước thuế						403.799.515.631	
Chi phí thuế TNDN						(49.990.399.959)	
Lợi nhuận thuần sau thuế						353.809.115.672	
<b>Tài sản và công nợ</b>							
Tài sản bộ phận	724.151.807.092	231.132.988.028	15.163.315.648	504.548.526.983	-	1.474.996.637.751	
Tài sản không phân bổ (ii)					6.392.938.552.538	6.392.938.552.538	
<b>Tổng tài sản</b>	<b>724.151.807.092</b>	<b>231.132.988.028</b>	<b>15.163.315.648</b>	<b>504.548.526.983</b>	<b>6.392.938.552.538</b>	<b>7.867.935.190.289</b>	
Công nợ bộ phận	701.702.036.067	10.744.091.455	12.420.841.392	143.437.631.564	-	868.304.600.478	
Công nợ không phân bổ (iii)						1.386.917.074.582	
<b>Tổng công nợ</b>	<b>701.702.036.067</b>	<b>10.744.091.455</b>	<b>12.420.841.392</b>	<b>143.437.631.564</b>	-	<b>2.255.221.675.060</b>	

(i) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu tài chính, chi phí tài chính, thu nhập khác và chi phí khác.

(ii) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn, phải thu về cho vay và lãi vay, thuế GTGT được khấu trừ thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước và đầu tư tài chính dài hạn.

(iii) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, phải trả người lao động, vay và trái phiếu, quỹ khen thưởng phúc lợi, phải trả dòng tiền tập trung và trích trước chi phí lãi vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG**

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dưới 1 năm	120.873.178.329	73.795.105.201
Trên 1 - 5 năm	132.983.205.210	112.339.001.032
Trên 5 năm	23.246.036.724	38.553.747.225
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>277.102.420.263</u></b>	<b><u>224.687.853.458</u></b>

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đang ký kết một số hợp đồng đi thuê đất với Bộ Quốc Phòng với thời hạn còn lại là 35 năm. Đơn giá tiền thuê đất được xác định dựa vào thông báo của các cơ quan có thẩm quyền.

***Các cam kết liên quan đến nghĩa vụ tiền đất với các cơ quan Nhà nước***

Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước và các đơn vị có liên quan để xác định các nghĩa vụ tiền đất với một số dự án bất động sản để bán bao gồm: Dự án An Khánh - An Thượng, Dự án Khu Biệt thự Sư Vạn Hạnh và các dự án tại Khu đô thị mới Dịch Vọng. Công ty đang tạm thời ghi nhận tiền đất của căn hộ/biệt thự/liền kề đã bàn giao dựa trên đơn giá ước tính tại thời điểm hiện tại. Đối với những căn hộ/biệt thự/liền kề chưa bàn giao, Công ty chưa ghi nhận nghĩa vụ tiền đất đối với các lô đất này. Do đó, số liệu trên báo cáo tài chính riêng của Công ty có thể thay đổi khi có quyết định cuối cùng của cơ quan có thẩm quyền về đơn giá tiền đất của các dự án này.

Công ty có nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hằng năm đối với một số diện tích đất của Dự án Khu đô thị An Khánh – An Thượng. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, Công ty chưa nhận được đơn giá tiền thuê đất và thông báo nộp tiền thuê đất của nhà nước nên chưa có đủ cơ sở để ghi nhận trên báo cáo tài chính riêng.

***Cam kết theo các hợp đồng, thỏa thuận nguyên tắc đầu tư***

Theo hợp đồng hợp tác số 1407 và số 02A ký ngày 26 tháng 12 năm 2013 và 2 tháng 1 năm 2017 giữa Công ty và một đối tác doanh nghiệp liên quan đến việc chia sẻ lợi nhuận hợp tác tại Dự án tòa nhà Miền Nam tại số 60, đường Trường Sơn và Dự án Hà Đô Airport Buiding tại số 2 Hồng Hà, thành phố Hồ Chí Minh. Tại 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn còn phải thanh toán số tiền là 199,8 tỷ trong 35 năm.

Ngoài ra, theo các Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm, Công ty có nghĩa vụ chi trả tiền thuê đất của một số diện tích đất theo tỷ lệ được phân chia với thời hạn thuê đất còn lại là 37 năm. Đơn giá tiền thuê đất được xác định dựa vào thông báo của các cơ quan có thẩm quyền.

02-  
TY  
H  
YOU  
VAI  
C

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)**

*Các cam kết về đầu tư góp vốn*

Đơn vị tính: VND

STT	Tên đơn vị nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư	Cam kết góp vốn của Công ty		Cam kết góp vốn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
			Số tiền	%	
1	Công ty Quốc tế Hà Đô	4.875.000.000.000	468.000.000.000	56	372.910.202.832
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>4.875.000.000.000</b>	<b>468.000.000.000</b>	<b>56</b>	<b>372.910.202.832</b>



*Cam kết về đảm bảo nghĩa vụ thanh toán khoản vay cho công ty con*

Theo Hợp đồng bảo lãnh số SHBVN/HNB/2025/HĐBL/HA.DO.THUAN.NAM ngày 29 tháng 12 năm 2025 giữa Công ty và Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội, Công ty cam kết dùng tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Công ty để bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty Hà Đô Thuận Nam, một công ty con, với Ngân hàng này theo hợp đồng tín dụng số 801700280925 ký ngày 29 tháng 12 năm 2025.

**32. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 24/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 4 năm 2025 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 08/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 2 năm 2026, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua việc tạm ứng cổ tức bằng tiền đợt 1 năm 2025 cho các cổ đông hiện hữu với tỷ lệ tạm ứng cổ tức là 5% (tương đương 1 cổ phiếu nhận được 500 đồng). Sau kỳ, Công ty đã hoàn tất việc tạm ứng cổ tức này.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026

Vũ Thị Dung  
Người lập

Đào Hữu Tùng  
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Minh  
Tổng Giám đốc

## EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via [ey.com/privacy](https://ey.com/privacy). EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit [ey.com](https://ey.com).

© 2025 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

[ey.com/en\\_vn](https://ey.com/en_vn)