

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026



Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	14 - 80

III
NG
TNP
T &
T
O

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 Tài chính thành phố Hà Nội (trước đây là 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 34 được cấp ngày 1 tháng 7 năm 2026.

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 kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") là kinh doanh bất động sản; sản xuất và kinh doanh điện; cung cấp dịch vụ khách sạn, cho thuê văn phòng và các hoạt động 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. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn 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 kỳ 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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ 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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ 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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn, 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 Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 hợp nhất giữa niên độ.

Ngày 28 tháng 8 năm 2026



Handwritten signature in blue ink above the printed name 'Nguyễn Trọng Minh'.



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: 12315194/69481012-HN/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 80, bao gồm báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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



Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán sáu tháng 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 hợp nhất giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 35 của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo. Tập đoàn có một số dự án điện mặt trời đang được Tập đoàn Điện lực Việt Nam rà soát lại các điều kiện hưởng giá bán điện theo cơ chế giá khuyến khích. Theo đó, giá bán điện mà Tập đoàn đang được áp dụng ở các dự án này có thể bị ảnh hưởng. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn chưa nhận được bất kỳ kết luận chính thức nào của các cấp có thẩm quyền liên quan tới vấn đề nêu trên.

Kết luận soát xét của chúng tôi về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2026

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.075.557.157.256	3.621.267.664.514
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	240.589.855.640	244.310.670.677
1. Tiền	111		178.411.588.781	106.060.336.625
2. Các khoản tương đương tiền	112		62.178.266.859	138.250.334.052
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.495.541.413.317	1.159.584.317.241
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.1	1.038.310.253.229	631.294.648.385
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	514.959.022.951	586.017.531.719
3. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	5.2	(57.727.862.863)	(57.727.862.863)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		802.441.856.128	1.383.905.322.439
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6.1	1.322.736.776.417	1.609.991.922.773
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6.2	105.098.597.812	103.443.222.467
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	7	253.365.389.228	257.568.438.295
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	6.1, 6.2, 7	(878.758.907.329)	(587.098.261.096)
IV. Hàng tồn kho	140	9	479.811.441.658	768.889.297.109
1. Hàng tồn kho	141		490.035.642.422	779.113.497.873
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(10.224.200.764)	(10.224.200.764)
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		57.172.590.513	64.578.057.048
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		11.538.313.000	7.446.366.252
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		34.014.055.361	31.231.146.547
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		11.620.222.152	4.480.544.249
4. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	21.420.000.000

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		11.345.910.542.710	11.064.622.484.960
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		290.267.074.184	289.426.294.311
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	6.2	267.976.542.626	267.041.724.396
2. Phải thu dài hạn khác	215	7	22.290.531.558	22.384.569.915
II. Tài sản cố định	220		7.816.543.400.758	8.053.642.241.899
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	7.637.185.036.690	7.869.860.122.066
Nguyên giá	222		11.074.527.570.981	11.072.123.951.157
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.437.342.534.291)	(3.202.263.829.091)
2. Tài sản cố định vô hình	227	11	179.358.364.068	183.782.119.833
Nguyên giá	228		223.752.254.500	223.752.254.500
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(44.393.890.432)	(39.970.134.667)
III. Bất động sản đầu tư	240	12	778.068.211.490	788.557.881.523
1. Nguyên giá	241		1.069.817.676.386	1.065.381.065.185
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(291.749.464.896)	(276.823.183.662)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250	13	2.129.950.762.933	1.756.587.657.874
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		367.122.089.928	73.981.058.899
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		1.762.828.673.005	1.682.606.598.975
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260		79.250.000.000	56.150.000.000
1. Đầu tư vào công ty liên doanh	262		150.000.000	150.000.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265	5.2	79.100.000.000	56.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	270		251.831.093.345	120.258.409.353
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	15	152.895.137.244	15.897.036.034
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	31.3	48.091.383.943	47.923.928.709
3. Lợi thế thương mại	279	16	50.844.572.158	56.437.444.610
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+ 200)	280		14.421.467.699.966	14.685.890.149.474

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.920.309.143.963	6.287.507.448.282
I. Nợ ngắn hạn	310		2.151.663.342.623	2.185.537.567.213
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17.1	78.389.318.056	82.188.540.960
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17.2	25.955.377.311	60.875.755.322
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	18	113.378.570.645	11.438.611.070
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	19	48.434.526.570	83.411.576.998
5. Phải trả người lao động	315		13.884.042.773	36.749.345.477
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	20	764.965.204.321	802.503.920.852
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		623.244.734	799.956.193
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	21	304.141.585.436	276.567.621.748
9. Vay ngắn hạn	321	22	696.456.091.907	681.143.776.613
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	35.5	52.434.831.845	95.765.690.735
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	23	53.000.549.025	54.092.771.245
II. Nợ dài hạn	330		3.768.645.801.340	4.101.969.881.069
1. Chi phí phải trả dài hạn	334		2.461.286.384	3.714.633.229
2. Phải trả dài hạn khác	338	21	31.236.308.464	19.474.135.524
3. Vay dài hạn	339	22	3.676.337.716.096	4.018.328.041.468
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	31.3	58.610.490.396	60.453.070.848

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	24	8.501.158.556.003	8.398.382.701.192
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.699.630.350.000	3.699.630.350.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.699.630.350.000	3.699.630.350.000
2. Thặng dư vốn	412		374.867.728.678	374.867.728.678
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		658.805.044.814	288.862.064.814
4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		(237.208.821.546)	(242.259.706.522)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		23.516.835.886	23.516.835.886
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		2.463.482.068.686	2.716.972.170.049
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	420a		2.162.047.672.549	1.946.581.895.873
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		301.434.396.137	770.390.274.176
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.518.065.349.485	1.536.793.258.287
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		14.421.467.699.966	14.685.890.149.474

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

Nguyễn Văn Trương

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Đào Hữu Tùng



NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Nguyễn Trọng Minh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25.1	1.199.992.057.195	1.212.942.210.509
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	25.1	24.512.501.584	24.593.182.141
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	25.1	1.175.479.555.611	1.188.349.028.368
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	26	271.556.382.003	537.775.894.175
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		903.923.173.608	650.573.134.193
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	25.3	57.850.632.549	38.848.392.720
7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí đi vay</i>	23 24	27	156.441.007.554 152.940.379.132	263.113.459.865 150.531.335.032
8. Chi phí bán hàng	25		4.385.780.235	2.480.932.071
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	317.436.917.789	130.406.540.264
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		483.510.100.579	293.420.594.713
11. Thu nhập khác	31		2.799.861.034	1.039.167.399
12. Chi phí khác	32	29	52.329.569.674	25.332.812.359
13. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	40		(49.529.708.640)	(24.293.644.960)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		433.980.391.939	269.126.949.753
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31.2	49.766.365.790	36.050.059.975
16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	52	31.3	(2.010.035.686)	(1.078.520.265)
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		386.224.061.835	234.155.410.043

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

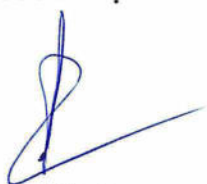
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	24.1	301.434.396.137	136.695.409.947
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	24.1	84.789.665.698	97.460.000.096
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	33	740	335
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	33	740	335

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP



Nguyễn Văn Trương

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Đào Hữu Tùng



NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Nguyễn Trọng Minh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		433.980.391.939	269.126.949.753
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn TSCĐ vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	02	30	260.021.614.651	261.305.781.318
- Các khoản dự phòng	03		248.329.787.343	60.227.981.141
- Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		24.193.223	94.116.910.862
- Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(18.505.115.735)	(18.284.725.930)
- Chi phí đi vay và các chi phí có liên quan khác	06	27	155.944.663.844	158.962.240.435
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		1.079.795.535.265	825.455.137.579
- Giảm các khoản phải thu	09		308.707.802.324	117.401.263.364
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(8.499.786.779)	1.827.339.410
- Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(109.889.659.353)	(65.225.410.274)
- Tăng chi phí chờ phân bổ	12		(141.090.047.958)	(10.403.882.310)
- Tăng chứng khoán kinh doanh	13		(407.015.604.844)	(46.036.036.201)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(150.752.226.979)	(149.833.493.321)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(64.974.305.108)	(75.154.561.885)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.092.222.220)	(1.066.058.626)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		505.189.484.348	596.964.297.736
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21		(66.745.763.138)	(100.348.270.018)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(164.325.682.180)	(143.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	24		221.111.517.357	130.007.239.994

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ (tiếp theo)				
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)	25		-	(178.292.363.327)
5. Tiền thu lãi tiền gửi, trái phiếu	27		9.677.789.326	7.835.620.810
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(282.138.635)	(283.797.772.541)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	24.1	253.300.000	134.080.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		13.268.000.000	1.510.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(340.363.720.078)	(309.159.801.908)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(186.812.432.425)	(1.872.444.191)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(513.654.852.503)	(309.388.166.099)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(8.747.506.790)	3.778.359.096
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4	244.310.670.677	332.316.767.582
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		5.026.691.753	(5.937.081.175)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70	4	240.589.855.640	330.158.045.503

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

Nguyễn Văn Trương

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Đào Hữu Tùng



NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Nguyễn Trọng Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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 Tài chính thành phố Hà Nội (trước đây là 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 34 được cấp ngày 1 tháng 7 năm 2026.

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 kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") là kinh doanh bất động sản; sản xuất và kinh doanh điện; cung cấp dịch vụ khách sạn, cho thuê văn phòng và các hoạt động khác.

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

Công ty có trụ sở chính tại số 8 Láng Hạ, phường Giãng Vĩ, 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 hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn 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 Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là: 739 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 700).

Tính chất mùa vụ ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ

Do đặc tính của ngành kinh doanh bất động sản, doanh thu chuyển nhượng bất động sản phụ thuộc vào tình trạng hoàn thành của các dự án bất động sản và tình hình thị trường tại thời điểm các dự án được chào bán. Mặt khác, doanh thu cho thuê dự kiến sẽ ổn định trong suốt cả năm trừ khi Tập đoàn đưa các sản phẩm đầu tư mới vào thị trường.

Do đặc thù của ngành khách sạn và du lịch, doanh thu từ loại hình dịch vụ này được dự kiến sẽ dao động theo tính chất mùa vụ của ngành du lịch Việt Nam.

Do đặc tính của ngành năng lượng, doanh thu kinh doanh điện năng phụ thuộc vào biến đổi của khí hậu và dự kiến sẽ dao động giữa mùa mưa và mùa khô tại Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tập đoàn có 19 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 18 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ biểu quyết, của Tập đoàn 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 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà ("Công ty Khánh Hà")	Cầu Đá, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	70,92%	70,92%	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%	63%	63%
3	Công ty Cổ phần 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%	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%	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%	90%	90%
6	Công ty TNHH MTV 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%	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%	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%	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%	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, thị trấn Khâm Đức, tỉnh Đà Nẵng	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	97,57%	97,57%	99,98%	99,98%	99,98%	99,98%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tập đoàn có 19 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 18 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ biểu quyết, của Tập đoàn 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 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
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%
12	Công ty TNHH MTV Điện gió 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") (i)	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 Kiên" (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 Quản lý và Kinh doanh 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 Da, 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)	Số 50 đường Nguyễn Hữu Cánh, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	26,39%	26,39%	50,99%	50,99%
19	Công ty Cổ phần Điện gió Bình Gia ("Công ty Bình Gia") (ii)	Thôn Nà Nưa, Xã Hồng Phong, tỉnh Lạng Sơn	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	99,90%	-	99,90%	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (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 Tập đoàn kiểm soát các công ty con này gián tiếp thông qua các công ty con khác hoặc có một phần sở hữu thông qua các công ty con khác.
- (ii) Theo Nghị quyết số 21/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 5 năm 2026 của Hội đồng Quản trị, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định góp vốn thành lập Công ty Bình Gia. Công ty Bình Gia là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Doanh nghiệp số 4900944671 được cấp bởi Sở Tài chính tỉnh Lạng Sơn ngày 27 tháng 5 năm 2026. Vốn điều lệ đã đăng ký của công ty này là 610,5 tỷ VND, trong đó Công ty nắm giữ 99,9% tỷ lệ sở hữu. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty đã góp vào công ty này với số tiền là 310,1 tỷ VND.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn 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 kỳ hiện tại của Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vọng là đầu tư và kinh doanh bất động sản.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") tuân thủ và phù hợp với Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng 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 hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Kỳ báo cáo

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách nhất quán.

Số dư các tài khoản trên báo cáo tình hình tài chính giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và trong phần vốn chủ sở hữu trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Tập đoàn sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99") và Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung Thông tư 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ("Thông tư 43").

3.1.1 Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo Thông tư số 99

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 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 thi hành kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Tập đoàn áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Tập đoàn trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Tập đoàn cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99, như được trình bày tại Thuyết minh số 37.

3.1.2 Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo Thông tư 43

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Tập đoàn áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 43 và có ảnh hưởng tới Tập đoàn trên cơ sở hồi tố tùy vào khoản mục cụ thể theo hướng dẫn tại điều khoản thực hiện của Thông tư 43. Theo đó, Tập đoàn cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 43 trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kỳ này như được trình bày tại Thuyết minh số 37.

3.2 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 và không bị hạn chế sử dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 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, Tập đoàn áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho. Đối với hàng tồn kho khác, Tập đoàn 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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là khoản dự tính trước phần giá trị bị giảm xuống (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v...) thấp hơn giá trị đã ghi sổ kế toán của hàng tồn kho và nhằm bù đắp các khoản thiệt hại thực tế xảy ra do nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác bị giảm giá. Tập đoàn thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn so với giá gốc của hàng tồn kho.

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 hợp nhất giữa niên độ. 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 hợp nhất giữa niên độ.

Thành phẩm và hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, 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 hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp tính theo giá đích danh.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. 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 dư phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Đối với công nợ phải thu với Công ty mua bán điện, Công ty Hà Đô Bình Thuận và Công ty Surya – công ty con của Tập đoàn đã ghi nhận dự phòng trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ về chênh lệch đơn giá điện như được trình bày tại thuyết minh số 35.5

Ngoại trừ khoản công nợ phải thu với Công ty mua bán điện nêu trên, đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán, mức trích lập dự phòng như sau:

<u>Thời gian quá hạn</u>	<u>Mức trích lập dự phòng (% giá trị khoản phải thu)</u>
Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	30
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70
Từ 3 năm trở lên	100

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình bao gồm những tài sản có hình thái vật chất do doanh nghiệp nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh.

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 đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản đó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Tập đoàn.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.6 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 vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Tập đoàn.

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

Khi tài sản cố định vô 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 hợp nhất giữa niên độ.

3.7 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 Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

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

Đối với các trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động, thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.8 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	10 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 20 năm
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	5 - 25 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 10 năm
Phần mềm máy tính	5 - 7 năm
Quyền đầu tư dự án thủy điện	20 - 30 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	25 - 47 năm
Quyền sử dụng đất không thời hạn	Không khấu hao

TSCĐ hữu hình được bắt đầu trích khấu hao ngay khi tài sản bắt đầu có khả năng sử dụng hữu ích. TSCĐ vô hình được bắt đầu trích khấu hao từ khi đưa vào sử dụng.

3.9 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. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Tập đoàn không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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 Tập đoàn 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	17 - 50 năm
Bất động sản đầu tư khác	8 - 20 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

3.11 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 Tập đoàn.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.12 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ dài hạn liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ:

- ▶ Chi phí trả trước về thuê cơ sở hạ tầng;
- ▶ Chi phí bảo hiểm;
- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn;
- ▶ Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.13 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính không quá mười (10) năm.

Định kỳ Tập đoàn đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Trong trường hợp Tập đoàn mua các công ty con sở hữu dự án bất động sản, dự án đầu tư, tại thời điểm mua, Tập đoàn sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với bất động sản, dự án đầu tư được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên doanh

Khoản đầu tư của Tập đoàn vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này, khoản đầu tư của Tập đoàn vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi liên doanh. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi liên doanh.

Phần sở hữu của Tập đoàn nhà đầu tư trong lợi nhuận của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi thành lập được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi liên doanh của các quỹ của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được ghi nhận vào quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi liên doanh được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát. Lợi nhuận được chia từ cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được căn trừ vào giá trị khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát.

Báo cáo tài chính của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn 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 một phần hoặc toàn bộ giá trị của khoản đầu tư (bao gồm cả các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu có) bị suy giảm giá trị hoặc không thu hồi được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.15 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả bao gồm khoản nợ phải trả của Tập đoàn cho người bán vật tư, hàng hóa, người cung cấp dịch vụ, người bán TSCĐ, BĐSĐT, các khoản đầu tư tài chính theo hợp đồng kinh tế đã ký kết và các khoản nợ phải trả cho người nhận thầu xây lắp chính, phụ.

3.16 Các khoản chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Tập đoàn 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 Tập đoàn có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ 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.

3.18 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế hoặc tỷ giá ghi sổ tùy theo nội dung và bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh và nguyên tắc áp dụng tỷ giá hối đoái tại ngày theo nguyên tắc sau:

Tỷ giá giao dịch thực tế

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn (VND) được hạch toán tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp 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 hợp nhất giữa niên độ.

Tỷ giá ghi sổ

Tỷ giá ghi sổ bao gồm tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh hoặc tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền. Việc áp dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh hay tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền tùy theo đặc điểm và yêu cầu quản lý các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ của Tập đoàn.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.18 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

Chuyển đổi báo cáo tài chính của cơ sở hoạt động ở nước ngoài

Việc chuyển đổi báo cáo tài chính của công ty con mà việc ghi chép sổ sách được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn là VND, cho mục đích hợp nhất báo cáo tài chính giữa niên độ, được thực hiện như sau:

- ▶ Tài sản và nợ phải trả của công ty con và lợi thế thương mại phát sinh khi mua công ty con ở nước ngoài được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế cuối kỳ (tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán hoặc tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán);
- ▶ Giá trị tài sản thuần của công ty con do công ty mẹ nắm giữ tại ngày mua được quy đổi theo tỷ giá ghi sổ tại ngày mua;
- ▶ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phát sinh sau ngày mua công ty con được quy đổi bằng cách tính toán theo các khoản mục doanh thu, chi phí của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ;
- ▶ Cổ tức đã trả được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày trả cổ tức;
- ▶ Các khoản mục thuộc Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Trường hợp tỷ giá bình quân kỳ báo cáo xấp xỉ tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch (chênh lệch không vượt quá biên độ tỷ giá giao ngay theo quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam) thì được áp dụng tỷ giá bình quân.

3.19 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

Thặng dư vốn 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 tương ứng với số cổ phiếu phát hành thành công. Phần chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Vốn khác của chủ sở hữu

Vốn khác của chủ sở hữu phản ánh giá trị cổ phiếu phát hành để trả cổ tức khi Công ty chưa được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, và giá trị cổ phiếu đã phát hành của các công ty con để chia cổ tức mà Tập đoàn nhận được.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.20 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp 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.

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn 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 Tập đoàn.

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 báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

3.21 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 báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ. 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 ngắn hạn" đối với nhà ở trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong kỳ.

Các khoản tiền khách hàng đặt cọc để mua nhà ở trong tương lai, chưa thực hiện ký kết hợp đồng mua bán giữa Tập đoàn và khách hàng được thực hiện trình bày trên tài khoản "Phải trả ngắn hạn khác" trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

3.22 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn 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.

Doanh thu kinh doanh điện năng

Doanh thu từ kinh doanh điện năng được ghi nhận dựa trên sản lượng điện cung cấp vào hệ thống truyền tải điện và có xác nhận của khách hàng. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan đến khả năng thu hồi các khoản phải thu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.22 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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 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 tiền lãi

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

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận khi Tập đoàn được quyền nhận cổ tức từ việc góp vốn.

Doanh thu cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.23 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ tiêu thụ trong năm nhưng đến năm sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại, Tập đoàn ghi giảm doanh thu ghi nhận trong năm nếu các khoản giảm trừ doanh thu này phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính.

3.24 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 năm 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 năm khi các chi phí này đã phát sinh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.25 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tập đoàn 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 giữa niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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 và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh và các khoản vốn góp liên doanh khi Tập đoàn 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 năm 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 và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.25 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ 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.

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 năm 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Tập đoàn 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 này 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
- ▶ Tập đoàn 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.

2026
Y
OUN
AM
CHI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.26 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao HĐQT) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh ảnh hưởng của chi phí lãi vay của trái phiếu hoán đổi và cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.27 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Tập đoàn 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 Tập đoàn chủ yếu được xác định dựa trên việc kinh doanh bất động sản; sản xuất và kinh doanh điện; cung cấp dịch vụ khách sạn, cho thuê văn phòng và các hoạt động khác. Ban Tổng Giám đốc xác định bộ phận theo khu vực địa lý của Tập đoàn là trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam.

3.28 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

3.29 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ 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 hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng		
Tiền mặt	6.263.751.415	8.513.077.631
Tiền gửi không kỳ hạn	170.664.282.171	95.406.230.195
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Ba Đình	91.253.559.470	11.247.282.492
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Sở Giao Dịch	24.379.691.426	5.840.878.902
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Thống Nhất	13.397.097.138	14.150.562.413
- Các khoản tiền gửi không kỳ hạn khác	41.633.934.137	64.167.506.388
Các khoản tương đương tiền (*)	62.178.266.859	138.250.334.052
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí	41.928.266.859	38.000.334.052
- Ngân hàng TMCP Quân Đội – chi nhánh Điện Biên Phủ, Hà Nội	20.000.000.000	-
- Các khoản tương đương tiền khác	250.000.000	100.250.000.000
Tiền đang chuyển	1.483.555.195	2.141.028.799
TỔNG CỘNG	240.589.855.640	244.310.670.677

(*) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm:

- Các khoản tiền gửi trong tài khoản chứng khoán tự động của Tập đoàn tại công ty chứng khoán; và
- Các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng TMCP, có kỳ hạn không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 3,4% đến 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 3,4% đến 4,75%/năm).

Chi tiết số lượng từng loại ngoại tệ tính theo nguyên tệ:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngoại tệ các loại:		
- Đô La Mỹ (USD)	8.862,4	10.575,49
- Euro (EUR)	24.724,45	24.539
- Kíp Lào (LAK)	2.958.160.153,45	516.697.469,55

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ (Trình bày lại)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Trái phiếu	1.038.310.253.229	(*)	-	631.294.648.385	(*)	-
TỔNG CỘNG	1.038.310.253.229			631.294.648.385		

Đây là các khoản trái phiếu không có tài sản đảm bảo, có lãi suất từ 7,2 %/năm đến 9,5%/năm, kỳ hạn gốc từ 2 đến 10 năm, được Tập đoàn nắm giữ cho mục đích kinh doanh trong ngắn hạn.

Chi tiết các khoản đầu tư vào trái phiếu chiếm trên 10% tổng giá trị trái phiếu tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025:

Mã trái phiếu	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
SHB125010, SHB125017	199.002.005.528	(*)	-	-	-	-
BCM12408, BCM12504, BCM12407	168.433.251.878	(*)	-	101.139.676.956	(*)	-
LPB125006	167.353.826.950	(*)	-	-	-	-
IPA12501, IPA12402, IPA12403	156.916.604.653	(*)	-	102.021.177.094	(*)	-
NPM12209	70.010.428.721	(*)	-	103.356.630.557	(*)	-
EVNFC_8	-	-	-	72.819.178.110	(*)	-

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Giá trị dự phòng	Số đầu kỳ		Giá trị dự phòng
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	
Ngắn hạn								
Đầu tư trái phiếu (i)	383.925.682.180	383.925.682.180	-	391.111.517.357	-	391.111.517.357	391.111.517.357	-
Tiền gửi có kỳ hạn (iii)	53.920.000.000	53.920.000.000	-	126.620.000.000	-	126.620.000.000	126.620.000.000	-
- Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội	30.000.000.000	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000	-
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Ba Đình	13.620.000.000	13.620.000.000	-	93.620.000.000	-	93.620.000.000	93.620.000.000	-
- Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	7.200.000.000	7.200.000.000	-	-	-	-	-	-
- Các khoản tiền gửi có kỳ hạn khác	3.100.000.000	3.100.000.000	-	3.000.000.000	-	3.000.000.000	3.000.000.000	-
Cho vay Công ty Cổ phần Hà đô 45	56.299.901.708	-	(56.299.901.708)	56.299.901.708	(56.299.901.708)	56.299.901.708	-	(56.299.901.708)
Phải thu lãi cho vay, lãi tiền gửi, trái phiếu	20.813.439.063	19.385.477.908	(1.427.961.155)	10.558.151.499	(1.427.961.155)	11.986.112.654	10.558.151.499	(1.427.961.155)
TỔNG CỘNG	514.959.022.951	457.231.160.088	(57.727.862.863)	586.017.531.719	(57.727.862.863)	528.289.668.856	(57.727.862.863)	
Dài hạn								
Đầu tư trái phiếu (ii)	78.000.000.000	78.000.000.000	-	56.000.000.000	-	56.000.000.000	56.000.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn (iv)	1.100.000.000	1.100.000.000	-	-	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	79.100.000.000	79.100.000.000	-	56.000.000.000	-	56.000.000.000	56.000.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiếp theo)

(i) Đầu tư trái phiếu ngắn hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm:

- Các khoản trái phiếu phát hành bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt với tổng giá trị là 120 tỷ VND (mệnh giá: 100.000.000 VND/trái phiếu) có thời hạn gốc 12 tháng, đáo hạn từ ngày 7 tháng 10 năm 2026 đến ngày 12 tháng 5 năm 2027, không có tài sản đảm bảo và hưởng mức lãi suất tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là từ 8%/năm đến 9%/năm.
- Các khoản trái phiếu phát hành bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội với giá trị là 190 tỷ VND (mệnh giá: 100.000.000 VND/trái phiếu) có thời hạn gốc 12 tháng, đáo hạn từ ngày 14 tháng 8 năm 2026 đến ngày 9 tháng 10 năm 2026 và hưởng mức lãi suất tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 8%/năm.
- Khoản trái phiếu phát hành bởi Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố Hồ Chí Minh với giá trị là 73.925.682.180 VND (mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu) có thời hạn gốc 5 năm, đáo hạn ngày 7 tháng 8 năm 2026, không có tài sản đảm bảo và hưởng mức lãi suất tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 7,475%/năm.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tập đoàn chưa thu thập được các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý của các khoản trái phiếu này.

(ii) Đầu tư trái phiếu dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 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 30 tháng 6 năm 2026 là 6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 5,98%/năm);
- Khoản trái phiếu phát hành bởi Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với giá trị là 22 tỷ VND (mệnh giá: 100.000 VND/trái phiếu) có thời hạn gốc 8 năm, đáo hạn ngày 20 tháng 1 năm 2034, không có tài sản đảm bảo và hưởng mức lãi suất tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 7,2%/năm. Khoản trái phiếu 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;
- Khoản trái phiếu phát hành bởi ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với giá trị là 15 tỷ VND (mệnh giá: 100.000 VND/trái phiếu) có thời hạn gốc 8 năm, đáo hạn vào ngày 29 tháng 12 năm 2031, không có tài sản đảm bảo và hưởng mức lãi suất tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 5,73%/năm;
- Khoản trái phiếu phát hành bởi Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với giá trị là 38 tỷ VND (mệnh giá: 1 tỷ VND/trái phiếu) có thời hạn gốc 7 năm, đáo hạn ngày 26 tháng 5 năm 2032, không có tài sản đảm bảo và hưởng mức lãi suất tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 6,9% (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 4,68%/năm).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tập đoàn chưa thu thập được các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý của các khoản trái phiếu này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiếp theo)

(iii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc từ 6 đến 12 tháng tại các ngân hàng TMCP với lãi suất tại 30 tháng 6 năm 2026 là từ 4,2%/năm đến 8,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 4,2%/năm đến 6,5%/năm).

(iv) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là khoản tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội có kỳ hạn gốc 18 tháng và hưởng lãi suất 8%/năm.

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản (*)	333.190.698.837	425.773.429.011
Phải thu từ hoạt động sản xuất và kinh doanh điện	967.270.078.890	1.162.108.123.840
Phải thu từ các hoạt động cho thuê, quản lý bất động sản và các hoạt động khác	22.275.998.690	22.110.369.922
TỔNG CỘNG	1.322.736.776.417	1.609.991.922.773
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(811.477.476.911)	(519.746.435.597)
Trong đó:		
<i>Phải thu ngắn hạn từ các khách hàng khác</i>	<i>1.320.706.321.417</i>	<i>1.607.961.467.773</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 32.2)</i>	<i>2.030.455.000</i>	<i>2.030.455.000</i>
Chi tiết các khoản phải thu của khách hàng chiếm trên 10% tổng số dư:		
<i>Công ty Mua bán điện – Tập đoàn điện lực Việt Nam</i>	<i>902.048.228.004</i>	<i>1.070.049.221.451</i>

(*) Đây là các khoản phải thu từ khách mua nhà thuộc các dự án bất động sản của Tập đoàn. Tập đoàn đang trong quá trình hoàn thành các thủ tục pháp lý liên quan để hoàn tất thủ tục cấp sổ đỏ cho người mua nhà.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, một số khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và thư bảo lãnh tín dụng của Tập đoàn tại các ngân hàng TMCP như được trình bày tại Thuyết minh số 22.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

6.2 Trả trước cho người bán

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 24	19.210.854.108	19.210.854.108
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phát	12.554.629.206	13.682.307.192
Tổng Công ty Xây dựng Lũng Lô	11.810.684.520	11.810.684.520
Trả trước ngắn hạn cho các đối tượng khác	61.522.429.978	58.739.376.647
TỔNG CỘNG	105.098.597.812	103.443.222.467
Dự phòng trả trước khó đòi	(52.547.311.080)	(52.440.479.479)
Dài hạn		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm ("Công ty Từ Liêm") (i)	150.976.542.626	150.041.724.396
Công ty TNHH Một thành viên 756 ("Công ty TNHH MTV 756") (ii)	117.000.000.000	117.000.000.000
TỔNG CỘNG	267.976.542.626	267.041.724.396

(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 Tập đoàn 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 giải phóng mặt bằng tại Khu đô thị mới Dịch Vọng.

(ii) Đây là khoản tiền Tập đoàn trả trước cho Công ty TNHH MTV 756 để công ty này góp vốn điều lệ vào Công ty 756 Sài Gòn, một công ty con của Tập đoàn. Khoản trả trước này không tính lãi. Toàn bộ các quyền lợi phát sinh từ phần vốn góp của Công ty TNHH MTV 756 tại Công ty 756 Sài Gòn thuộc về Tập đoàn. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn đang trong quá trình thực hiện các thủ tục nhận chuyển nhượng phần vốn góp này với Công ty TNHH MTV 756.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
Ngắn hạn		
Tạm ứng (i)	220.891.589.963	131.114.011.120
Phải thu về chi hộ (ii)	20.062.414.210	82.703.201.467
Phải thu về chi phí ECA được hoàn	-	31.048.197.850
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	12.411.385.055	12.703.027.858
TỔNG CỘNG	253.365.389.228	257.568.438.295
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(14.734.119.338)	(14.911.346.020)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	229.263.589.228	240.606.638.295
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 32.2)</i>	24.101.800.000	16.961.800.000
Dài hạn:		
Ký cược, ký quỹ	22.290.531.558	22.384.569.915
TỔNG CỘNG	22.290.531.558	22.384.569.915

- (i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 chủ yếu là các khoản tạm ứng cho các ban quản lý, điều hành dự án và nhân viên nhằm mục đích thực hiện các dự án đầu tư của Tập đoàn.
- (ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm các khoản phải thu về chi hộ thuế tài nguyên, phí dịch vụ môi trường rừng, tiền cấp quyền khai thác tài nguyên nước và các thuế phí khác có liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh điện.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. NỢ XẤU

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Mua bán điện - Tập đoàn điện lực Việt Nam (*)	804.261.165.199	(804.261.165.199)	-	512.663.164.886	(512.663.164.886)
Công ty Cổ phần Hà Đô 45	61.077.371.012	(61.077.371.012)	-	61.077.371.012	(61.077.371.012)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 24 và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 245	19.210.854.108	(19.210.854.108)	-	19.210.854.108	(19.210.854.108)
Công ty Cổ phần Xây dựng Lũng Lô	11.810.684.520	(11.810.684.520)	-	11.810.684.520	(11.810.684.520)
Công ty Cổ phần Xây dựng công trình ngầm Vinavico	7.607.410.515	(7.607.410.515)	-	7.607.410.515	(7.607.410.515)
Các khách hàng khác	35.112.555.382	(32.519.284.838)	2.593.270.544	33.259.551.513	(32.456.638.918)
TỔNG CỘNG	939.080.040.736	(936.486.770.192)	2.593.270.544	645.629.036.554	(644.826.123.959)
					802.912.595

(*) Đây là khoản dự phòng phải thu từ hợp đồng mua bán điện giữa công ty Hà Đô Bình Thuận, Công ty Surya và Công ty Mua bán điện liên quan đến vấn đề của nhà máy Điện mặt trời Hồng Phong 4 và Điện mặt trời SP Infra 1 như được trình bày tại Thuyết minh số 35.5.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Bất động sản xây dựng để bán					
- Dự án An Khánh – An Thượng	465.548.614.477	10.224.200.764	754.434.797.746	10.224.200.764	
- Dự án Hà Đô Green Lane	303.908.797.074	10.224.200.764	304.061.633.546	10.224.200.764	
- Dự án khu đô thị mới Noongtha, Viên Chăn, Lào	-	-	293.007.227.171	-	
- Các dự án khác	116.338.079.683	-	112.521.198.572	-	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	45.301.737.720	-	44.844.738.457	-	
Công cụ dụng cụ	5.080.275.758	-	5.174.387.457	-	
Hàng tồn kho khác	17.852.916.163	-	18.055.574.358	-	
	1.553.836.024	-	1.448.738.312	-	
TỔNG CỘNG	490.035.642.422	10.224.200.764	779.113.497.873	10.224.200.764	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND						
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng	
Nguyên giá:						
Số đầu kỳ	4.953.728.681.741	5.573.700.725.397	529.691.013.290	15.003.530.729	11.072.123.951.157	
- Mua trong kỳ	-	30.000.000	-	490.000.000	520.000.000	
- Tặng khác	-	1.883.619.824	-	-	1.883.619.824	
Số cuối kỳ	4.953.728.681.741	5.575.614.345.221	529.691.013.290	15.493.530.729	11.074.527.570.981	
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	199.618.629.926	235.413.727.019	16.958.294.700	12.859.534.736	464.850.186.381	
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số đầu kỳ	1.253.322.801.595	1.772.815.053.228	162.492.887.392	13.633.086.876	3.202.263.829.091	
- Khấu hao trong kỳ	85.542.720.736	138.102.075.393	11.275.228.752	158.680.319	235.078.705.200	
Số cuối kỳ	1.338.865.522.331	1.910.917.128.621	173.768.116.144	13.791.767.195	3.437.342.534.291	
Giá trị còn lại:						
Số đầu kỳ	3.700.405.880.146	3.800.885.672.169	367.198.125.898	1.370.443.853	7.869.860.122.066	
Số cuối kỳ	3.614.863.159.410	3.664.697.216.600	355.922.897.146	1.701.763.534	7.637.185.036.690	
Trong đó:						
Tài sản sử dụng để cầm cố/thế chấp	3.468.729.161.877	3.627.209.547.121	325.381.363.622	678.974.749	7.421.999.047.369	

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, một số tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại là khoảng 7.422 tỷ VND đang được sử dụng làm bảo lãnh cho thư tín dụng và làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Tập đoàn như được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 22.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền đầu tư dự án thủy điện (*)	Phần mềm máy tính	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:			Tổng cộng
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	220.000.000.000	3.752.254.500	223.752.254.500
Trong đó			
Đã hao mòn hết:	-	2.299.254.500	2.299.254.500
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu kỳ	37.177.822.935	2.792.311.732	39.970.134.667
- Hao mòn trong kỳ	4.298.652.907	125.102.858	4.423.755.765
Số cuối kỳ	41.476.475.842	2.917.414.590	44.393.890.432
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	182.822.177.065	959.942.768	183.782.119.833
Số cuối kỳ	178.523.524.158	834.839.910	179.358.364.068

(*) Đây là tài sản cố định vô hình phát sinh từ giao dịch mua Công ty Agrita – Quảng Nam, một công ty con. Tại ngày mua, công ty này sở hữu giấy phép là quyền đầu tư xây dựng và khai thác dự án nhà máy thủy điện Đăk Mi 2 tại xã Phước Thành, thành phố Đà Nẵng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ	883.787.227.275	181.593.837.910	1.065.381.065.185
- Tăng trong kỳ	4.436.611.201	-	4.436.611.201
- Điều chỉnh khác	45.855.017.335	(45.855.017.335)	-
Số cuối kỳ	934.078.855.811	135.738.820.575	1.069.817.676.386
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	3.135.792.727	50.527.260.581	53.663.053.308
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu kỳ	179.852.964.491	96.970.219.171	276.823.183.662
- Khấu hao trong kỳ	10.673.486.904	4.252.794.330	14.926.281.234
- Điều chỉnh khác	(11.574.495.733)	11.574.495.733	-
Số cuối kỳ	178.951.955.662	112.797.509.234	291.749.464.896
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	703.934.262.784	84.623.618.739	788.557.881.523
Số cuối kỳ	755.126.900.149	22.941.311.341	778.068.211.490

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tầng hầm thuộc Dự án Hà Đô Centrosa Garden	249.957.073.907	249.957.073.907
Mặt bằng thương mại Dự án Hà Đô Centrosa Garden	186.468.216.855	186.468.216.855
Văn phòng Hà Đô Airport Building (**)	173.073.661.270	173.073.661.270
Quyền phát triển dự án tại số 62 Phan Đình Giót	110.974.524.306	110.974.524.306
Mặt bằng thương mại tòa nhà Hà Đô Miền Nam	127.493.042.300	127.493.042.300
Dự án Sư Vạn Hạnh	86.109.801.417	81.673.190.216
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
TỔNG CỘNG	1.069.817.676.386	1.065.381.065.185

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

(**) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tòa nhà Hà Đô Airport Building tại số 2 đường Hồng Hà, thành phố Hồ Chí Minh có giá trị còn lại khoảng 102,6 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 22).

- Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 25.2;
- Các khoản tiền thuê phải trả hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 35;

Tập đoàn không trình bày giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 do Tập đoàn 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

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Hà Đô Green Lane	293.141.031.029	293.141.031.029	-	-
Dự án khu đô thị mới Dịch Vọng	37.070.429.971	37.070.429.971	37.070.429.971	37.070.429.971
Dự án Bảo Đại	36.910.628.928	36.910.628.928	36.910.628.928	36.910.628.928
TỔNG CỘNG	367.122.089.928	367.122.089.928	73.981.058.899	73.981.058.899

13.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dự án Nhà máy thủy điện La Trộng	830.436.027.366	781.638.440.206
Dự án Khu đô thị Linh Trung	490.291.988.928	490.291.988.928
Khách sạn thuộc Dự án Bảo Đại	211.965.845.283	205.542.434.875
Dự án thủy điện Sơn Linh, Sơn Nham	93.515.569.549	77.763.892.981
Dự án CC3 – Khu đô thị mới Dịch Vọng	50.024.795.851	49.913.733.110
Dự án An Khánh – An Thượng	50.375.015.114	44.927.168.632
Các dự án khác	36.219.430.914	32.528.940.243
TỔNG CỘNG	1.762.828.673.005	1.682.606.598.975

14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 24.168.891.789 VND (2025: 18.810.913.679 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư hình thành dự án nhà máy Thủy điện La Trộng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tiền thuê đất	137.692.787.691	-
Công cụ, dụng cụ	4.025.950.664	3.292.448.047
Chi phí sửa chữa và thuê cơ sở hạ tầng	4.420.842.487	6.356.661.682
Chi phí trả trước dài hạn khác	6.755.556.402	6.247.926.305
TỔNG CỘNG	152.895.137.244	15.897.036.034

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

	Công ty Agrita – Quảng Nam	Công ty Sông Tranh 4	Công ty Trường Thịnh	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	60.801.303.907	11.803.260.642	39.252.884.478	111.857.449.027
Phân bổ lũy kế:				
Số đầu kỳ	42.077.833.884	10.868.701.100	2.473.469.433	55.420.004.417
- Phân bổ trong kỳ	3.040.065.196	590.163.032	1.962.644.224	5.592.872.452
Số cuối kỳ	45.117.899.080	11.458.864.132	4.436.113.657	61.012.876.869
Giá trị còn lại:				
Số đầu kỳ	18.723.470.023	934.559.542	36.779.415.045	56.437.444.610
Số cuối kỳ	15.683.404.827	344.396.510	34.816.770.821	50.844.572.158

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải trả cho các bên khác ngắn hạn	76.369.772.597	80.168.995.501
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh	27.598.452.567	33.341.052.567
- Phải trả các đối tượng khác	48.771.320.030	46.827.942.934
Phải trả cho các bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 32.2)	2.019.545.459	2.019.545.459
TỔNG CỘNG	78.389.318.056	82.188.540.960

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu bao gồm các khoản thanh toán từ các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán, xây dựng bất động sản của các dự án với Tập đoàn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. PHẢI TRẢ VỀ CỔ TÚC, LỢI NHUẬN

			Đơn vị tính: VND
Lợi nhuận thuộc năm tài chính	Thời hạn chi trả	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
2025	31 tháng 12 năm 2026	101.790.874.500	-
2024	29 tháng 6 năm 2026	-	12.600.000
Các năm trước		11.587.696.145	11.426.011.070
TỔNG CỘNG		113.378.570.645	11.438.611.070
Trong đó:			
Trong thời hạn chi trả		101.790.874.500	12.600.000
Quá thời hạn chi trả		11.587.696.145	11.426.011.070

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu kỳ	Số phải nộp/cần trừ trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: VND
Thuế giá trị gia tăng	18.397.570.397	116.265.532.887	(127.899.830.037)	6.763.273.247	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	41.830.536.145	49.766.365.790	(57.843.956.340)	33.752.945.595	
Thuế thu nhập cá nhân	2.181.184.202	11.676.007.519	(12.840.692.378)	1.016.499.343	
Thuế tài nguyên	20.392.742.259	39.907.113.773	(56.133.679.488)	4.166.176.544	
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác	609.543.995	19.438.907.286	(17.312.819.440)	2.735.631.841	
TỔNG CỘNG	83.411.576.998	237.053.927.255	(272.030.977.683)	48.434.526.570	

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÂN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Đơn vị tính: VND
Trích trước chi phí xây dựng và tiền sử dụng đất của các dự án bất động sản đã bàn giao	572.211.478.248	768.691.665.187	
- Dự án An Khánh – An Thượng	309.970.193.049	493.436.362.565	
- Dự án Hà Đô Centrosa Garden	161.868.582.325	161.868.582.325	
- Khu biệt thự Sư Vạn Hạnh	77.729.762.478	90.743.779.901	
- Dự án nhà ở Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh	11.488.730.832	11.488.730.832	
- 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 tiền thuê đất dự án phải trả một lần	141.463.876.686	-	
Trích trước chi phí xây dựng tài sản	10.331.417.675	10.331.417.675	
Trích trước chi phí lãi vay	25.137.675.848	14.699.058.798	
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	15.820.755.864	8.781.779.192	
TỔNG CỘNG	764.965.204.321	802.503.920.852	

Trong đó:

Chi phí phải trả từ các bên khác
Chi phí phải trả từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32.2)

802.501.619.782
2.301.070

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
Ngắn hạn		
Nhận chi hộ phải trả (i)	203.743.984.681	143.122.554.158
Nhận ký cược, ký quỹ	20.081.770.292	33.217.045.523
Lệ phí trước bạ thu hộ	15.934.262.700	16.950.525.698
Phải trả tiền hỗ trợ chuyển giao mặt bằng		
Dự án An Khánh – An Thượng (ii)	20.630.454.546	20.630.454.546
Quỹ bảo trì căn hộ (iii)	9.846.659.065	12.347.526.656
Phí dịch vụ môi trường rừng	4.437.115.236	18.744.108.588
Phải trả lợi nhuận chia sẻ theo BCC	5.620.227.900	10.202.767.947
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	23.847.111.016	21.352.638.632
TỔNG CỘNG	304.141.585.436	276.567.621.748
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả khác ngắn hạn các bên khác	304.141.585.436	276.419.377.748
Phải trả khác ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 32.2)	-	148.244.000
Dài hạn		
Nhận đặt cọc cho thuê và chi phí khác	31.236.308.464	19.474.135.524
TỔNG CỘNG	31.236.308.464	19.474.135.524

- (i) Đây chủ yếu là số dư phải trả cổ đông cũ của Công ty Trường Thịnh, một công ty con, liên quan tới các khoản công ty này chi trả hộ cho Công ty Trường Thịnh.
- (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 30 tháng 6 năm 2026, hợp đồng này đã hết thời hạn thực hiện. Tập đoàn đang trong quá trình đàm phán với Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Giáo dục Newton về hợp đồng này.
- (iii) Đây là kinh phí bảo trì cho các diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư của Dự án Hado Centrosa Garden. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà tại từng thời điểm phát sinh theo Bảng đối chiếu giữa các bên và có xác nhận của đơn vị quản lý vận hành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY

Đơn vị tính: VND

	Số đầu kỳ		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng	1.142.710		-	(592.870)		549.840
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.1)	677.678.610.903	339.776.035.372	(340.363.127.208)			677.091.519.067
Vay các đối tượng khác (Thuyết minh số 22.2)	3.464.023.000	15.900.000.000		-		19.364.023.000
TỔNG CỘNG	681.143.776.613	355.676.035.372	(340.363.720.078)			696.456.091.907
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	3.957.389.502.468	417.710.000	(339.776.035.372)			3.618.031.177.096
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 32.2)	1.000.000.000	2.000.000.000		-		3.000.000.000
Vay các đối tượng khác (Thuyết minh số 22.2)	59.938.539.000	11.268.000.000	(15.900.000.000)			55.306.539.000
TỔNG CỘNG	4.018.328.041.468	13.685.710.000	(355.676.035.372)			3.676.337.716.096

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Các khoản vay ngân hàng

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

Bên cho vay	Số cuối kỳ	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
VND				
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam – Hội sở chính	485.787.486.980	Khoản vay có kỳ hạn 10 năm. Gốc vay trả mỗi 3 tháng với khế ước cuối cùng	Lãi suất khoản vay bằng lãi suất tham chiếu cộng 0,3%/năm.	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	97.155.780.000	đáo hạn vào ngày 29 tháng 4 năm 2031. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất trong kỳ là 4,98%/năm.	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình	665.910.000.000	Kỳ hạn vay cho mỗi khế ước nhận nợ tối đa 15 năm với khế ước cuối cùng	Lãi suất cơ sở cộng với biên độ 2,6%/năm.	(ii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	80.200.000.000	đáo hạn vào ngày 31 tháng 1 năm 2033. Gốc vay và lãi vay trả hàng quý.	Lãi suất trong kỳ là từ 7,4%-8,1%/năm.	
Ngân hàng Shinhanbank – Chi nhánh Hà Nội	605.169.599.913	Gốc vay thanh toán 6 tháng/lần từ ngày 29 tháng 12 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2033. Lãi vay trả 6 tháng/lần.	5,8% trong 2 năm đầu và sau đó là lãi suất tham chiếu cộng biên độ 1,45%/năm và điều chỉnh 3 tháng một lần. Lãi suất trong năm là 5,8%/năm	(iii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	86.799.999.988			
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Anh	263.000.000.000	Gốc đáo hạn theo từng khế ước nhận nợ từ ngày 27 tháng 9 năm 2025 đến 27 tháng 6 năm 2030, lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng lãi trả sau do Ngân hàng công bố cộng với biên độ 2,8%/năm.	(iv)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	56.700.000.000		Lãi suất trong kỳ là 7,1%/năm.	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội	267.190.000.000	Gốc thanh toán 3 tháng/lần với lần thanh toán cuối cùng ngày 25 tháng 8 năm 2030. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất 8,9%/năm từ ngày giải ngân đến ngày 25 tháng 1 năm 2025. Từ ngày 25 tháng 1 năm 2025, lãi suất bằng lãi suất cơ sở cộng với biên độ 2,6%/năm.	(v)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	62.840.000.000		Lãi suất trong kỳ là 8,5%/năm.	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Các khoản vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2026 VND	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Shinhan – Chi nhánh Trần Duy Hưng	21.807.668.323	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 cộng biên độ 1,92%/năm.	(vi)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	21.807.668.323		Lãi suất trong kỳ là 7,52%/năm.	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao dịch	1.692.263.413.981	Gốc đáo hạn 3 tháng/lần trong giai đoạn từ ngày Dự án Thủy điện Đắk Mi 2 đi vào hoạt động cho tới ngày trả nợ gốc cuối cùng là ngày 25 tháng 11 năm 2032. Lãi vay trả 3 tháng/lần.	Lãi suất cơ sở cộng với biên độ 2,8%/năm.	(vii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	219.500.000.000		Lãi suất trong kỳ là 8,1%/năm.	
Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Linh Đàm	293.994.526.966	Gốc đáo hạn 3 tháng/lần với ngày trả nợ gốc cuối cùng là ngày 21 tháng 9 năm 2029. Lãi vay trả 3 tháng/lần.	Lãi suất cơ sở quy định bởi OCB cộng với biên độ 3,7%/năm.	(viii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	52.088.070.756		Lãi suất trong kỳ là 10,9% - 13,8%/năm.	

TỔNG CỘNG

4.295.122.696.163

Trong đó:

Vay dài hạn

3.618.031.177.096

Vay dài hạn đến hạn trả

677.091.519.067

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Các khoản vay ngân hàng (tiếp theo)

- (i) Thư bảo lãnh không hủy ngang của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội, có giá trị bảo lãnh bằng 738.334.000.000 VND. Phí bảo lãnh là 1%/năm dựa trên số dư bảo lãnh thực tế. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 1.228 tỷ VND được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội để làm tài sản đảm bảo cho thư bảo lãnh tín dụng của Tập đoàn. Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện của dự án với Tổng Công ty Điện lực Miền Bắc và quyền tài sản/tài sản bổ sung khác nếu có cũng được dùng để đảm bảo cho thư bảo lãnh tín dụng này. Ngoài ra, Tập đoàn cam kết nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp tối thiểu 51,75% vốn điều lệ Công ty Za Hưng trong suốt thời gian bảo lãnh.
- (ii) Toàn bộ giá trị tài sản hình thành của Nhà máy Thủy điện Sông Tranh 4 tại xã Quế Lưu và xã Phương Thắng, tỉnh Đà Nẵng, thuộc sở hữu của Công ty Sông Tranh 4 với giá trị còn lại là 1.128 tỷ VND.
- (iii) Các tài sản đảm bảo bao gồm:
 - Tài sản hình thành của Dự án Điện gió 7A, xã Phước Minh, tỉnh Khánh Hòa, thuộc sở hữu của Công ty Hà Đô Thuận Nam với giá trị còn lại là 1.051 tỷ VND.
 - Duy trì số dư tiền gửi trị giá 7,2 tỷ VND Công ty Hà Đô Thuận Nam tại ngân hàng này.
 - Quyền nhận bất kỳ khoản phải thu nào phát sinh từ các Hợp đồng mua bán điện của công ty.
- (iv) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này bao gồm toàn bộ tài sản hình thành của Nhà máy điện Hồng Phong 4 tại xã Hồng Phong, tỉnh Đồng Nai, thuộc sở hữu của Công ty Hà Đô Bình Thuận với giá trị còn lại là 615,6 tỷ VND.
- (v) Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm toàn bộ lợi ích phát sinh và động sản thuộc Dự án Nhà máy điện mặt trời SP Infra 1 tại xã Phước Vĩnh, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của Công ty Surya với giá trị còn lại là 580 tỷ VND.
- (vi) Các tài sản đảm bảo bao gồm:
 - Một số tài sản là nhà cửa vật kiến trúc và máy móc thiết bị với giá trị còn lại là 177 tỷ VND thuộc Dự án Khách sạn IBIS Saigon Airport tại số 2 đường Hồng Hà, thành phố Hồ Chí Minh.
 - 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Các khoản vay ngân hàng (tiếp theo)

(vii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm toàn bộ công trình Dự án Nhà máy Thủy điện Đắc Mi 2 tại xã Phước Lộc, tỉnh Đà Nẵng, bao gồm quyền sử dụng đất, quyền sử dụng và khai thác dự án; nhà máy, công trình xây dựng, tài sản gắn liền với đất, máy móc thiết bị và các tài sản được lắp đặt, cải tạo liên quan, phương tiện sử dụng trong quá trình thực hiện dự án và toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty Agrita - Quảng Nam với giá trị còn lại là 2.642 tỷ VND

(viii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm các tài sản hình thành trong tương lai của Nhà máy thủy điện Ia Trọng (22MW) tại xã Trọng Hóa, tỉnh Quảng Trị, thuộc sở hữu của Công ty Trường Thịnh.

22.2 Vay từ các đối tượng khác

Vay từ các đối tượng khác ngắn hạn

Số dư các khoản vay đối tượng khác ngắn hạn bao gồm các khoản vay tín chấp từ các cá nhân có kỳ hạn dưới 12 tháng, chịu lãi suất bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 2% - 2,8%, lãi suất tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 6,7%/năm, gốc và lãi trả tại ngày đáo hạn.

Vay từ các đối tượng khác dài hạn

Số dư các khoản vay đối tượng khác dài hạn 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.

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	54.092.771.245	55.376.607.645
Sử dụng quỹ trong kỳ	(1.092.222.220)	(1.066.058.626)
Số cuối kỳ	53.000.549.025	54.310.549.019

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VND						
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đồng không kiểm soát
							Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025							
Số đầu kỳ	3.363.315.290.000	374.867.728.678	287.862.064.814	(234.837.634.504)	23.516.835.886	2.283.896.955.873	1.277.359.764.713
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	136.695.409.947	97.460.000.096
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	134.080.000
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	336.315.060.000	-	-	-	-	(336.315.060.000)	-
- Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát của công ty con	-	-	-	-	-	-	(64.853.043.000)
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc quy đổi các hoạt động ở nước ngoài	-	-	-	(5.937.657.614)	-	-	(5.937.657.614)
- Mua công ty con	-	-	-	-	-	-	191.820.246.162
Số cuối kỳ	3.699.630.350.000	374.867.728.678	287.862.064.814	(240.775.292.118)	23.516.835.886	2.084.277.305.820	1.501.921.047.971
							7.731.300.041.051

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND									
		Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đồng không kiểm soát	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026		3.699.630.350.000	374.867.728.678	288.862.064.814	(242.259.706.522)	23.516.835.886	2.716.972.170.049	1.536.793.258.287	8.398.382.701.192
Số đầu kỳ									
- Lợi nhuận thuần trong kỳ		-	-	-	-	-	301.434.396.137	84.789.665.698	386.224.061.835
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát		-	-	-	-	-	-	253.300.000	253.300.000
- Chia cổ tức bằng tiền (Thuyết minh số 24.4)		-	-	-	-	-	(184.981.517.500)	-	(184.981.517.500)
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (Thuyết minh số 24.4)		-	-	369.942.980.000	-	-	(369.942.980.000)	-	-
- Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát của công ty con (*)		-	-	-	-	-	-	(103.770.874.500)	(103.770.874.500)
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc quy đổi các hoạt động ở nước ngoài		-	-	-	5.050.884.976	-	-	-	5.050.884.976
Số cuối kỳ		3.699.630.350.000	374.867.728.678	658.805.044.814	(237.208.821.546)	23.516.835.886	2.463.482.068.686	1.518.065.349.485	8.501.158.556.003

(*) Đây là cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát của công ty con theo các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông/Hội đồng quản trị phê duyệt việc chi trả cổ tức của các công ty này, bao gồm: Công ty Za Hưng, Công ty 756 Sài Gòn, Công ty Sông Tranh 4.

24.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND				
Vốn góp của cổ đông	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Tổng số	Cổ phiếu ưu đãi
	3.699.630.350.000	3.699.630.350.000	3.699.630.350.000	3.699.630.350.000
TỔNG CỘNG	3.699.630.350.000	3.699.630.350.000	3.699.630.350.000	3.699.630.350.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	Kỳ trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	3.699.630.350.000	3.363.315.290.000
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	336.315.060.000
Số cuối kỳ	<u>3.699.630.350.000</u>	<u>3.699.630.350.000</u>
Cổ tức đã chia	<u>554.924.497.500</u>	<u>336.315.060.000</u>

24.4 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	Kỳ trước
Cổ tức đã công bố và ghi nhận		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	554.924.497.500	336.315.060.000
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2025: 500 VND/cổ phiếu	184.981.517.500	-
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2025: 100 cổ phiếu/1.000 cổ phiếu	369.942.980.000	-
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2024: 100 cổ phiếu/1.000 cổ phiếu	-	336.315.060.000

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).

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 19/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2026, 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 2025 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 23/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 5 năm 2026, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức đợt 2 năm 2025 cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 19/NQ-ĐHĐCĐ theo tỷ lệ bằng 10%/cổ phần. Công ty cũng đã hoàn tất thủ tục tăng vốn theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 34 được cấp ngày 1 tháng 7 năm 2026. Theo đó, Công ty ghi nhận giá trị cổ phiếu phát hành để trả cổ tức trên khoản mục vốn khác của chủ sở hữu tại ngày 30 tháng 6 năm 2026.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.5 Cổ phiếu

Đơn vị tính: cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	369.963.035	336.331.529
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	369.963.035	336.331.529
Cổ phiếu phổ thông	369.963.035	336.331.529
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	369.963.035	336.331.529
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 2025: 10.000 VND/cổ phiếu).

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng doanh thu	1.199.992.057.195	1.212.942.210.509
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu hoạt động sản xuất và kinh doanh điện	888.229.635.191	969.126.447.832
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	42.932.477.193	-
Doanh thu hoạt động kinh doanh khách sạn	83.976.620.413	72.471.615.199
Doanh thu hoạt động xây lắp (i)	417.609.409	4.175.182.727
Doanh thu hoạt động cho thuê, quản lý bất động sản và các hoạt động khác	184.435.714.989	167.168.964.751
Các khoản giảm trừ doanh thu	(24.512.501.584)	(24.593.182.141)
Hàng bán bị trả lại	(24.512.501.584)	(24.593.182.141)
Doanh thu thuần	1.175.479.555.611	1.188.349.028.368
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	1.175.479.555.611	1.188.349.028.368

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU (tiếp theo)

25.2 Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư.	74.846.928.652	76.979.836.116
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	40.248.632.545	60.829.000.844
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư không tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	8.297.806	-

25.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi từ chứng khoán kinh doanh, lãi trái phiếu	50.318.322.561	28.800.617.708
Lãi từ tiền gửi	7.532.274.791	10.047.335.043
Doanh thu tài chính khác	35.197	439.969
TỔNG CỘNG	57.850.632.549	38.848.392.720

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn hoạt động sản xuất và kinh doanh điện	309.845.096.447	303.374.841.011
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản (*)	(197.592.207.851)	52.116.464.090
Giá vốn hoạt động kinh doanh khách sạn	34.261.890.133	32.407.638.935
Giá vốn hoạt động xây lắp	391.762.000	3.539.547.086
Giá vốn hoạt động cho thuê, quản lý bất động sản và các hoạt động khác	124.649.841.274	146.337.403.053
TỔNG CỘNG	271.556.382.003	537.775.894.175

(*) Ngày 24 tháng 7 năm 2026, Tập đoàn nhận được Quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá đất làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất đối với Dự án An Khánh - An Thượng. Ban Tổng Giám đốc đánh giá Quyết định này cung cấp thêm bằng chứng về các điều kiện đã tồn tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Theo đó, Tập đoàn đã điều chỉnh chi phí tiền sử dụng đất và giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản lũy kế của Dự án An Khánh - An Thượng theo cơ sở xác định mới

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí lãi vay	152.940.379.132	150.531.335.032
Lỗ chênh lệch tỷ giá	113.453.463	99.696.053.853
Phí bảo lãnh và các chi phí liên quan đến khoản vay	3.004.284.712	11.458.694.081
Chi phí tài chính khác	382.890.247	1.427.376.899
TỔNG CỘNG	156.441.007.554	263.113.459.865

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nhân công	35.996.856.982	34.085.727.800
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	247.814.057.057	60.035.077.043
Chi phí dự án dừng triển khai	-	2.974.050.220
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.830.963.888	16.550.260.633
Chi phí khấu hao và hao mòn	6.889.510.837	1.251.923.153
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	12.905.529.025	15.509.501.415
TỔNG CỘNG	317.436.917.789	130.406.540.264

29. CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	43.679.024.520	20.780.640.794
Chi phí GPMB không đủ hồ sơ	-	1.860.892.188
Các khoản chi phí khác	8.650.545.154	2.691.279.377
TỔNG CỘNG	52.329.569.674	25.332.812.359

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí phát triển bất động sản để bán	3.513.205.458	2.364.208.534
Chi phí nguyên vật liệu	8.513.665.710	8.131.021.406
Chi phí nhân công	95.433.553.108	89.783.042.477
Chi phí khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	260.021.614.651	261.305.781.318
Chi phí dự phòng	248.529.296.537	60.035.077.042
Tiền sử dụng đất và thuê đất	15.742.776.841	254.258.453.956
Chi phí dịch vụ mua ngoài	134.885.888.203	121.836.474.419
Chi phí khác	27.305.606.216	23.604.992.907
TỔNG CỘNG	793.945.606.724	821.319.052.059

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong năm là 20% lợi nhuận chịu thuế, ngoại trừ Công ty Sông Tranh 4, Công ty Surya và Công ty Za Hưng được hưởng thuế suất TNDN áp dụng cho thu nhập phát sinh từ thực hiện dự án năng lượng của các công ty con là 10% trong 15 năm được tính liên tục từ năm đầu tiên có thu nhập từ dự án năng lượng và mức thuế suất áp dụng theo quy định của pháp luật Việt Nam trong các năm tiếp theo, và được miễn thuế cho thu nhập từ dự án năng lượng trong 4 năm, kể từ khi có thu nhập chịu thuế từ dự án năng lượng và giảm 50% số thuế phải nộp cho 9 năm tiếp theo.

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con 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 báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

31.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Thuế TNDN năm nay	49.647.090.434	36.050.059.975
Thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	119.275.356	-
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(2.010.035.686)	(1.078.520.265)
TỔNG CỘNG	47.756.330.104	34.971.539.710

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.1 Chi phí thuế TNDN (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	
	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	433.980.391.939	269.126.949.753
Thuế TNDN tính theo thuế suất của các công ty trong Tập đoàn (20%)	88.914.032.021	16.211.675.213
Thuế TNDN tính theo thuế suất của các công ty trong Tập đoàn (10%)	(1.184.012.980)	18.806.857.369
<i>Các điều chỉnh tăng:</i>		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận của các khoản lỗ thuế	234.331.909	39.444.356.824
Các chi phí phạt chậm nộp và phạt hợp đồng	8.373.335.846	3.965.726.959
Chi phí trích lập dự phòng	16.968.388.622	325.573.977
Lợi thế thương mại	1.118.574.490	726.045.646
Chi phí dự án dừng triển khai	-	594.810.044
Chi phí lãi vay không được khấu trừ	2.537.417.419	399.025.583
Chi phí không được trừ khác	5.984.394.398	4.017.872.707
Thuế TNDN trích thiếu năm trước	119.275.356	-
<i>Các điều chỉnh giảm:</i>		
Chi phí tiền đất dự án chưa đủ điều kiện khấu trừ	(37.447.451.702)	-
Thuế TNDN được miễn giảm	(27.273.669.805)	(30.784.255.329)
Tiền sử dụng đất trích trước của các căn đã bàn giao các năm trước đã nộp trong kỳ	-	(18.736.149.283)
Lỗ năm trước chuyển sang	(10.588.285.470)	-
Chi phí thuế TNDN	47.756.330.104	34.971.539.710

31.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty và các công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 năm 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 và công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

	Đơn vị tính: VND			
	Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Tập đoàn	45.998.744.074	45.916.363.703	82.380.371	(786.562.009)
Chi phí hỗ trợ hoa hồng môi giới liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	972.323.682	987.070.290	(14.746.608)	-
Chi phí sử dụng vốn liên quan tới các căn hộ chưa bàn giao	1.005.248.721	1.020.494.716	(15.245.995)	-
Thuế TNDN 1% tạm tính cho các khoản khách hàng thanh toán theo tiến độ để tại dự án An Khánh – An Thượng	115.067.466	-	115.067.466	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con và chênh lệch khác.	(58.610.490.396)	(60.453.070.848)	1.842.580.452	1.865.082.274
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(10.519.106.453)	(12.529.142.139)		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			2.010.035.686	1.078.520.265
Trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ				
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	48.091.383.943	47.923.928.709		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(58.610.490.396)	(60.453.070.848)		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(10.519.106.453)	(12.529.142.139)		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

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

Tập đoàn 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. Tập đoàn đang tạm thời ghi nhận tiền đất của biệt thự, liền kề đã bàn giao của Dự án An Khánh – An Thượng dựa trên quyết định phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền sử dụng đất bổ sung của Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Hà Nội ngày 24 tháng 7 năm 2026 và tiền đất bổ sung ước tính cho giai đoạn chưa có quyết định giá đất với tổng số tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 309.970.193.048 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 497.897.633.660 VND). Đối với Dự án Khu Biệt thự Sư Vạn Hạnh và các dự án tại Dịch Vọng, đang tạm thời ghi nhận tiền đất của căn hộ, biệt thự đã bàn giao dựa trên đơn giá thẩm định của một bên thứ ba với tổng số tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 88.883.972.042 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 101.897.989.465 VND).

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản trích trước nêu trên do không thể dự tính được chắc chắn lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

Chi phí lãi vay vượt trần theo quy định của Nghị định 20/2025/NĐ-CP

Theo quy định của Nghị định 20/2025/NĐ-CP, Tập đoàn được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt trần chưa được khấu trừ thuế TNDN trong năm sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí đó. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tập đoàn có tổng khoản chi phí lãi vay vượt trần chưa được khấu trừ thuế TNDN là 28.051.897.956 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 6.527.267.200 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với khoản chi phí lãi vay này do không dự tính được chắc chắn lợi nhuận chịu thuế và chi phí lãi vay trong tương lai tại thời điểm này.

Lỗ chuyển sang từ kỳ trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 48 tỷ VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 101 tỷ VND). Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ lũy kế này do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên có liên quan có giao dịch với Tập đoàn trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
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.

32.1 Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 và 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm:

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Chung thành viên gia đình mật thiết của thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Trả cổ tức	55.454.100.000	-
Ông Nguyễn Trọng Thông	Người có mối quan hệ mật thiết với Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Cổ tức phải trả	-	29.400.000
Ông Lê Xuân Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản Tạm ứng	- 1.110.000.000	2.691.564.000 -
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Tạm ứng Hoàn ứng	29.550.000.000 26.208.000.000	- -
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	2.688.000.000	-
Trịnh Thị Thảo	Người có mối quan hệ mật thiết với Phó Tổng Giám đốc	Đi vay	2.000.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

32.1 Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan (tiếp theo)

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

Trong kỳ, Tập đoàn đã nhận các khoản vay từ các bên liên quan với lãi suất từ 4%/năm. Các khoản đi vay này không có tài sản đảm bảo và được thanh toán bằng tiền.

Trong kỳ, Tập đoàn đã phát sinh các giao dịch nhận cổ tức, tạm ứng và hoàn ứng với các bên liên quan.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 không có tài sản bảo đảm, không có lãi suất (trừ một số khoản đi vay như được trình bày tại các thuyết minh tương ứng) và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tập đoàn 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 2025: 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.

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Ông Lê Xuân Long	Chủ tịch HĐQT	Phải thu chuyển nhượng BĐS	769.417.000	769.417.000
Ông Nguyễn Trọng Thông	Người có mối quan hệ mật thiết với Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Phải thu chuyển nhượng BĐS	643.142.000	643.142.000
Bà Hoàng Thị Phương Điều	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT	Phải thu chuyển nhượng BĐS	617.896.000	617.896.000
TỔNG CỘNG			2.030.455.000	2.030.455.000
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)				
Ông Lê Xuân Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	2.460.000.000	1.350.000.000
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Tạm ứng	18.853.800.000	15.511.800.000
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	2.788.000.000	100.000.000
TỔNG CỘNG			24.101.800.000	16.961.800.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, 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 kỳ	Số đầu kỳ
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)				
Công ty An Lạc	Chung thành viên gia đình mật thiết của Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Phải trả về phí dịch vụ thi công	2.019.545.459	2.019.545.459
TỔNG CỘNG			2.019.545.459	2.019.545.459
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận (Mã số 313)				
Công ty An Lạc	Chung thành viên gia đình mật thiết của Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Cổ tức phải trả	64.283.805.571	8.829.705.571
Ông Lê Xuân Long	Chủ tịch HĐQT	Cổ tức phải trả	1.562.374.275	-
Ông Lê Xuân Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Cổ tức phải trả	161.757.450	-
TỔNG CỘNG			66.007.937.296	8.829.705.571
Phải trả khác (Thuyết minh số 21)				
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 khác	-	148.244.000
TỔNG CỘNG			-	148.244.000
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 20)				
Trịnh Thị Thảo	Người có mối quan hệ mật thiết với Phó Tổng Giám đốc	Chi phí lãi vay phải trả	40.383.561	2.301.070
TỔNG CỘNG			40.383.561	2.301.070

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, 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 kỳ	Số đầu kỳ
Vay dài hạn (Thuyết minh số 22)				
Trịnh Thị Thảo	Người có mối quan hệ mật thiết với Phó Tổng Giám đốc	Vay dài hạn (i)	3.000.000.000	1.000.000.000
TỔNG CỘNG			3.000.000.000	1.000.000.000

(i) Đây là khoản vay tín chấp có lãi suất là 4%/năm, gốc vay đáo hạn ngày 10 tháng 12 năm 2028. Lãi vay trả tại ngày đáo hạn khoản vay.

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán của Công ty:

Đơn vị tính: VND

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Kỳ này	Kỳ trước
Ông Lê Xuân Long	Chủ tịch HĐQT	337.500.000	353.000.000
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	910.120.000	549.920.000
Bà Trần Thị Quỳnh Anh	Thành viên HĐQT, Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	139.500.000	135.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Trung	Thành viên HĐQT	259.500.000	255.000.000
Bà Cao Thị Tâm	Thành viên HĐQT Ủy viên Ủy ban Kiểm toán	199.500.000	189.000.000
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập HĐQT (đến ngày 26 tháng 5 năm 2025)	-	164.545.455
Ông Lê Xuân Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	177.265.623	154.762.597
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	577.320.000	539.220.000
TỔNG CỘNG		2.600.705.623	2.340.448.052

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	301.434.396.137	136.695.409.947
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	301.434.396.137	136.695.409.947
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	301.434.396.137	136.695.409.947
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	369.963.035	369.963.035
Ảnh hưởng của cổ tức bằng cổ phiếu (*)	36.994.298	36.994.298
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu, sau điều chỉnh	406.957.333	406.957.333
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	406.957.333	406.957.333
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	740	335
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	740	335

(*) Số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu bao gồm thay đổi về số lượng cổ phiếu được phát hành từ quyết định chia cổ tức 10%/vốn điều lệ bằng cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 19/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2026, Nghị quyết Hội đồng quản trị số 23/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 5 năm 2026 và đã được phát hành trong tháng 6 năm 2026.

Ngoài giao dịch được trình bày ở trên, không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào khác xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Để phục vụ mục đích quản lý, Tập đoàn 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 Tập đoàn cũng như các hoạt động đầu tư bất động sản khác;
- Hoạt động sản xuất và kinh doanh điện: bao gồm hoạt động sản xuất, truyền tải và phân phối điện;
- Các hoạt động cung cấp dịch vụ khách sạn, cho thuê và các dịch vụ khác: bao gồm hoạt động kinh doanh khách sạn, cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, sàn thương mại, hoạt động xây lắp, quản lý bất động sản... tại các dự án bất động sản của Tập đoàn và các dịch vụ liên quan.

Tập đoàn 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 Tập đoàn trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Tuy nhiên, hoạt động tài chính của Tập đoàn (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 hợp nhất giữa niên độ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. 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 Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày như sau:

	Kinh doanh Sản xuất và kinh doanh bất động sản		Dịch vụ khách sạn, cho thuê văn phòng và các dịch vụ khác		Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026					
Doanh thu						
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	18.419.975.609	888.229.635.191	268.829.944.811	-		1.175.479.555.611
Doanh thu bán hàng cho các bộ phận	-	-	826.486.612	(826.486.612)		-
Tổng doanh thu	18.419.975.609	888.229.635.191	269.656.431.423	(826.486.612)		1.175.479.555.611
Kết quả						
(Lỗ)/lợi nhuận gộp trước thuế của bộ phận	216.012.183.460	578.384.538.744	110.140.538.016	(614.086.612)		903.923.173.608
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)	-	-	-	-		(198.280.598.341)
Lợi nhuận trước thuế	-	-	-	-		433.980.391.939
Chi phí thuế TNDN	-	-	-	-		(47.756.330.104)
Lợi nhuận thuần sau thuế	-	-	-	-		386.224.061.835
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026						
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	2.635.270.689.115	8.900.555.795.450	1.079.640.372.746	-		12.615.466.857.311
Tài sản không phân bổ (ii)	-	-	-	1.806.000.842.655		1.806.000.842.655
Tổng tài sản	2.635.270.689.115	8.900.555.795.450	1.079.640.372.746	1.806.000.842.655		14.421.467.699.966
Công nợ bộ phận	772.672.772.776	284.216.132.393	166.559.334.056	-		1.223.448.239.225
Công nợ không phân bổ (iii)	-	-	-	4.696.860.904.738		4.696.860.904.738
Tổng công nợ	772.672.772.776	284.216.132.393	166.559.334.056	4.696.860.904.738		5.920.309.143.963

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

	Kinh doanh bất động sản	Sản xuất và kinh doanh điện	Dịch vụ khách sạn, cho thuê văn phòng và các dịch vụ khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Đơn vị tính: VND					
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025					
Doanh thu					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	(24.593.182.141)	969.126.447.832	243.815.762.677	-	1.188.349.028.368
Doanh thu bán hàng cho các bộ phận	-	-	22.685.854.400	(22.685.854.400)	-
Tổng doanh thu	(24.593.182.141)	969.126.447.832	266.501.617.077	(22.685.854.400)	1.188.349.028.368
Kết quả					
(Lỗ)/lợi nhuận gộp trước thuế của bộ phận	(76.709.646.231)	665.751.606.821	65.219.898.401	(3.688.724.798)	650.573.134.193
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)	-	-	-	-	(44.167.488.739)
Lợi nhuận trước thuế	-	-	-	-	269.126.949.753
Chi phí thuế TNDN	-	-	-	-	(34.971.539.710)
(Lỗ)/lợi nhuận thuần sau thuế	-	-	-	-	234.155.410.043
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	1.972.801.652.787	9.687.249.319.501	1.289.257.179.824	-	12.949.308.152.112
Tài sản không phân bổ (ii)	-	-	-	1.736.581.997.362	1.736.581.997.362
Tổng tài sản	1.972.801.652.787	9.687.249.319.501	1.289.257.179.824	1.736.581.997.362	14.685.890.149.474
Công nợ bộ phận	876.577.881.216	274.569.220.645	121.894.891.025	-	1.273.041.992.886
Công nợ không phân bổ (iii)	-	-	-	5.014.465.455.396	5.014.465.455.396
Tổng công nợ	876.577.881.216	274.569.220.645	121.894.891.025	5.014.465.455.396	6.287.507.448.282

- (i) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu tài chính, chi phí tài chính, thu nhập 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 phải thu Nhà nước, đầu tư tài chính dài hạn và tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.
- (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, trích trước chi phí lãi vay và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

35. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

35.1 Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Tập đoàn là bên cho thuê

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dưới 1 năm	139.766.073.787	129.214.750.660
Trên 1 - 5 năm	249.820.590.068	239.255.765.822
Trên 5 năm	43.080.580.400	50.114.483.540
TỔNG CỘNG	432.667.244.255	418.585.000.022

35.2 Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Tập đoàn là bên đi thuê

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tập đoàn đang ký kết một số hợp đồng đi thuê đất với Bộ Quốc Phòng với thời hạn còn lại là 34 năm. Đơn giá tiền thuê đất được xác định dựa vào thông báo của các cơ quan có thẩm quyền.

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

Tập đoàn 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 Khu biệt thự Sư Vạn Hạnh và các dự án tại Khu đô thị mới Dịch Vọng. Tập đoàn đang tạm thời ghi nhận tiền đất của căn hộ/ biệt thự/ liên kết đã bàn giao dựa trên đơn giá thẩm định của một bên thứ ba. Đối với những căn hộ/ biệt thự/ liên kết chưa bàn giao, Tập đoàn chưa ghi nhận nghĩa vụ tiền đất đối với các lô đất này. Do đó, số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn 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.

Tập đoàn đang tạm thời ghi nhận tiền đất của biệt thự, liên kết đã bàn giao của Dự án An Khánh – An Thượng dựa trên quyết định phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền sử dụng đất của Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Hà Nội ngày 24 tháng 7 năm 2026 cho Dự án và thực hiện ước tính tiền sử dụng đất bổ sung cho giai đoạn chưa xác định được tiền sử dụng đất. Tập đoàn cũng đang trong quá trình làm việc với cục Thuế để xác định tiền sử dụng đất bổ sung này cho Dự án An Khánh – An Thượng và phần tiền đất của các khu vực thương mại dịch vụ trong dự án này. Do đó, số liệu trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tập đoàn có thể thay đổi khi có quyết định cuối cùng của cơ quan có thẩm quyền về việc xác định tiền sử dụng đất bổ sung này.

35.4 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 ngày 2 tháng 1 năm 2017 giữa Tập đoàn 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 ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tập đoàn còn phải thanh toán số tiền là 196,9 tỷ VND trong 34 năm.

Ngoài ra, theo các Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm, Tập đoàn 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 đến năm 2062. Đơn giá tiền thuê đất được xác định dựa vào thông báo của các cơ quan có thẩm quyền.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

35.5 Nghĩa vụ tiềm tàng khác

Vấn đề liên quan đến dự án Điện mặt trời Hồng Phong 4

Công ty Hà Đô Bình Thuận, công ty con của Tập đoàn, đang sở hữu Dự án Nhà máy Điện mặt trời Hồng Phong 4 ("Dự án") tại thôn Thanh Thịnh, xã Hồng Phong, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận và đã được cấp Quyết định Chủ trương Đầu tư số 1665/QĐ-UBND bởi Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Bình Thuận ngày 29 tháng 6 năm 2018.

Dự án của Công ty Bình Thuận là một trong số các dự án được đề cập trong Thông báo kết luận thanh tra số 3116/TB-TTCP ngày 25 tháng 12 năm 2023 của Thanh tra Chính phủ về việc chấp hành chính sách, pháp luật trong quản lý, thực hiện quy hoạch và đầu tư xây dựng các công trình điện theo Quy hoạch điện VII và Quy hoạch điện VII điều chỉnh ("Thông báo"). Để giải quyết các nội dung được nêu trong Thông báo này, Bộ Công Thương đã có Báo cáo số 321/BC-BCT ngày 12 tháng 12 năm 2024 về triển khai Nghị quyết của Chính phủ về chủ trương, phương hướng tháo gỡ vướng mắc, khó khăn cho các dự án điện năng lượng tái tạo ("Báo cáo"). Trong đó, đối với các dự án đang được hưởng giá khuyến khích ("giá FIT") có vi phạm do không đáp ứng đầy đủ điều kiện hưởng giá FIT thì không được hưởng giá FIT mà phải xác định lại giá mua bán điện theo quy định, thu hồi lại các khoản giá FIT ưu đãi đã được hưởng thông qua bù trừ thanh toán tiền mua điện.

Theo Nghị quyết số 17/NQ-CP được ban hành ngày 26 tháng 1 năm 2026, Chính phủ yêu cầu các bộ, cơ quan trung ương và địa phương khẩn trương tổ chức triển khai tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài. Tiếp theo, Bộ Công Thương đã ban hành Văn bản số 881/BCT-ĐT chỉ đạo việc thực hiện chủ trương của Nghị quyết của Chính Phủ như trên. Theo đó, giá bán điện mà Công ty Hà Đô Bình Thuận đang được áp dụng có thể bị ảnh hưởng.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Tập đoàn chưa nhận được bất kỳ kết luận chính thức nào của các cấp có thẩm quyền liên quan tới vấn đề nêu trên. Dựa trên tình trạng pháp lý của Dự án và thực tế thu hồi công nợ, Tập đoàn đã đánh giá và tạm ước tính ảnh hưởng có thể có đến giá bán điện để ghi nhận dự phòng trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Các vấn đề liên quan đến dự án Điện mặt trời Infra 1

Công ty Surya, công ty con của Tập đoàn, đang sở hữu Dự án Nhà máy Điện mặt trời SP Infra1 ("Dự án") tại thôn Phước An 1, xã Phước Vinh, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận đã được công nhận ngày vận hành điện thương mại là ngày 4 tháng 9 năm 2020 và được chấp nhận kết quả nghiệm thu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền vào ngày 28 tháng 2 năm 2023.

Theo Báo cáo số 321/BC-BCT ngày 12 tháng 12 năm 2024 của Bộ Công Thương về triển khai Nghị quyết của Chính phủ về chủ trương, phương hướng tháo gỡ vướng mắc, khó khăn cho các dự án điện năng lượng tái tạo, Dự án của Tập đoàn đã được đề cập trong danh sách một số nhà máy được công nhận ngày vận hành thương mại và hưởng giá bán điện theo cơ chế giá khuyến khích đối với các dự án điện mặt trời khi chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu công trình xây dựng của chủ đầu tư.

Dự án SP Infra 1 cũng thuộc phạm vi các dự án được xem xét tháo gỡ khó khăn, vướng mắc theo Nghị quyết số 17/NQ-CP ngày 26 tháng 1 năm 2026 của Chính phủ và Văn bản số 881/BCT-ĐT của Bộ Công Thương như đề cập ở trên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

35.5 Nghĩa vụ tiềm tàng khác (tiếp theo)

Các vấn đề liên quan đến dự án Điện mặt trời SP Infra 1 (tiếp theo)

Theo biên bản làm việc ngày 13 tháng 4 năm 2026 về phương án tháo gỡ vướng mắc Dự án NMD Mặt trời SP Infra 1 của Công ty với EVN/EPTC, EVN/EPTC đã đề xuất phương án áp dụng giá điện bằng 1.184,9 đồng/kWh từ thời điểm vận hành thương mại ("COD") đến thời điểm được cấp văn bản chấp thuận kết quả công tác kiểm tra nghiệm thu ("CCA"); áp dụng giá điện thực hiện theo Hợp đồng mua bán điện đã ký từ thời điểm được cấp CCA đến hết thời hạn Hợp đồng mua bán điện; khoản chênh lệch tiền điện giữa giá điện theo Hợp đồng mua bán điện và giá điện đề xuất nêu trên, từ thời điểm COD đến thời điểm được cấp CCA sẽ được thu hồi.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Tập đoàn chưa nhận được bất kỳ kết luận chính thức nào của các cấp có thẩm quyền liên quan tới vấn đề nêu trên. Dựa trên các văn bản trao đổi gần nhất và thực tế thu hồi công nợ, Tập đoàn đã đánh giá và tạm ước tính ảnh hưởng có thể có đến giá bán điện để ghi nhận dự phòng trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

103
ER
4/1/

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. GIÁ TRỊ DỰ KIẾN SẼ ĐƯỢC THU HỒI HOẶC PHẢI THANH TOÁN CỦA TÀI SẢN NGÁN HẠN VÀ NỢ PHẢI TRẢ NGÁN HẠN

	Số cuối kỳ		Tổng cộng	Số đầu kỳ		Đơn vị tính: VND
	Giá trị dự kiến sẽ thu hồi			Giá trị dự kiến sẽ thu hồi		
	Dưới 12 tháng	Trên 12 tháng		Dưới 12 tháng	Trên 12 tháng	
TÀI SẢN NGẮN HẠN	2.874.259.626.627	201.297.530.629	3.075.557.157.256	3.132.746.134.252	488.521.530.262	3.621.267.664.514
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	240.589.855.640	-	240.589.855.640	244.310.670.677	-	244.310.670.677
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.495.541.413.317	-	1.495.541.413.317	1.159.584.317.241	-	1.159.584.317.241
1. Chứng khoán kinh doanh – giá trị thuần	1.038.310.253.229	-	1.038.310.253.229	631.294.648.385	-	631.294.648.385
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn – giá trị thuần	457.231.160.088	-	457.231.160.088	528.289.668.856	-	528.289.668.856
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	762.580.730.306	39.861.125.822	802.441.856.128	1.345.756.956.377	38.148.366.062	1.383.905.322.439
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng – giá trị thuần	471.398.173.684	39.861.125.822	511.259.299.506	1.052.097.121.113	38.148.366.062	1.090.245.487.175
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn – giá trị thuần	52.551.286.732	-	52.551.286.732	51.002.742.988	-	51.002.742.988
3. Phải thu ngắn hạn khác – giá trị thuần	238.631.269.890	-	238.631.269.890	242.657.092.275	-	242.657.092.275
IV. Hàng tồn kho – giá trị thuần	318.375.036.851	161.436.404.807	479.811.441.658	318.516.132.909	450.373.164.200	768.889.297.109
VI. Tài sản ngắn hạn khác	57.172.590.513	-	57.172.590.513	64.578.057.048	-	64.578.057.048
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	11.538.313.000	-	11.538.313.000	7.446.366.252	-	7.446.366.252
2. Thuế GTGT được khấu trừ	34.014.055.361	-	34.014.055.361	31.231.146.547	-	31.231.146.547
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	11.620.222.152	-	11.620.222.152	4.480.544.249	-	4.480.544.249
4. Tài sản ngắn hạn khác	-	-	-	21.420.000.000	-	21.420.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. GIÁ TRỊ DỰ KIẾN SẼ ĐƯỢC THU HỒI HOẶC PHẢI THANH TOÁN CỦA TÀI SẢN NGÁN HẠN VÀ NỢ PHẢI TRẢ NGÁN HẠN (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Tổng cộng	Số đầu kỳ		
	Giá trị dự kiến sẽ thanh toán			Giá trị dự kiến sẽ thanh toán		
	Dưới 12 tháng	Trên 12 tháng		Dưới 12 tháng	Trên 12 tháng	
NỢ NGÁN HẠN						
1. Phải trả người bán ngắn hạn	78.389.318.056	-	78.389.318.056	82.188.540.960	-	82.188.540.960
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	25.955.377.311	-	25.955.377.311	60.875.755.322	-	60.875.755.322
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	113.378.570.645	-	113.378.570.645	11.438.611.070	-	11.438.611.070
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	48.434.526.570	-	48.434.526.570	83.411.576.998	-	83.411.576.998
5. Phải trả người lao động	13.884.042.773	-	13.884.042.773	36.749.345.477	-	36.749.345.477
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	500.614.776.988	264.350.427.333	764.965.204.321	527.248.618.230	275.255.302.622	802.503.920.852
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	623.244.734	-	623.244.734	799.956.193	-	799.956.193
10. Phải trả ngắn hạn khác	304.141.585.436	-	304.141.585.436	276.567.621.748	-	276.567.621.748
11. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	696.456.091.907	-	696.456.091.907	681.143.776.613	-	681.143.776.613
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	52.434.831.845	-	52.434.831.845	95.765.690.735	-	95.765.690.735
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	53.000.549.025	-	53.000.549.025	54.092.771.245	-	54.092.771.245

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

37. PHÂN LOẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG THEO HƯỚNG DẪN CỦA THÔNG TƯ 99

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99 do lần đầu áp dụng (Thuyết minh số 3.1.1) trong kỳ hiện tại. Chi tiết như sau:

	Đơn vị tính: VND		
	Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Số đầu kỳ (được trình bày lại)
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ			
Các khoản tương đương tiền	265.730.670.677	(21.420.000.000)	244.310.670.677
Chứng khoán kinh doanh	629.907.434.246	1.387.214.139	631.294.648.385
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	517.731.517.357	68.286.014.362	586.017.531.719
Phải thu về cho vay ngắn hạn	56.299.901.708	(56.299.901.708)	-
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	(57.727.862.863)	(57.727.862.863)
Phải thu ngắn hạn khác	270.941.765.088	(13.373.326.793)	257.568.438.295
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(644.826.123.959)	57.727.862.863	(587.098.261.096)
Tài sản ngắn hạn khác	-	21.420.000.000	21.420.000.000
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	11.438.611.070	11.438.611.070
Phải trả ngắn hạn khác	288.006.232.818	(11.438.611.070)	276.567.621.748
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ			
Giảm các khoản phải thu	117.274.208.569	127.054.795	117.401.263.364
Tiền và đương đương tiền cuối kỳ	330.030.990.708	127.054.795	330.158.045.503

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

38. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ngoài sự kiện đã được thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

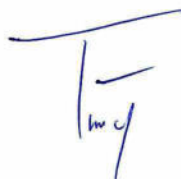
Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP



Nguyễn Văn Trương

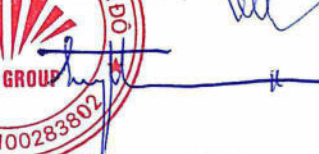
KẾ TOÁN TRƯỞNG



Đào Hữu Tùng



NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Nguyễn Trọng Minh

