



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ

Báo cáo Tài chính riêng

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

MỤC LỤC

Trang

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô là công ty cổ phần được cổ phần hóa từ doanh nghiệp nhà nước từ năm 2005. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100283802 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 11 tháng 4 năm 2005. Công ty sau đó nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 34 được cấp ngày 01 tháng 07 năm 2026.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lê Xuân Long	Chủ tịch
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó chủ tịch
Bà Cao Thị Tâm	Thành viên
Ông Nguyễn Hoàng Trung	Thành viên
Bà Trần Thị Quỳnh Anh	Thành viên độc lập

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2026 đến 30/06/2026, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng từ trang 05 đến trang 36 kèm theo. Công ty có các công ty con nhưng được trình bày trong báo cáo tài chính riêng, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty và các công ty con.

TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
(PHÊ DUYỆT)



CHỦ TỊCH

Lê Xuân Long

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026

TM. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Trọng Minh

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

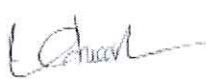
TT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.504.403.259.319	1.927.593.778.233
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	175.862.113.777	95.107.266.384
1	Tiền	111		113.933.846.918	35.686.932.332
2	Các khoản tương đương tiền	112		61.928.266.859	59.420.334.052
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	1.434.013.283.697	1.114.638.951.603
1	Chứng khoán kinh doanh	121	V.2.1	1.107.093.283.697	629.907.434.246
2	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2.2	383.219.901.708	541.031.419.065
3	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	124		(56.299.901.708)	(56.299.901.708)
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.3	522.356.491.286	355.495.150.967
1	Phải thu ngắn hạn khách hàng	131		251.193.733.674	250.888.945.019
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		17.488.207.936	16.738.836.783
3	Các khoản phải thu khác	135		275.434.143.242	109.626.962.731
4	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(21.759.593.566)	(21.759.593.566)
IV.	Hàng tồn kho	140	V.4	357.898.684.343	356.710.958.390
1	Hàng tồn kho	141		368.122.885.107	366.935.159.154
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(10.224.200.764)	(10.224.200.764)
V.	Tài sản ngắn hạn khác	160		14.272.686.216	5.641.450.889
1	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		2.549.225.816	1.276.622.395
2	Thuế GTGT được khấu trừ	162		156.748.581	-
3	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước khác	163	V.5	11.566.711.819	4.364.828.494
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		7.729.383.929.587	7.417.519.519.827
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		269.167.693.312	273.088.471.795
1	Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.6	267.976.542.626	267.041.724.396
2	Phải thu dài hạn khác	215		1.191.150.686	6.046.747.399
II.	Tài sản cố định	220		183.142.976.816	189.228.708.716
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	182.998.056.171	189.054.928.071
-	- Nguyên giá	222		344.596.121.939	344.596.121.939
-	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(161.598.065.768)	(155.541.193.868)
2	Tài sản cố định vô hình	227	V.7	144.920.645	173.780.645
-	- Nguyên giá	228		1.679.617.500	1.679.617.500
-	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.534.696.855)	(1.505.836.855)
III.	Bất động sản đầu tư	240	V.8	584.347.904.571	592.843.607.769
-	- Nguyên giá	241		850.975.640.033	846.082.029.569
-	- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(266.627.735.462)	(253.238.421.800)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	250	V.9	132.966.041.893	131.911.331.713
1	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	251		37.070.429.971	37.070.429.971
2	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		95.895.611.922	94.840.901.742
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.10	6.554.825.136.336	6.224.547.744.336
1	Đầu tư vào công ty con	261		6.535.353.594.257	6.223.776.202.257
2	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262		150.000.000	150.000.000
3	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	264		(17.978.457.921)	(17.978.457.921)
4	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265		37.300.000.000	18.600.000.000
VI.	Tài sản dài hạn khác	270		4.934.176.659	5.899.655.498
1	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		2.926.611.653	3.892.090.492
2	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		2.007.565.006	2.007.565.006
TỔNG CỘNG TÀI SẢN		270		10.233.787.188.906	9.345.113.298.060

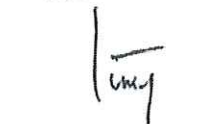
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C	NỢ PHẢI TRẢ	300		4.342.047.013.240	3.412.901.007.023
I.	Nợ ngắn hạn	310		3.513.313.348.150	2.327.864.598.363
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	44.905.454.085	50.185.288.893
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	11.813.286.143	48.661.946.072
3	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		160.911.400	93.156.450
4	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.11	1.725.212.047	5.336.229.908
5	Phải trả người lao động	315		5.194.692.393	11.709.439.596
6	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.11	730.539.323.960	650.549.025.627
7	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		623.244.734	764.093.443
8	Phải trả ngắn hạn khác	320	V.11	1.741.060.813.588	985.513.969.612
9	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.13	937.172.241.163	534.080.502.349
10	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		40.118.168.637	40.970.946.413
II.	Nợ dài hạn	330		828.733.665.090	1.085.036.408.660
1	Chi phí phải trả dài hạn	334	V.12	16.191.826.876	72.486.852.170
2	Phải trả dài hạn khác	338	V.12	17.790.299.214	18.166.017.490
3	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.13	794.751.539.000	994.383.539.000
D.	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		5.891.740.175.666	5.932.212.291.037
I.	Vốn chủ sở hữu	410	V.14	5.891.740.175.666	5.932.212.291.037
1	Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.069.573.330.000	3.699.630.350.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411		4.069.573.330.000	3.699.630.350.000
2	Thặng dư vốn cổ phần	412		374.867.728.678	374.867.728.678
3	Quỹ đầu tư phát triển	418		23.516.835.886	23.516.835.886
4	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1.423.782.281.102	1.834.197.376.473
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	420a		1.279.272.878.974	1.514.698.600.665
	- LNST chưa phân phối kỳ này/năm nay	420b		144.509.402.128	319.498.775.808
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		10.233.787.188.906	9.345.113.298.060

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Người lập

Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng

Đào Hữu Tùng

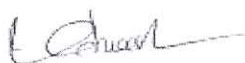
Tổng Giám đốc


Nguyễn Trọng Minh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

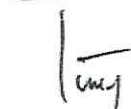
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý II		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	74.725.078.788	73.797.599.506	208.934.301.141	152.562.571.958
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		24.512.501.584	-	30.072.150.328	24.593.182.141
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		50.212.577.204	73.797.599.506	178.862.150.813	127.969.389.817
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	13.407.006.810	145.873.276.219	61.588.013.519	163.938.812.492
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		36.805.570.394	(72.075.676.713)	117.274.137.294	(35.969.422.675)
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	125.225.722.284	183.200.264.455	147.243.845.738	237.233.796.903
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	17.582.401.942	11.472.595.178	34.119.733.854	22.066.196.799
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		17.575.647.002	11.397.114.273	34.095.551.964	21.988.721.155
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	2.415.788.998	1.894.234.983	4.075.737.059	2.857.246.456
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	19.787.479.744	25.560.855.588	40.047.164.770	46.474.332.358
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		122.245.621.994	72.196.901.993	186.275.347.349	129.866.598.615
12. Thu nhập khác	31		63.682.051	24.336.650	100.745.687	38.836.650
13. Chi phí khác	32		41.850.549.935	179.769.355	41.866.690.908	20.773.634.814
14. Lợi nhuận khác	40		(41.786.867.884)	(155.432.705)	(41.765.945.221)	(20.734.798.164)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		80.458.754.110	72.041.469.288	144.509.402.128	109.131.800.451
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	(4.258.357.815)	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		80.458.754.110	76.299.827.103	144.509.402.128	109.131.800.451

Người lập



Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng



Đào Hữu Tùng

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Trọng Minh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	MS	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1 Lợi nhuận trước thuế	01	144.509.402.128	109.131.800.451
2 Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản	02	19.475.045.562	19.095.372.517
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(144.431.546.964)	(225.385.868.677)
- Chi phí đi vay	06	34.095.551.964	21.988.721.155
3 Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	53.648.452.690	(75.169.974.554)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(19.279.563.911)	6.855.126.435
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(6.081.336.417)	(545.315.747)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	625.192.961.037	272.084.447.993
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	(307.124.582)	(56.373.736)
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13	(477.185.849.451)	(46.036.036.201)
- Chi phí đi vay đã trả	14	(4.600.553.141)	(6.392.176.859)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(7.130.348.768)	(21.869.386.125)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(4.316.826.555)	(898.058.626)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	159.939.810.902	127.972.252.580
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
- Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21	(1.054.710.180)	(32.360.603.676)
- Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(102.000.000.000)	(90.000.000.000)
- Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24	241.111.517.357	114.413.358.794
- Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(311.577.392.000)	(881.932.225.000)
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	75.857.400.000	101.518.316.316
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(97.663.184.823)	(788.361.153.566)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	MS	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
- Tiền thu từ đi vay	33	243.268.000.000	831.510.000.000
- Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(39.808.261.186)	(94.803.164.151)
- Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(184.981.517.500)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	18.478.221.314	736.706.835.849
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	80.754.847.393	76.317.934.863
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	95.107.266.384	181.460.953.377
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	175.862.113.777	257.778.888.240

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Người lập

Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng

Đào Hữu Tùng



Tổng Giám đốc

Nguyễn Trọng Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100283802 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 11 tháng 4 năm 2005. Công ty sau đó nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 34 được cấp ngày 01 tháng 07 năm 2026.

2. Lĩnh vực kinh doanh:

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

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

1. Niên độ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 thay cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

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

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

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

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

3. Hình thức kế toán áp dụng:

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

2. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

2.1. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

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

2.2. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:

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

2.3. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1. Chi phí chờ phân bổ:

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

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

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

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

6.2. Chi phí khác:

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

6.3. Phương pháp phân bổ chi phí chờ phân bổ:

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

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

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

7.1 Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

7.2 Trích quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm

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

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

8. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần 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.

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

Cổ phiếu mua lại của chính mình là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu mua lại của chính mình được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Báo cáo tình hình tài chính là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Báo cáo tình hình tài chính của Công ty sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

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

9. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

9.3. **Doanh thu cung cấp dịch vụ** được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo tình hình tài chính của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

V.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt tại quỹ	4.128.775.151	4.075.581.785
Tiền gửi ngân hàng	109.805.071.767	29.470.321.748
Tiền đang chuyển		2.141.028.799
Các khoản tương đương tiền	61.928.266.859	59.420.334.052
Cộng	175.862.113.777	95.107.266.384

Chi tiết số lượng ngoại tệ tính theo nguyên tệ:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại:		
- Đô La Mỹ (USD)	8.220,62	9.749,48

V.2 Đầu tư tài chính ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

2.1. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Trái phiếu	1.107.093.283.697	(*)	-	629.907.434.246	(*)	-
TỔNG CỘNG	1.107.093.283.697			629.907.434.246		

Chi tiết các khoản đầu tư vào trái phiếu chiếm trên 10% tổng giá trị trái phiếu tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và tại ngày 01 tháng 1 năm 2026.

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
Mã trái phiếu	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
TP_IPA12501	156.916.604.653	(*)	-	-		
TP_LPB125006	167.353.826.950	(*)	-	-	(*)	-
TP_SHB202401	126.607.596.441	(*)		-		
TP_IPA12403,IPA12402	-			102.021.177.094		
TP_NPM12209	-		-	103.356.630.557	(*)	-
CCTG_EVNFC_8				72.819.178.110	(*)	-
TP_BCM12407				101.139.676.956	(*)	

(*)Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty chưa thu thập được các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý của các khoản trái phiếu này

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

2.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư trái phiếu	310.000.000.000	310.000.000.000	391.111.517.357	391.111.517.357
Tiền gửi ngân hàng	13.620.000.000	13.620.000.000	93.620.000.000	93.620.000.000
Khoản cho vay	59.599.901.708	59.599.901.708	56.299.901.708	56.299.901.708
Tổng cộng	383.219.901.708	383.219.901.708	541.031.419.065	541.031.419.065
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	(56.299.901.708)		(56.299.901.708)	

V.3 Các khoản phải thu ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

Phải thu ngắn hạn khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu từ hoạt động kinh doanh BĐS	212.104.384.459	212.433.942.114
Phải thu từ hoạt động KD Khách Sạn	7.306.308.225	6.180.535.639
Phải thu từ hoạt động khác	31.783.040.990	32.274.467.266
Cộng	251.193.733.674	250.888.945.019

Trong đó:

Phải thu ngắn hạn từ các khách hàng khác	228.272.971.086	226.883.486.054
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan	22.920.762.588	24.005.458.965

Chi tiết phải thu khách hàng là các bên liên quan

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Cty CP Quản lý - Vận hành - Khai thác BĐS Hà Đô	30.040.938	30.040.938
Công ty CP đầu tư BĐS Bình An RiverSide	5.245.055.854	5.245.055.854
Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn	3.257.675.102	3.257.675.102
C.ty CP quản lý và kinh doanh bất động sản Hà Đô	243.013.333	1.581.583.710
Công ty cổ phần thủy điện Sông Tranh 4	781.783.116	781.783.116
Công ty cổ phần Đầu tư Khánh Hà	518.163.607	518.163.607
Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận	2.064.484.073	2.064.484.073
Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô	5.447.390.528	5.447.390.528
Công ty Cổ phần Tập đoàn Za Hưng	2.317.363.037	2.063.489.037
Công ty CP Minh Long Đông Sài Gòn	111.456.000	111.456.000
Ông Nguyễn Trọng Thông	643.142.000	643.142.000
Ông Lê Xuân Long	769.417.000	769.417.000
Bà Hoàng Thị Phương Điều	617.896.000	617.896.000
Các cá nhân liên quan nội bộ khác	873.882.000	873.882.000
Cộng	22.920.762.588	24.005.458.965

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

Trả trước cho người bán ngắn hạn.

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty cổ phần kỹ thuật Nam Việt	3.356.516.900	3.356.516.900
Các đối tượng khác	14.131.691.036	13.382.319.883
Cộng	17.488.207.936	16.738.836.783

Đơn vị tính: VND

Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tạm ứng	120.093.935.736	41.688.524.697
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia từ các công ty con	120.219.074.000	60.459.074.000
Phải thu từ lãi cho vay, tiền gửi	7.842.196.771	3.071.810.293
Các khoản phải thu khác	27.278.936.735	4.407.553.741
Cộng	275.434.143.242	109.626.962.731

Đơn vị tính: VND

V.4. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản xây dựng để bán	361.077.096.183	10.224.200.764	361.304.921.361	10.224.200.764
Dự án An Khánh – An Thượng	315.957.771.059	10.224.200.764	316.460.182.904	10.224.200.764
Dự án chung cư CCI Dịch Vọng	41.814.351.699		41.814.351.699	
Các dự án khác	3.304.973.425		3.030.386.758	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	6.515.385.806		5.174.387.457	
Nguyên vật liệu	530.403.118		455.850.336	
Cộng	368.122.885.107	10.224.200.764	366.935.159.154	10.224.200.764

Đơn vị tính: VND

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Thuế TNDN	11.425.427.976	4.295.079.208
Thuế thu nhập cá nhân	141.283.843	69.749.286
Cộng	11.566.711.819	4.364.828.494

V.6. Trả trước cho người bán dài hạn

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

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

V.7. Tài sản cố định

								Đơn vị tính: VND
TT	Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận chuyển	TSCĐ dùng trong quản lý	Tài sản khác	Tổng cộng TSCĐ hữu hình	TSCĐ vô hình
I	Nguyên giá TSCĐ							
	Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026	244.421.955.098	85.056.611.786	9.828.639.954	5.213.035.101	75.880.000	344.596.121.939	1.679.617.500
	Tăng trong kỳ				-	-	-	-
	Do mua sắm				-	-	-	-
	Do XDCB							
	Do phân loại lại giữa các nhóm							
	Giảm trong kỳ							
	Do thanh lý, nhượng bán							
	Do phân loại lại giữa các nhóm							
	Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026	244.421.955.098	85.056.611.786	9.828.639.954	5.213.035.101	75.880.000	344.596.121.939	1.679.617.500
II	Hao mòn TSCĐ							
	Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026	79.623.050.065	62.217.999.615	8.885.839.964	4.805.873.112	8.431.112	155.541.193.868	1.505.836.855
	Tăng trong kỳ	3.923.798.412	1.901.838.882	161.272.002	57.315.936	12.646.668	6.056.871.900	28.860.000
	Do trích khấu hao TSCĐ	3.923.798.412	1.901.838.882	161.272.002	57.315.936	12.646.668	6.056.871.900	28.860.000
	Do phân loại lại giữa các nhóm							
	Giảm trong kỳ							
	Do thanh lý, nhượng bán							
	Do phân loại lại giữa các nhóm							
	Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026	83.546.848.477	64.119.838.497	9.047.111.966	4.863.189.048	12.646.668	161.598.065.768	1.534.696.855
III	Giá trị còn lại							
	Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026	164.798.905.033	22.838.612.171	942.799.990	407.161.989	75.880.000	189.054.928.071	173.780.645
	Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026	160.875.106.621	20.936.773.289	781.527.988	349.846.053	63.233.332	182.998.056.171	144.920.645

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

V.8. Bất động sản đầu tư

	Đơn vị tính: VND
	Quyền sử dụng đất và Nhà cửa
Nguyên giá	
Số dư đầu kỳ	846.082.029.569
Phát sinh trong kỳ tăng	4.893.610.464
Phát sinh trong kỳ giảm	
Số dư cuối kỳ	850.975.640.033
Giá trị hao mòn	
Số dư đầu kỳ	253.238.421.800
Khấu hao trong kỳ tăng	13.389.313.662
Khấu hao trong kỳ giảm	
Số dư cuối kỳ	266.627.735.462
Giá trị còn lại	
Số đầu kỳ	592.843.607.769
Số cuối kỳ	584.347.904.571

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
VP Hà Đô Airport Building	180.766.432.781	180.766.432.781
Nhà cửa vật kiến trúc 60M trường Sơn	133.600.517.254	133.600.517.254
Tầng thương mại chung cư 151	4.881.479.260	4.881.479.260
Tầng thương mại chung cư Z751	4.057.028.078	4.057.028.078
Tầng TM chung cư CT1, CT2 H.V.Thái	13.952.126.285	13.952.126.285
Tầng TM chung cư N10 Dịch Vọng	21.336.181.353	21.336.181.353
Tầng hầm chung cư N10 Dịch Vọng	16.882.854.908	16.882.854.908
Tầng TM chung cư Nguyễn Văn Công	10.618.892.068	10.618.892.068
Sân tennis CC2+CC3	3.135.792.727	3.135.792.727
Tòa nhà Hà Đô 186 Hoàng Sâm	27.488.274.808	27.488.274.808
Tầng thương mại chung cư CC1 Dịch Vọng	23.794.849.884	23.794.849.884
Tầng hầm chung cư CC1 Dịch Vọng	9.593.876.960	9.593.876.960
BDS cho thuê ngõ 776 đường Sư Vạn Hạnh	92.781.161.123	87.887.550.659
Tầng thương mại tại chung cư Hado centrosa	308.086.172.544	308.086.172.544
Cộng	850.975.640.033	846.082.029.569

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

V.9. Tài sản dở dang dài hạn

Đơn vị tính: VND

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án Tòa nhà Hỗn Hợp khu ĐTM Dịch Vọng	32.836.204.700	32.836.204.700
Dự án khác	4.234.225.271	4.234.225.271
Cộng	37.070.429.971	37.070.429.971

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án khu ĐTM An Khánh - Khu TM CC1.CC2	45.168.816.071	44.927.168.632
Các dự án năng lượng điện	702.000.000	-
Dự án CC3 Dịch Vọng	50.024.795.851	49.913.733.110
Cộng	95.895.611.922	94.840.901.742

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

V.10. Đầu tư tài chính dài hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Trái phiếu dài hạn	25.000.000.000	25.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
Cho vay dài hạn	12.300.000.000	12.300.000.000	15.600.000.000	15.600.000.000
	37.300.000.000	37.300.000.000	18.600.000.000	18.600.000.000

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

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

Đầu tư vào công ty con	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp	Giá trị ghi sổ (VND)	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp	Giá trị ghi sổ (VND)
1 C.ty CP Hà Đô 756 Sài Gòn	28.350.000	63,00%	283.500.000.000	28.350.000	63,00%	283.500.000.000
2 C.ty cổ phần Đầu tư Khánh Hà	18.440.000	70,92%	196.842.885.000	18.440.000	70,92%	196.842.885.000
3 C. ty CP đầu tư Bất động sản Bình An Riverside	61.782.000	99,97%	628.299.000.000	61.782.000	99,97%	628.299.000.000
4 C.ty Đầu tư Quốc Tế Hà Đô	(*)	100%	374.387.594.832	(*)	100%	372.910.202.832
5 C.ty cổ phần Minh Long Đông Sài Gòn	63.724.216	73,67%	730.313.139.435	63.724.216	73,67%	730.313.139.435
6 C.ty CP Thiết Bị Giáo Dục 1	89.992.157	99,98%	1.140.018.982.322	89.992.157	99,98%	1.140.018.982.322
7 C.ty CP Tập đoàn Za Hưng	69.531.600	51,75%	371.629.000.000	69.531.600	51,75%	371.629.000.000
8 C.ty CP thủy điện Sông Tranh 4	15.300.000	34,00%	157.994.654.400	15.300.000	34,00%	157.994.654.400
9 C.ty Cổ phần Năng lượng và Đầu tư hạ tầng Hà Đô	112.460.000	99,96%	1.124.600.000.000	112.460.000	99,96%	1.124.600.000.000
10 C.ty CP Năng lượng Agrita Quảng Nam	99.729.000	94,98%	1.190.305.295.099	99.729.000	94,98%	1.190.305.295.099
11 C.ty Cổ phần Điện gió Bình Giả	31.010.000	99,90%	310.100.000.000			
12 C.ty CP QL-VH-KT BĐS Hà Đô	1.499.250	99,95%	7.365.043.169	1.499.250	99,95%	7.365.043.169
13 C.ty Cổ phần quản lý và kinh doanh Bất động sản Hà Đô	1.999.800	99,99%	19.998.000.000	1.999.800	99,99%	19.998.000.000
Cộng			6.535.353.594.257			6.223.776.202.257
Đầu tư vào công ty liên kết						
1 C.ty TNHH Hỗn Hợp Dịch Vụ		50,00%	150.000.000		50,0%	150.000.000
Cộng			150.000.000			150.000.000
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác						
- Dự phòng đầu tư vào công ty con			(17.978.457.921)			(17.978.457.921)
Cộng			(17.978.457.921)			(17.978.457.921)

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

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

V.11 Các khoản phải trả ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Người bán là các công ty liên quan	35.971.106.232	38.879.627.495
Công ty TNHH xây dựng TM Dịch vụ D.N.T	880.020.000	880.020.000
Công ty Cổ phần bất động sản AHS	-	1.997.794.000
Phải trả các khách hàng khác	8.054.327.853	8.427.847.398
Cộng	44.905.454.085	50.185.288.893

Phải trả người bán là các Công ty liên quan

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn	31.890.294.513	31.890.294.513
Cty CP Quản lý - VH - Khai thác BĐS Hà Đô	1.600.304.088	1.905.350.378
C.ty CP quản lý & kinh doanh bất động sản Hà Đô	460.962.172	3.064.437.145
Các bên liên quan khác	2.019.545.459	2.019.545.459
Cộng	35.971.106.232	38.879.627.495

Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả tiền trước theo các hợp đồng mua Bất động sản	11.506.746.589	48.292.352.574
Trả trước các hợp đồng xây dựng	245.000.000	245.000.000
Trả tiền trước các dịch vụ khác	61.539.554	124.593.498
Cộng	11.813.286.143	48.661.946.072

Các khoản phải trả ngắn hạn khác

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền quản lý tập trung phải trả công ty con	1.540.153.579.970	771.488.537.006
Phải trả các khoản thu hộ (quỹ nhà...)	11.180.030.098	12.733.739.138
Phải trả tiền thuê đất và lợi nhuận chia sẻ theo BCC	5.620.228.180	10.202.767.947
Phải trả thuê đất BQP	10.804.815.102	7.292.569.968
Cty TNHH Đầu tư và PT Giáo Dục Newton	20.630.454.546	20.630.454.546
Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam	34.000.000.000	34.000.000.000
Cty Cổ phần Năng lượng và Đầu tư Hạ tầng Hà Đô	92.082.000.000	92.082.000.000
Lãi vay phải trả	-	9.388.367.944
Phải trả phải nộp khác	1.915.980.234	1.839.749.971
Nhận ký quỹ, ký cược	24.673.725.458	25.855.783.092
Cộng	1.741.060.813.588	985.513.969.612

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

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

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Thuế GTGT phải nộp	590.505.767	4.608.335.333
Thuế thu nhập cá nhân	438.396.554	650.665.143
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	558.108.902	-
Thuế nhà thầu NN và các loại thuế khác	138.200.824	77.229.432
Cộng	1.725.212.047	5.336.229.908

Đơn vị tính: VND

Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí xây dựng và tiền sử dụng đất	595.568.709.533	606.823.082.862
Lãi vay phải trả	128.647.662.195	37.874.817.179
Chi phí khác	6.322.952.232	5.851.125.586
Cộng	730.539.323.960	650.549.025.627

Đơn vị tính: VND

V.12. Các khoản phải trả dài hạn

Chi phí phải trả dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Lãi vay phải trả	11.342.203.072	70.385.976.098
Chi phí khác	4.849.623.804	2.100.876.072
Cộng	16.191.826.876	72.486.852.170

Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	17.762.353.134	18.138.071.410
Phải trả dài hạn khác	27.946.080	27.946.080
Cộng	17.790.299.214	18.166.017.490

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

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

Vay ngắn hạn	Số cuối kỳ		Số phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Vay đối tượng khác (cá nhân)	19.364.023.000	19.364.023.000	15.900.000.000		3.464.023.000	3.464.023.000
Vay NH dài hạn đến hạn trả	21.808.218.163	21.808.218.163		21.808.261.186	43.616.479.349	43.616.479.349
Vay các bên liên quan dài hạn đến hạn trả	896.000.000.000	896.000.000.000	702.000.000.000	293.000.000.000	487.000.000.000	487.000.000.000
Cộng	937.172.241.163	937.172.241.163	717.900.000.000	314.808.261.186	534.080.502.349	534.080.502.349
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng	-	-		-	-	-
Vay cá nhân	55.286.539.000	55.286.539.000	11.268.000.000	15.900.000.000	59.918.539.000	59.918.539.000
Vay các bên liên quan	739.465.000.000	739.465.000.000	510.000.000.000	705.000.000.000	934.465.000.000	934.465.000.000
Cộng	794.751.539.000	794.751.539.000	521.268.000.000	720.900.000.000	994.383.539.000	994.383.539.000

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

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

* Chi tiết các khoản vay như sau

	Lãi suất (năm)	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc
- Vay ngân hàng			
Ngân hàng Shinhanbank - CN Trần Duy Hưng	7,5%	21.808.218.163	Trả gốc 3 tháng/lần, lãi trả hàng tháng
- Vay đối tượng khác			
Vay cá nhân	4% - 6,7%	74.650.012.160	Trả gốc và lãi 1 lần vào cuối kỳ
Thẻ tín dụng tại VCB Đông Anh		549.840	Không chịu lãi
-Vay các bên liên quan			
Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn	2%-6,2%	73.465.000.000	
Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam	4,3%	47.000.000.000	
Công ty CP thiết bị Giáo dục 1	4,3%	762.000.000.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Za Hưng	4,3%-6,2%	258.000.000.000	
Công ty cổ phần thủy điện Sông Tranh 4	4,5%	90.000.000.000	
Cty CP Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản Hà Đô	4,5%	20.000.000.000	
Công ty Cổ phần quản lý và kinh doanh bất động sản Hà Đô	4,5%	19.000.000.000	
Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam	4,3%-6,2%	133.000.000.000	
Công ty CP Minh Long Đông Sài Gòn	6,0%	230.000.000.000	
Bà Trịnh Thị Thảo	4% - 6,7%	3.000.000.000	
Tổng cộng		1.731.923.780.163	

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

V.14. Thay đổi vốn chủ sở hữu

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Vốn cổ phần(*)	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Tại ngày 01/01/2026	3.699.630.350.000	374.867.728.678	-	23.516.835.886	1.834.197.376.473	5.932.212.291.037
Số tăng trong kỳ	369.942.980.000	-	-	-	144.509.402.129	514.452.382.129
Tăng do lãi					144.509.402.128	144.509.402.128
Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	369.942.980.000					369.942.980.000
Số giảm trong kỳ		-	-	-	554.924.497.500	554.924.497.500
Trả cổ tức bằng tiền					184.981.517.500	184.981.517.500
Phát hành cổ phiếu trả cổ tức					369.942.980.000	369.942.980.000
Tại ngày 30/06/2026	4.069.573.330.000	374.867.728.678	-	23.516.835.886	1.423.782.281.102	5.891.740.175.666

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

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

Vốn cổ phần

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	406.957.333	4.069.573.330.000	369.963.035	3.699.630.350.000
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	406.957.333	4.069.573.330.000	369.963.035	3.699.630.350.000
Cổ phiếu quỹ				
Cổ phiếu phổ thông				
Cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	<u>406.957.333</u>	<u>4.069.573.330.000</u>	<u>369.963.035</u>	<u>3.699.630.350.000</u>

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

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

(a) Quỹ đầu tư phát triển

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

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

VI.1. Tổng doanh thu

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

	Đơn vị tính: VND	
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu kinh doanh bất động sản	48.857.465.826	-
Doanh thu xây lắp, cung cấp thiết bị	417.609.409	4.175.182.727
Doanh thu dịch vụ khách sạn	83.976.620.413	72.471.615.199
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	75.682.605.493	75.915.774.032
Cộng	208.934.301.141	152.562.571.958
Các khoản giảm trừ		
Giảm trừ doanh thu	30.072.150.328	24.593.182.141
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thuần trao đổi hàng hóa, thành phẩm	178.862.150.813	127.969.389.817
Cộng	178.862.150.813	127.969.389.817

VI.2. Giá vốn hàng bán

	Đơn vị tính: VND	
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của BĐS	(12.270.405.534)	52.116.464.090
Giá vốn xây lắp và cung cấp thiết bị	391.762.000	3.539.547.086
Giá vốn của dịch vụ khách sạn	34.881.066.133	32.407.638.935
Giá vốn của dịch vụ cung cấp khác	38.585.590.920	75.875.162.381
Cộng	61.588.013.519	163.938.812.492

VI.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.569.385.816	5.807.130.843
Cổ tức và lợi nhuận được chia	135.617.400.000	210.271.640.000
Lãi do bán chứng khoán kinh doanh	7.057.059.922	21.155.026.060
Cộng	147.243.845.738	237.233.796.903

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

VI.4. Chi phí tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	34.095.551.964	21.988.721.155
Chi phí khác	24.181.890	77.475.644
Cộng	34.119.733.854	22.066.196.799

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

	Đơn vị tính: VND	
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
<i>Chi phí bán hàng</i>		
Chi phí môi giới tiếp thị và chi phí khác	4.075.737.059	2.857.246.456
Cộng	4.075.737.059	2.857.246.456
<i>Chi phí quản lý doanh nghiệp</i>		
Chi phí nhân viên	22.719.221.271	21.035.286.097
Chi phí khấu hao tài sản cố định, ccđc	558.523.468	229.705.500
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.437.238.464	13.414.085.143
Chi phí dự án dừng triển khai	-	2.974.050.220
Chi phí quản lý khác	9.332.181.567	8.821.205.398
Cộng	40.047.164.770	46.474.332.358

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

	Đơn vị tính: VND	
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát triển BĐS	1.188.212.848	2.364.208.534
Tiền sử dụng đất và tiền thuê đất	7.457.457.453	251.024.249.423
Chi phí nhân công	30.629.682.012	28.527.252.586
Chi phí khấu hao	21.246.776.466	19.427.629.615
Chi phí dịch vụ mua ngoài	49.306.016.727	42.040.172.897
Chi phí dự án dừng triển khai	-	146.636.111
Chi phí khác	47.588.754.027	13.816.375.284
Cộng	157.416.899.533	357.346.524.450

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

Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối liên hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
Công ty cổ phần Hà Đô 756 Sài Gòn	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Cổ tức được chia	16.020.000.000	-
		Chi phí lãi vay	1.566.515.329	1.799.573.233
Công ty đầu tư Quốc tế Hà Đô	Công ty con	Góp vốn	1.477.392.000	5.481.555.000
C.ty CP QL-VH-KT BDS Hà Đô	Công ty con	Thu hồi vốn góp		-
		Cổ tức được chia	-	1.119.440.000
		Mua hàng hóa dịch vụ	7.131.961.917	7.069.833.657
		Bán hàng hóa dịch vụ	112.938.462	112.938.462
		Chi phí lãi vay	446.301.370	446.301.370
Công ty cổ phần Đầu tư Khánh Hà	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Thu nhập lãi vay	618.871.232	618.871.232
Công ty cổ phần Sông Tranh 4	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Cổ tức được chia	15.300.000.000	-
		Bán hàng hóa dịch vụ	-	11.709.775
		Chi phí lãi vay	2.008.356.165	2.008.356.165
Công ty cổ phần Tập đoàn Za Hưng	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Cổ tức được chia	104.297.400.000	69.531.600.000
		Bán hàng hóa dịch vụ	461.589.090	495.855.460
		Chi phí lãi vay	6.296.230.137	7.435.726.026
Công ty cổ phần Thiết bị giáo dục 1	Công ty con	Góp vốn	-	876.450.670.000
		Đi vay	-	720.000.000.000
		Hoàn trả vay	-	100.000.000.000
		Chi phí lãi vay	16.248.345.205	1.446.657.534
Công ty CP năng lượng Agrita - Quảng Nam	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Cổ tức được chia	-	139.620.600.000
		Đi vay	-	140.000.000.000
		Hoàn trả vay	-	40.000.000.000
		Chi phí lãi vay	-	351.232.877

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

Bên liên quan	Mối liên hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	Năm trước
			Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Đi vay	-	50.000.000.000
		Hoàn trả vay	3.000.000.000	-
		Chi phí lãi vay	985.558.903	23.561.644
Công ty TNHH năng lượng Surya Prakash Việt Nam	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Đi vay	-	20.000.000.000
		Hoàn trả vay	15.000.000.000	24.000.000.000
		Chi phí lãi vay	3.084.202.741	3.147.957.534
Công ty cổ phần Minh Long Đông Sài Gòn	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Đi vay	230.000.000.000	-
		Chi phí lãi vay	443.643.686	-
Công ty Cổ phần quản lý và kinh doanh bất động sản Hà Đô	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Mua hàng hóa dịch vụ	5.452.925.059	4.712.714.829
		Bán hàng hóa dịch vụ	2.649.993.132	642.916.364
		Chi phí lãi vay	423.986.301	423.986.302
Các bên liên quan khác				
Trịnh Thị Thảo	Người có mối quan hệ gia đình với thành viên BGD	Đi vay	2.000.000.000	
		Chi phí lãi vay	38.082.491	

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

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

Đơn vị tính: VND

Thu nhập lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

Họ tên	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
Ông Lê Xuân Long	Chủ tịch HĐQT	337.500.000	353.000.000
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó CT HĐQT, Tổng giám đốc	910.120.000	549.920.000
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập HĐQT (miễn nhiệm ngày 26/4/2025)		164.545.455
Bà Cao Thị Tâm	Thành viên HĐQT, Ủy viên UBKT	199.500.000	189.000.000
Bà Trần Thị Quỳnh Anh	Thành viên độc lập HĐQT, Chủ tịch UBKT	139.500.000	135.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Trung	Thành viên HĐQT	259.500.000	255.000.000
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
Cộng		2.600.705.623	2.340.448.052

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

2. Thông tin so sánh

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

Chi tiết các chỉ tiêu ảnh hưởng như sau:

Chỉ tiêu	Số đầu năm theo thông tư 200/2014	Phân loại lại	Đơn vị tính: VND
			Số đầu năm sau phân loại theo thông tư 99/2025
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	484.731.517.357	56.299.901.708	541.031.419.065
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	(56.299.901.708)	(56.299.901.708)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	56.299.901.708	(56.299.901.708)	-
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(78.059.495.274)	56.299.901.708	(21.759.593.566)
Các khoản phải thu dài hạn	288.688.471.795	(15.600.000.000)	273.088.471.795
Phải thu về cho vay dài hạn	15.600.000.000	(15.600.000.000)	-
Đầu tư tài chính dài hạn	6.208.947.744.336	15.600.000.000	6.224.547.744.336
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	3.000.000.000	15.600.000.000	18.600.000.000
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	93.156.450	93.156.450
Phải trả ngắn hạn khác	985.607.126.062	(93.156.450)	985.513.969.612

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Người lập

Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng

Đào Hữu Tùng



Nguyễn Trọng Minh