# Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025




Shape the future
with confidence

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

## 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 |
| Bảng cân đối kế toán 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 - 73 |

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THÔNG TIN CHUNG

## CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100283802 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 11 tháng 4 năm 2005. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 33 được cấp ngày 21 tháng 7 năm 2025.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") kể từ ngày 2 tháng 2 năm 2010 theo Quyết định số 07/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 19 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong 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 | |
| Ông Hoàng Đình Hùng | Thành viên độc lập | Miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2025 |

## ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong 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 2025.

## 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 2025, 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.

Thay mặt Hội đồng Quản trị

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ

Lê Xuân Long
Chủ tịch

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Nguyễn Trọng Minh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

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

Shape the future with confidence

Số tham chiếu: 12315194/68683544-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 29 tháng 8 năm 2025 và được trình bày từ trang 6 đến trang 73, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, 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 giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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.



A member firm of Ernst & Young Global Limited

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 2025, 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 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.

***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 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.

**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**

M.S.D.N: 0300811802 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Hoàng Linh
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3835-2021-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025



A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2025

*Đơn vị tính: VND*

| *Mã số* | *TÀI SẢN* | *Thuyết minh* | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
|---|---|---|---|---|
| **100** | **A. TÀI SẢN NGẮN HẠN** | | **2.970.525.103.454** | **3.227.665.143.710** |
| ***110*** | ***I. Tiền và các khoản tương đương tiền*** | ***5*** | ***330.030.990.708*** | ***332.316.767.582*** |
| 111 | 1. Tiền | | 204.780.990.708 | 155.477.126.704 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 125.250.000.000 | 176.839.640.878 |
| ***120*** | ***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn*** | | ***757.629.661.019*** | ***736.006.983.612*** |
| 121 | 1. Chứng khoán kinh doanh | 6.1 | 564.629.661.019 | 518.593.624.818 |
| 123 | 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 6.2 | 193.000.000.000 | 217.413.358.794 |
| ***130*** | ***III. Các khoản phải thu ngắn hạn*** | | ***1.067.036.169.208*** | ***1.267.082.296.916*** |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 7.1 | 1.303.043.959.381 | 1.366.329.649.576 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 7.2 | 105.409.554.182 | 92.634.467.946 |
| 135 | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 8 | 56.299.901.708 | 56.299.901.708 |
| 136 | 4. Phải thu ngắn hạn khác | 9 | 138.910.042.122 | 165.632.463.562 |
| 137 | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 10 | (536.627.288.185) | (413.814.185.876) |
| ***140*** | ***IV. Hàng tồn kho*** | ***11*** | ***773.936.116.996*** | ***856.932.022.487*** |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 784.160.317.760 | 867.156.223.251 |
| 149 | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | | (10.224.200.764) | (10.224.200.764) |
| ***150*** | ***V. Tài sản ngắn hạn khác*** | | ***41.892.165.523*** | ***35.327.073.113*** |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | | 4.760.980.045 | 7.125.386.500 |
| 152 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | | 32.388.616.479 | 28.122.448.582 |
| 153 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | | 4.742.568.999 | 79.238.031 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2025

*Đơn vị tính: VND*

| *Mã số* | *TÀI SẢN* | *Thuyết minh* | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
|---|---|---|---|---|
| **200** | **B. TÀI SẢN DÀI HẠN** | | **11.357.253.330.008** | **10.621.698.175.781** |
| ***210*** | ***I. Các khoản phải thu dài hạn*** | | ***287.310.602.530*** | ***286.990.121.231*** |
| 212 | 1. Trả trước cho người bán dài hạn | 7.2 | 265.072.506.040 | 264.752.024.741 |
| 216 | 2. Phải thu dài hạn khác | 9 | 22.238.096.490 | 22.238.096.490 |
| ***220*** | ***II. Tài sản cố định*** | | ***8.306.262.777.022*** | ***8.548.076.888.538*** |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 12 | 8.118.065.008.925 | 8.355.312.161.185 |
| 222 | Nguyên giá | | 11.077.608.771.946 | 11.076.404.026.439 |
| 223 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (2.959.543.763.021) | (2.721.091.865.254) |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | 13 | 188.197.768.097 | 192.764.727.353 |
| 228 | Nguyên giá | | 223.682.254.500 | 223.682.254.500 |
| 229 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (35.484.486.403) | (30.917.527.147) |
| ***230*** | ***III. Bất động sản đầu tư*** | ***14*** | ***795.607.596.507*** | ***728.928.759.456*** |
| 231 | 1. Nguyên giá | | 1.065.381.065.185 | 983.707.874.969 |
| 232 | 2. Giá trị hao mòn lũy kế | | (269.773.468.678) | (254.779.115.513) |
| ***240*** | ***IV. Tài sản dở dang dài hạn*** | ***15*** | ***1.753.998.163.992*** | ***901.620.308.403*** |
| 241 | 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | | 73.932.258.899 | 91.560.035.101 |
| 242 | 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | | 1.680.065.905.093 | 810.060.273.302 |
| ***250*** | ***V. Đầu tư tài chính dài hạn*** | | ***96.150.000.000*** | ***58.743.881.200*** |
| 252 | 1. Đầu tư vào công ty liên doanh | | 150.000.000 | 150.000.000 |
| 255 | 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 6.2 | 96.000.000.000 | 58.593.881.200 |
| ***260*** | ***VI. Tài sản dài hạn khác*** | | ***117.924.189.957*** | ***97.338.216.953*** |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 16 | 34.031.333.766 | 21.263.045.001 |
| 262 | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 31.3 | 48.370.123.921 | 49.156.685.931 |
| 269 | 3. Lợi thế thương mại | 17 | 35.522.732.270 | 26.918.486.021 |
| **270** | **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | | **14.327.778.433.462** | **13.849.363.319.491** |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2025

*Đơn vị tính: VND*

| *Mã số* | *NGUỒN VỐN* | *Thuyết minh* | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
|---|---|---|---|---|
| **300** | **C. NỢ PHẢI TRẢ** | | **6.596.478.392.411** | **6.473.382.314.031** |
| ***310*** | ***I. Nợ ngắn hạn*** | | ***2.167.551.186.953*** | ***2.139.900.369.214*** |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 18.1 | 81.987.625.501 | 40.447.600.348 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 18.2 | 15.654.713.539 | 18.826.441.781 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 19 | 154.394.260.482 | 103.177.538.636 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 13.207.309.554 | 32.502.669.525 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 20 | 730.694.980.217 | 874.950.230.605 |
| 318 | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | | 2.261.631.319 | 4.281.468.867 |
| 319 | 7. Phải trả ngắn hạn khác | 21 | 298.155.449.247 | 170.272.699.350 |
| 320 | 8. Vay ngắn hạn | 22 | 670.360.564.769 | 630.955.887.983 |
| 321 | 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 35.4 | 146.524.103.306 | 209.109.224.474 |
| 322 | 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 23 | 54.310.549.019 | 55.376.607.645 |
| ***330*** | ***II. Nợ dài hạn*** | | ***4.428.927.205.458*** | ***4.333.481.944.817*** |
| 333 | 1. Chi phí phải trả dài hạn | | 1.889.109.260 | 852.736.112 |
| 337 | 2. Phải trả dài hạn khác | 21 | 21.803.353.295 | 15.425.150.058 |
| 338 | 3. Vay dài hạn | 22 | 4.342.949.940.216 | 4.253.054.173.685 |
| 341 | 4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 31.3 | 62.284.802.687 | 64.149.884.962 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2025

*Đơn vị tính: VND*

| *Mã số* | *NGUỒN VỐN* | *Thuyết minh* | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
|---|---|---|---|---|
| **400** | **D. VỐN CHỦ SỞ HỮU** | | **7.731.300.041.051** | **7.375.981.005.460** |
| ***410*** | ***I. Vốn chủ sở hữu*** | ***24*** | ***7.731.300.041.051*** | ***7.375.981.005.460*** |
| 411 | 1. Vốn cổ phần đã phát hành | | 3.699.630.350.000 | 3.363.315.290.000 |
| *411a* | - *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết* | | *3.699.630.350.000* | *3.363.315.290.000* |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | | 374.867.728.678 | 374.867.728.678 |
| 414 | 3. Vốn khác của chủ sở hữu | | 287.862.064.814 | 287.862.064.814 |
| 417 | 4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | | (240.775.292.118) | (234.837.634.504) |
| 418 | 5. Quỹ đầu tư phát triển | | 23.516.835.886 | 23.516.835.886 |
| 421 | 6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 2.084.277.305.820 | 2.283.896.955.873 |
| *421a* | - *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước* | | *1.947.581.895.873* | *1.935.587.076.383* |
| *421b* | - *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay* | | *136.695.409.947* | *348.309.879.490* |
| 429 | 7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | | 1.501.921.047.971 | 1.277.359.764.713 |
| **440** | **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | | **14.327.778.433.462** | **13.849.363.319.491** |

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

| Nguyễn Văn Trương | Đào Hữu Tùng | Nguyễn Trọng Minh |
|---|---|---|
| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

*Đơn vị tính: VND*

| *Mã số* | *CHỈ TIÊU* | *Thuyết minh* | *Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024* |
|---|---|---|---|---|
| **01** | **1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **25.1** | **1.212.942.210.509** | **1.397.734.642.098** |
| **02** | **2. Các khoản giảm trừ doanh thu** | **25.1** | **(24.593.182.141)** | **-** |
| **10** | **3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **25.1** | **1.188.349.028.368** | **1.397.734.642.098** |
| **11** | **4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp** | **26** | **(537.775.894.175)** | **(696.936.053.090)** |
| **20** | **5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | | **650.573.134.193** | **700.798.589.008** |
| **21** | **6. Doanh thu hoạt động tài chính** | **25.2** | **38.848.392.720** | **20.929.253.241** |
| **22** | **7. Chi phí tài chính** | **27** | **(263.113.459.865)** | **(200.836.676.809)** |
| *23* | *Trong đó: Chi phí lãi vay* | | *(150.531.335.032)* | *(176.071.003.560)* |
| **25** | **9. Chi phí bán hàng** | | **(2.480.932.071)** | **(1.950.864.709)** |
| **26** | **10. Chi phí quản lý doanh nghiệp** | **28** | **(130.406.540.264)** | **(85.664.932.637)** |
| **30** | **11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh** | | **293.420.594.713** | **433.275.368.094** |
| **31** | **12. Thu nhập khác** | | **1.039.167.399** | **20.472.608.916** |
| **32** | **13. Chi phí khác** | **29** | **(25.332.812.359)** | **(9.757.549.550)** |
| **40** | **14. (Lỗ)/lợi nhuận khác** | | **(24.293.644.960)** | **10.715.059.366** |
| **50** | **15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | | **269.126.949.753** | **443.990.427.460** |
| **51** | **16. Chi phí thuế TNDN hiện hành** | **31.2** | **(36.050.059.975)** | **(76.746.465.355)** |
| **52** | **17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại** | **31.3** | **1.078.520.265** | **(4.315.702.827)** |
| **60** | **18. Lợi nhuận sau thuế TNDN** | | **234.155.410.043** | **362.928.259.278** |

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

*Đơn vị tính: VND*

| *Mã số* | *CHỈ TIÊU* | *Thuyết minh* | *Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024* |
|---|---|---|---|---|
| **61** | **19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ** | **24.1** | **136.695.409.947** | **285.256.474.554** |
| **62** | **20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát** | **24.1** | **97.460.000.096** | **77.671.784.724** |
| **70** | **21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu** | **33** | **369** | **771** |
| **71** | **22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu** | **33** | **369** | **771** |

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

| Nguyễn Văn Trương | Đào Hữu Tùng | Nguyễn Trọng Minh |
|---|---|---|
| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Tổng Giám đốc |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

*Đơn vị tính: VND*

| *Mã số* | *CHỈ TIÊU* | *Thuyết minh* | *Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024* |
|---|---|---|---|---|
| | **I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH** | | | |
| **01** | **Lợi nhuận trước thuế** | | **269.126.949.753** | **443.990.427.460** |
| | *Điều chỉnh cho các khoản:* | | | |
| 02 | 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) | | 261.305.781.318 | 273.871.391.029 |
| 03 | Các khoản dự phòng | | 60.227.981.141 | 16.389.190.640 |
| 04 | Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | | 94.116.910.862 | 9.455.837.391 |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | | (18.284.725.930) | (2.983.875.783) |
| 06 | Chi phí lãi vay và các chi phí có liên quan khác | | 158.962.240.435 | 189.735.305.241 |
| **08** | **Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động** | | **825.455.137.579** | **930.458.275.978** |
| 09 | Giảm các khoản phải thu | | 117.274.208.569 | 384.542.246.327 |
| 10 | Giảm hàng tồn kho | | 1.827.339.410 | 164.334.284.018 |
| 11 | Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | | (65.225.410.274) | (480.184.587.451) |
| 12 | (Tăng)/giảm chi phí trả trước | | (10.403.882.310) | 2.281.012.527 |
| 13 | Tăng chứng khoán kinh doanh | | (46.036.036.201) | (152.602.406.186) |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | | (149.833.493.321) | (177.233.906.500) |
| 15 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (75.154.561.885) | (90.033.224.310) |
| 17 | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (1.066.058.626) | (1.932.700.000) |
| **20** | **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh** | | **596.837.242.941** | **579.628.994.403** |
| | **II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ** | | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) | | (100.348.270.018) | (15.860.877.047) |
| 23 | Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác | | (143.000.000.000) | (142.000.000.000) |
| 24 | Tiền thu hồi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác | | 130.007.239.994 | 97.366.164.384 |
| 25 | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về) | | (178.292.363.327) | - |
| 27 | Tiền thu lãi tiền gửi, cho vay | | 7.835.620.810 | 7.334.251.163 |
| **30** | **Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư** | | **(283.797.772.541)** | **(53.160.461.500)** |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

*Đơn vị tính: VND*

| *Mã số* | *CHỈ TIÊU* | *Thuyết minh* | *Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024* |
|---|---|---|---|---|
| | **III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH** | | | |
| 31 | Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu | | 134.080.000 | - |
| 33 | Tiền thu từ đi vay | | 1.510.000.000 | 18.711.981.263 |
| 34 | Tiền trả nợ gốc vay | | (309.159.801.908) | (306.349.645.054) |
| 36 | Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | | (1.872.444.191) | - |
| **40** | **Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính** | | **(309.388.166.099)** | **(287.637.663.791)** |
| **50** | **Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ** | | **3.651.304.301** | **238.830.869.112** |
| **60** | **Tiền và tương đương tiền đầu kỳ** | **5** | **332.316.767.582** | **245.549.342.427** |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | | (5.937.081.175) | (12.068.224.002) |
| **70** | **Tiền và tương đương tiền cuối kỳ** | **5** | **330.030.990.708** | **472.311.987.537** |

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 8 năm 2025

| Nguyễn Văn Trương | Đào Hữu Tùng | Nguyễn Trọng Minh |
|---|---|---|
| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |

## 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100283802 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 11 tháng 4 năm 2005. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 33 được cấp ngày 21 tháng 7 năm 2025.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") kể từ ngày 2 tháng 2 năm 2010 theo Quyết định số 07/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 19 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong 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 Giảng Võ, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có hai chi nhánh: Chi nhánh miền Nam có địa chỉ tại số 60, đường Trường Sơn, phường Tân Sơn Hòa, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và Chi nhánh Khách sạn IBIS Hà Đô có địa chỉ tại số 2, đường Hồng Hà, phường Tân Sơn Hòa, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Theo Quyết định Hội đồng quản trị số 02/QĐ-HĐQT ngày 2 tháng 1 năm 2024, Hội đồng quản trị của Công ty đã thông qua Quyết định chấm dứt hoạt động của Chi nhánh miền Nam của Công ty. Tại ngày lập báo cáo tài chính 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 2025 là: 737 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 721).

***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.

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

### *Cơ cấu tổ chức*

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tập đoàn có 18 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 17 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ 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 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
| 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% |
| 2 | Công ty Cổ phần Hà Đô – 756 Sài Gòn ("Công ty 756 Sài Gòn") | 5.04 Hà Đô Airport Building, số 2 Hồng Hà, phường Tân Sơn Hòa, thành Phố Hồ Chí Minh | Đầu tư và kinh doanh bất động sản | 63% | 63% | 63% | 63% |
| 3 | Công ty Cổ phần Za Hưng ("Công ty Za Hưng") | Số 8 Láng Hạ, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội | Sản xuất, truyền tải và phân phối điện | 51,75% | 51,75% | 51,75% | 51,75% |
| 4 | Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4 ("Công ty Sông Tranh 4") (i) | Thôn Tam Tú, xã Hiệp Đức, thành phố Đà Nẵng | Sản xuất, truyền tải và phân phối điện | 62,92% | 62,92% | 89,88% | 89,88% |
| 5 | Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận ("Công ty Hà Đô Bình Thuận") (i) | Thôn Thanh Thịnh, xã Hòa Thắng, tỉnh Lâm Đồng | Sản xuất, truyền tải và phân phối điện | 83,25% | 83,22% | 90% | 90% |
| 6 | Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô ("Công ty Quốc tế Hà Đô") | Đường Phonthan, quận Chănthabuly, thủ đô Viêng Chăn, Lào | Đầu tư và kinh doanh bất động sản | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 7 | Công ty Cổ phần Quản lý – Vận hành – Khai thác Bất động sản Hà Đô ("Công ty Quản lý Hà Đô") | Số 60 Trường Sơn, phường Tân Sơn Hòa, thành phố Hồ Chí Minh | Tư vấn, quản lý bất động sản | 99,95% | 99,95% | 99,95% | 99,95% |
| 8 | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình An Riverside ("Công ty Bình An Riverside") | Số 2735 Phạm Thế Hiển, phường Tân Sơn Hòa, thành phố Hồ Chí Minh | Đầu tư và kinh doanh bất động sản | 99,97% | 99,97% | 99,97% | 99,97% |
| 9 | Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1 ("Công ty Thiết bị Giáo dục 1") | Số 62 Phan Đình Giót, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội | Đầu tư và kinh doanh bất động sản | 99,98% | 99,86% | 99,98% | 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 Quảng Nam | Sản xuất, truyền tải và phân phối điện | 97,57% | 97,57% | 99,98% | 99,98% |

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

***Cơ cấu tổ chức*** (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tập đoàn có 18 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 17 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ 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 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
| 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 ("Công ty Hà Đô Thuận Nam") (i) | Thôn Quán Thẻ 1, xã Thuận Nam, tỉnh Khánh Hòa | Sản xuất, truyền tải và phân phối điện | 99,97% | 99,97% | 100% | 100% |
| 13 | Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam ("Công ty Surya") (i) | Thôn Phước An 1, xã Phước Hậu , tỉnh Khánh Hòa | Sản xuất, truyền tải và phân phối điện | 99,97% | 99,97% | 100% | 100% |
| 14 | Công ty Cổ phần Năng lượng và Đầu tư hạ tầng Hà Đô ("Công ty Năng lượng Hà Đô") (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 Kiệm ("Công ty Tiến Thành Hàm Kiệm") (i) | Thôn Thanh Thịnh, xã Hòa Thắng, tỉnh Lâm Đồng | 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) (ii) | Số 50 đường Nguyễn Hữu Cảnh, phường Đồng Hải, tỉnh Quảng Trị | Sản xuất, truyền tải và phân phối điện | 26,39% | - | 50,99% | - |

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

***Cơ cấu tổ chức*** (tiếp theo)

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tập đoàn chưa thu thập các thông tin cần thiết để thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 *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") 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.

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### *2.3 Kỳ kế toán năm*

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.

### *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 giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

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, trừ trường hợp quyền kiểm soát của Tập đoàn chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

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 thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán 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 bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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.

Trường hợp Tập đoàn thoái một phần vốn nắm giữ tại công ty con, sau khi thoái vốn Tập đoàn mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành công ty liên doanh của Tập đoàn thì khoản đầu tư vào công ty liên doanh được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Trường hợp Tập đoàn thoái một phần vốn nắm giữ tại công ty con, sau khi thoái vốn Tập đoàn mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành khoản đầu tư thông thường của Tập đoàn thì khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

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

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

### *3.2 Hàng tồn kho*

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

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

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

Đối với hàng tồn kho thuộc bộ phận kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch và các dịch vụ liên quan, 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.

*Hàng tồn kho bất động sản*

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của 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.

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

### 3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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.

### 3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn 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 dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

### 3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

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.

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

### *3.5 Tài sản cố định vô hình*

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

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi 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.

### *3.6 Thuê tài sản*

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

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

*Trong trường hợp 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 bảng cân đối kế toán 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.

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.

### *3.7 Khấu hao và hao mòn*

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

| | |
|---|---|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 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 sử dụng đất có thời hạn | 25 - 47 năm |
| Quyền sử dụng đất lâu dài | Không khấu hao |

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

### *3.8 Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty 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 |
| Máy móc, thiết bị | 8 - 15 năm |

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán 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.

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### *3.10 Chi phí đi vay*

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

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.

### *3.11 Chi phí trả trước*

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

### *3.12 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.

Khi công cụ vốn được phát hành được cấu thành trong giá phí hợp nhất kinh doanh, giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày trao đổi của các công cụ vốn đó. Trường hợp không có giá công bố đáng tin cậy, thì giá trị hợp lý của công vụ vốn có thể ước tính bằng cách tham chiếu đến giá trị hợp lý của bên mua hoặc tham chiếu đến giá trị hợp lý của doanh nghiệp bị mua, miễn là giá nào có bằng chứng rõ ràng hơn.

Trong trường hợp trước ngày kiểm soát, khoản đầu tư là công ty liên doanh hoặc khoản đầu tư tài chính dài hạn của công ty mẹ và giao dịch mua công ty con được đánh giá là giao dịch hợp nhất kinh doanh, khi lập báo cáo tài chính hợp nhất , bên mua đánh giá lại khoản đầu tư trước đây theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát và ghi nhận phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

### 3.12 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại* (tiếp theo)

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. Phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát cũng được ghi nhận cho giá trị của các tài sản, nợ phải trả được mua. Các tài sản, nợ phải trả được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản, nợ phải trả tương tự của Tập đoàn.

Trong trường hợp trước ngày kiểm soát, khoản đầu tư là công ty liên doanh hoặc khoản đầu tư tài chính dài hạn của công ty mẹ và giao dịch mua công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, khi lập báo cáo tài chính hợp nhất, công ty mẹ không đánh giá lại khoản đầu tư trước đây mà tiến hành phân bổ giá trị ghi sổ của khoản đầu tư và giá phí mua vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả.

*Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con nhưng không mất quyền kiểm soát*

Khi Tập đoàn mua thêm lợi ích trong công ty con, chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần lợi ích mua thêm được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Khi Tập đoàn chuyển nhượng một phần lợi ích trong công ty con mà không mất quyền kiểm soát, phần chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của phần lợi ích đã chuyển nhượng được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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

### 3.12 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)*

*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 bảng cân đối kế toán 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 cấn 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.

### 3.13 *Các khoản đầu tư*

*Chứng khoán kinh doanh*

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

Tăng hoặc giảm số 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.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

### 3.14 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

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

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

### *3.15 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.

Tập đoàn đánh giá hợp đồng rủi ro lớn là hợp đồng mà trong đó, chi phí bắt buộc phải trả cho các nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng vượt quá lợi ích kinh tế dự tính thu được từ hợp đồng đó. Các chi phí bắt buộc phải trả theo điều khoản của hợp đồng phản ánh chi phí thấp nhất nếu từ bỏ hợp đồng. Mức chi phí đó sẽ thấp hơn mức chi phí để thực hiện hợp đồng, kể cả các khoản bồi thường hoặc đền bù phát sinh do việc không thực hiện được hợp đồng. Tập đoàn ghi nhận và đánh giá nghĩa vụ nợ hiện tại theo hợp đồng rủi ro lớn như một khoản dự phòng và khoản dự phòng được lập riêng biệt cho từng hợp đồng có rủi ro lớn.

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 trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

### *3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

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

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán;
- Giao dịch góp vốn được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch; và
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thực hiện thanh toán.

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

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

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

### *3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ* (tiếp theo)

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.

*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, được thực hiện như sau:

- Tài sản và nợ phải trả được quy đổi tương ứng theo tỷ giá mua và bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ; và
- Doanh thu, thu nhập khác và các khoản chi phí được quy đổi theo tỷ giá tại ngày giao dịch, hoặc tỷ giá bình quân nếu tỷ giá bình quân chênh lệch không quá 2% so với tỷ giá tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái khi chuyển đổi báo cáo tài chính của công ty con cho mục đích hợp nhất được ghi nhận vào khoản mục "Chênh lệch tỷ giá hối đoái" thuộc nguồn vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi khoản đầu tư được thanh lý.

### *3.17 Vốn góp của chủ sở hữu*

***Cổ phiếu phổ thông***

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá phát hành.

***Thặng dư vốn cổ phần***

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh, trong đó, chi phí phát hành cổ phiếu là các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế.

### *3.18 Phân chia lợi nhuận*

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

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.

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

### 3.18 *Phân chia lợi nhuận* (tiếp theo)

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

### 3.19 *Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà*

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán 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 bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

### 3.20 *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.

*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.

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

### 3.20 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

*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.

*Tiền 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.

### 3.21 *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.

### 3.22 *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.

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

### 3.22 *Thuế* (tiếp theo)

*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.

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.

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

### 3.22 *Thuế* (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại* (tiếp theo)

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.

### 3.23 *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.

### 3.24 *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.

### 3.25 *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.

## 4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

### 4.1 *Kế toán tạm thời đối với giao dịch mua Công ty Trường Thịnh*

Theo Nghị quyết số 83/2025/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 2 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty Za Hưng đã thông qua quyết định nhận chuyển nhượng phần vốn góp tương ứng 50,99% vốn điều lệ của Công ty Trường Thịnh với tổng giá phí là khoảng 211,8 tỷ VND. Trong kỳ, Công ty Za hưng đã hoàn tất giao dịch nhận chuyển nhượng này và theo đó, Công ty Trường Thịnh đã trở thành công ty con của Tập đoàn.

Công ty Trường Thịnh là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3100379958 được cấp lần đầu vào 25 tháng 4 năm 2007 và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp công ty cổ phần sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất vào ngày 14 tháng 2 năm 2025. Hoạt động chính của công ty này là sản xuất điện. Công ty có trụ sở chính tại số 50 đường Nguyễn Hữu Cảnh, phường Đồng Hải, tỉnh Quảng Trị, Việt Nam.

Tài sản thuần tại ngày mua được ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên ước tính tạm thời về giá trị hợp lý do Tập đoàn đang trong quá trình đánh giá về giá trị của các tài sản và nợ phải trả của Công ty Trường Thịnh. Giá trị tạm tính của tài sản thuần của Công ty Trường Thịnh được xác định tại ngày mua như sau:

*Đơn vị tính: VND*

| | *Giá trị tạm tính tại ngày mua* |
|---|---|
| **Tài sản** | |
| Tiền | 205.055.406 |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác | 21.379.642.778 |
| Các tài sản ngắn hạn khác | 1.235.273.757 |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 765.000.000.000 |
| | **787.819.971.941** |
| **Nợ phải trả** | |
| Phải trả người bán ngắn hạn | 11.090.682.181 |
| Phải trả người lao động | 554.114.741 |
| Phải trả ngắn hạn khác | 44.879.270.147 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn | 1.098.189.299 |
| Vay | 338.773.472.588 |
| **Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ** | **391.424.242.985** |
| Cổ đông không kiểm soát | 191.820.246.162 |
| Lợi thế thương mại | 12.234.474.477 |
| **Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh** (*) | **211.838.471.300** |
| **Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con** | |
| Tiền thu về từ công ty con | 205.055.406 |
| Tiền chi để mua công ty con | (178.497.418.733) |
| **Tổng tiền thuần đã chi từ nghiệp vụ mua công ty con** | **(178.292.363.327)** |

(*) Giá phí hợp nhất kinh doanh đang được Tập đoàn xác định theo giá tạm tính trên hợp đồng chuyển nhượng cổ phần và có thể thay đổi theo tình hình thực hiện các điều khoản được quy định trong hợp đồng này.

Doanh thu và lỗ thuần trước thuế của Công ty Trường Thịnh trong kỳ và trước ngày hợp nhất tương ứng là 0 VND. Kể từ ngày mua, Công ty Trường Thịnh đã đóng góp 0 VND vào lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn.

## 5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

*Đơn vị tính: VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
|---|---|---|
| Tiền mặt | 4.373.040.518 | 4.961.910.558 |
| Tiền gửi ngân hàng | 199.119.132.230 | 149.501.396.034 |
| Tiền đang chuyển | 1.288.817.960 | 1.013.820.112 |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 125.250.000.000 | 176.839.640.878 |
| **TỔNG CỘNG** | **330.030.990.708** | **332.316.767.582** |

(*) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm 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 3,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 1,6% đến 3,5%/năm) và 100 tỷ VND tiền gửi trong tài khoản chứng khoán tự động của Tập đoàn tại các công ty chứng khoán.

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

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
|---|---|---|
| Ngoại tệ các loại: | | |
| - Đô La Mỹ (USD) | 1.283 | 432.615 |
| - Euro (EUR) | 506 | 628 |
| - Kíp Lào (LAK) | 1.392.360.316 | 116.348.704 |

## 6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

### 6.1 *Chứng khoán kinh doanh*

*Đơn vị tính: VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | | | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | *Giá gốc* | *Giá trị hợp lý* | *Dự phòng* | *Giá gốc* | *Giá trị hợp lý* | *Dự phòng* |
| Trái phiếu | 564.629.661.019 | (*) | - | 518.593.624.818 | (*) | - |
| | **564.629.661.019** | | | **518.593.624.818** | | |

Đây là các khoản trái phiếu không có tài sản đảm bảo, có lãi suất từ 5,6%/năm đến 11%/năm, kỳ hạn gốc từ 2 đến 7 năm, được Công ty 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 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024:

*Đơn vị tính: VND*

| *Mã trái phiếu* | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | | | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | *Giá gốc* | *Giá trị hợp lý* | *Dự phòng* | *Giá gốc* | *Giá trị hợp lý* | *Dự phòng* |
| SHBC7Y202401 | 171.486.100.000 | (*) | - | - | | - |
| IPA12402, IPA12403, IPA12404 | 143.190.249.783 | (*) | - | 131.292.975.059 | (*) | - |
| NPM12209 | 77.024.658.359 | (*) | - | - | | - |
| ORSH2328001, ORS12304 | - | | - | 175.000.000.000 | (*) | - |
| MSNH2227004 | - | | - | 51.784.760.500 | (*) | - |
| TNGH2428001 | - | | - | 50.268.900.000 | (*) | - |

(*) Tại ngày 30 tháng 6 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.

## 6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

### 6.2 *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

*Đơn vị tính: VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* | |
|---|---|---|---|---|
| | *Giá gốc* | *Giá trị ghi sổ* | *Giá gốc* | *Giá trị ghi sổ* |
| ***Ngắn hạn*** | | | | |
| Tiền gửi có kỳ hạn (i) | 8.000.000.000 | 8.000.000.000 | 8.000.000.000 | 8.000.000.000 |
| Đầu tư trái phiếu (ii) | 185.000.000.000 | 185.000.000.000 | 209.413.358.794 | 209.413.358.794 |
| **TỔNG CỘNG** | **193.000.000.000** | **193.000.000.000** | **217.413.358.794** | **217.413.358.794** |
| ***Dài hạn*** | | | | |
| Đầu tư trái phiếu (iii) | 96.000.000.000 | 96.000.000.000 | 58.593.881.200 | 58.593.881.200 |
| **TỔNG CỘNG** | **96.000.000.000** | **96.000.000.000** | **58.593.881.200** | **58.593.881.200** |

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 12 tháng tại các ngân hàng TMCP với lãi suất tại 30 tháng 6 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2024 là từ 4,2%/năm đến 4,4%/năm.

(ii) Đầu tư trái phiếu ngắn hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các khoản trái phiếu phát hành bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt với tổng giá trị là 185 tỷ VND (mệnh giá: 100.000.000 VND/trái phiếu) có thời hạn gốc 12 tháng, đáo hạn từ ngày 23 tháng 7 năm 2025 đến ngày 13 tháng 5 năm 2026, không có tài sản đảm bảo và hưởng mức lãi suất tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là từ 8%/năm đến 8,2%/năm.

(iii) Đầu tư trái phiếu dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm:

- Khoản trái phiếu phát hành bởi Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với giá trị là 3 tỷ VND (mệnh giá: 100.000 VND/trái phiếu) có thời hạn gốc 10 năm, đáo hạn ngày 20 tháng 7 năm 2033, không có tài sản đảm bảo và hưởng mức lãi suất tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 5,98%/năm.

- Khoản trái phiếu phát hành bởi Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với giá trị là 40 tỷ VND (mệnh giá: 100.000 VND/trái phiếu) có thời hạn gốc 7 năm, đáo hạn ngày 23 tháng 11 năm 2030, không có tài sản đảm bảo và hưởng mức lãi suất tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 6,33% (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 5,78%).

- 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 2025 là 5,73%.

- 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 2027, không có tài sản đảm bảo và hưởng mức lãi suất tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 4,68%.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tập đoàn chưa thu thập được các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý của các khoản trái phiếu này.

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

### 7.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

*Đơn vị tính: VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
|---|---|---|
| Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản | 500.045.597.633 | 508.808.149.470 |
| Phải thu từ hoạt động sản xuất và kinh doanh điện | 776.804.620.410 | 833.465.048.011 |
| Phải thu từ các hoạt động khác | 26.193.741.338 | 24.056.452.095 |
| **TỔNG CỘNG** | **1.303.043.959.381** | **1.366.329.649.576** |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (413.235.186.312) | (302.812.120.739) |
| *Trong đó:* | | |
| *Phải thu ngắn hạn từ các khách hàng khác* | *1.299.566.086.381* | *1.362.433.994.573* |
| *Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32.2)* | *3.477.873.000* | *3.895.655.003* |

Chi tiết các khoản phải thu của khách hàng chiếm trên 10% tổng số dư:

| | | |
|---|---|---|
| *Công ty Mua bán điện – Tập đoàn điện lực Việt Nam* | *663.313.138.555* | *771.039.146.335* |
| *Các khách hàng mua nhà tại Dự án Hà Đô Centrosa Garden (*)* | *287.356.733.370* | *292.179.818.763* |
| *Các khách hàng mua nhà Dự án An Khánh – An Thượng (*)* | *160.586.600.901* | *163.048.530.901* |

(*) 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 2025, một số khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng với giá trị khoảng 103,2 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn tại các ngân hàng TMCP như được trình bày tại Thuyết minh số 22.

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

### 7.2 *Trả trước cho người bán*

*Đơn vị tính: VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
|---|---|---|
| **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 | 12.709.002.192 | - |
| Tổng Công ty Xây dựng Lũng Lô | 11.810.684.520 | 11.810.684.520 |
| Công Cổ phần xây dựng công trình ngầm Vinavico | 7.577.137.725 | 7.577.137.725 |
| Trả trước ngắn hạn cho các đối tượng khác | 54.101.875.637 | 54.035.791.593 |
| **TỔNG CỘNG** | **105.409.554.182** | **92.634.467.946** |
| Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó thu hồi | (51.077.341.608) | (51.047.068.818) |
| **Dài hạn** | | |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm ("Công ty Từ Liêm") (i) | 148.072.506.040 | 147.752.024.741 |
| Công ty TNHH Một thành viên 756 ("Công ty TNHH MTV 756") (ii) | 117.000.000.000 | 117.000.000.000 |
| **TỔNG CỘNG** | **265.072.506.040** | **264.752.024.741** |

(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 thiện các thủ tục nhận chuyển nhượng phần vốn góp này với Công ty TNHH MTV 756.

## 8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

*Đơn vị tính: VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
|---|---|---|
| Công ty Cổ phần Hà Đô 45 | 56.299.901.708 | 56.299.901.708 |
| **TỔNG CỘNG** | **56.299.901.708** | **56.299.901.708** |
| Dự phòng cho vay ngắn hạn khó đòi | (56.299.901.978) | (56.299.901.978) |

## 9. PHẢI THU KHÁC

*Đơn vị tính: VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | | |
| Tạm ứng (i) | 93.807.069.134 | 78.951.435.594 |
| Phải thu về chi hộ (ii) | 31.699.668.092 | 64.665.029.821 |
| Phải thu từ lãi cho vay, lãi tiền gửi và lãi trái phiếu | 5.170.658.630 | 2.966.167.571 |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác | 8.232.646.266 | 19.049.830.576 |
| **TỔNG CỘNG** | **138.910.042.122** | **165.632.463.562** |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi | (10.008.467.658) | (3.655.094.341) |
| *Trong đó:* | | |
| *Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác* | *138.910.042.122* | *164.876.154.877* |
| *Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32.2)* | - | *756.308.685* |
| **Dài hạn:** | | |
| Ký cược, ký quỹ | 22.238.096.490 | 22.238.096.490 |
| **TỔNG CỘNG** | **22.238.096.490** | **22.238.096.490** |

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 2025 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.

## 10. NỢ XẤU

*Đơn vị tính: VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | | | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | *Giá gốc* | *Dự phòng* | *Giá trị có thể thu hồi* | *Giá gốc* | *Dự phòng* | *Giá trị có thể thu hồi* |
| Công ty Mua bán điện (*) | 406.788.213.492 | (406.788.213.492) | - | 292.735.647.919 | (292.735.647.919) | - |
| 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 | 7.577.137.725 | (7.577.137.725) | - | 7.577.137.725 | (7.577.137.725) | - |
| Các khách hàng khác | 30.408.242.913 | (30.163.027.328) | 245.215.585 | 21.647.706.177 | (21.402.490.592) | 245.215.585 |
| | **536.872.503.770** | **(536.627.288.185)** | **245.215.585** | **414.059.401.461** | **(413.814.185.876)** | **245.215.585** |

(*) Đây là khoản dự phòng phải thu từ hợp đồng mua bán điện giữa công ty Hà Đô Bình Thuận và công ty Mua bán điện liên quan đến vấn đề của nhà máy điện Mặt trời Hồng Phong 4 như được trình bày tại Thuyết minh số 35.4.

## 11. HÀNG TỒN KHO

*Đơn vị tính: VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* | |
|---|---|---|---|---|
| | *Giá gốc* | *Dự phòng* | *Giá gốc* | *Dự phòng* |
| Bất động sản xây dựng để bán | 757.127.033.860 | 10.224.200.764 | 837.453.573.494 | 10.224.200.764 |
| *- Dự án An Khánh – An Thượng* | *305.650.058.657* | *10.224.200.764* | *303.921.715.189* | *10.224.200.764* |
| *- Dự án Hà Đô Green Lane* | *293.131.714.814* | - | *292.765.778.115* | - |
| *- Dự án khu đô thị mới Noongtha, Viên Chăn, Lào* | *113.500.521.932* | - | *116.016.319.208* | - |
| *- Dự án Sư Vạn Hạnh* | - | - | *77.078.308.846* | - |
| *- Các dự án khác* | *44.844.738.457* | - | *47.671.452.136* | - |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | *7.783.736.239* | - | 10.683.126.958 | - |
| Công cụ dụng cụ | 18.682.238.484 | - | 17.978.017.851 | - |
| Hàng tồn kho khác | 567.309.177 | - | 1.041.504.948 | - |
| **TỔNG CỘNG** | **784.160.317.760** | **10.224.200.764** | **867.156.223.251** | **10.224.200.764** |

## 12. 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:** | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 | 4.924.953.448.228 | 5.579.184.600.816 | 529.347.713.290 | 42.918.264.105 | 11.076.404.026.439 |
| - Mua trong kỳ | 269.277.507 | 153.000.000 | 343.300.000 | 439.168.000 | 1.204.745.507 |
| - Phân loại lại | 28.427.956.006 | - | - | (28.427.956.006) | - |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 | **4.953.650.681.741** | **5.579.337.600.816** | **529.691.013.290** | **14.929.476.099** | **11.077.608.771.946** |
| *Trong đó:* | | | | | |
| *Đã khấu hao hết* | *195.470.212.000* | *31.639.707.947* | *12.171.846.295* | *11.119.378.825* | *250.401.145.067* |
| **Giá trị khấu hao lũy kế:** | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 | 1.055.336.062.968 | 1.494.119.314.278 | 139.676.252.274 | 31.960.235.734 | 2.721.091.865.254 |
| - Khấu hao trong kỳ | 85.847.162.409 | 140.962.347.050 | 11.467.784.301 | 174.604.007 | 238.451.897.767 |
| - Phân loại lại | 18.676.356.872 | - | - | (18.676.356.872) | - |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 | **1.159.859.582.249** | **1.635.081.661.328** | **151.144.036.575** | **13.458.482.869** | **2.959.543.763.021** |
| **Giá trị còn lại:** | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 | 3.869.617.385.260 | 4.085.065.286.538 | 389.671.461.016 | 10.958.028.371 | 8.355.312.161.185 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 | 3.793.791.099.492 | 3.944.255.939.488 | 378.546.976.715 | 1.470.993.230 | 8.118.065.008.925 |

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, một số tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại là khoảng 931 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 Công ty Za Hưng.

Việc sử dụng tài sản cố định hữu hình khác với giá trị còn lại khoảng 6.002 tỷ VND làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 22.

## 13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

*Đơn vị tính: VND*

| | *Quyền đầu tư dự án thủy điện (*)* | *Phần mềm máy tính* | *Tổng cộng* |
|---|---|---|---|
| **Nguyên giá:** | | | |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2025 | 220.000.000.000 | 3.682.254.500 | 223.682.254.500 |
| *Trong đó* | | | |
| *Đã hao mòn hết:* | - | *2.288.454.500* | *2.288.454.500* |
| **Giá trị hao mòn lũy kế:** | | | |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024 | 28.378.313.210 | 2.539.213.937 | 30.917.527.147 |
| - Hao mòn trong kỳ | 4.442.590.770 | 124.368.486 | 4.566.959.256 |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2025 | 32.820.903.980 | 2.663.582.423 | 35.484.486.403 |
| **Giá trị còn lại:** | | | |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024 | 191.621.686.790 | 1.143.040.563 | 192.764.727.353 |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2025 | 187.179.096.020 | 1.018.672.077 | 188.197.768.097 |

(*) 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.

## 14. 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:** | | | |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024 | 802.114.037.059 | 181.593.837.910 | 983.707.874.969 |
| - Phân loại từ Hàng tồn kho | 81.673.190.216 | - | 81.673.190.216 |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2025 | 883.787.227.275 | 181.593.837.910 | 1.065.381.065.185 |
| *Trong đó:* | | | |
| *Đã khấu hao hết* | *3.135.792.727* | *50.527.260.581* | *53.663.053.308* |
| **Giá trị hao mòn lũy kế:** | | | |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024 | 163.972.936.018 | 90.806.179.495 | 254.779.115.513 |
| - Khấu hao trong kỳ | 10.975.175.850 | 4.019.177.315 | 14.994.353.165 |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2025 | 174.948.111.868 | 94.825.356.810 | 269.773.468.678 |
| **Giá trị còn lại:** | | | |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024 | 638.141.101.041 | 90.787.658.415 | 728.928.759.456 |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2025 | 708.839.115.407 | 86.768.481.100 | 795.607.596.507 |

(*) 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:

*Đơn vị tính: VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
|---|---|---|
| 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 |
| Diện tích cho thuê Dự án Sư Vạn Hạnh | 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** | **1.065.381.065.185** | **983.707.874.969** |

## 14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

(**) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tòa nhà Hà Đô Airport Building tại số 2 đường Hồng Hà, thành phố Hồ Chí Minh có giá trị còn lại khoảng 116 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)*.

Tập đoàn không trình bày giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 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.

## 15. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

### 15.1 *Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn*

*Đơn vị tính: VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* | |
|---|---|---|---|---|
| | *Giá gốc* | *Giá trị có thể thu hồi* | *Giá gốc* | *Giá trị có thể thu hồi* |
| Dự án khu đô thị mới Dịch Vọng | 37.021.629.971 | 37.021.629.971 | 54.649.406.173 | 54.649.406.173 |
| Dự án Bảo Đại | 36.910.628.928 | 36.910.628.928 | 36.910.628.928 | 36.910.628.928 |
| **TỔNG CỘNG** | **73.932.258.899** | **73.932.258.899** | **91.560.035.101** | **91.560.035.101** |

### 15.2 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

*Đơn vị tính: VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
|---|---|---|
| Dự án Nhà máy thủy điện La Trọng (*) | 797.281.903.479 | - |
| Dự án Khu đô thị Linh Trung | 490.291.988.928 | 490.291.988.693 |
| Khách sạn thuộc Dự án Bảo Đại | 209.348.070.155 | 198.462.137.167 |
| Dự án thủy điện Sơn Linh, Sơn Nham | 68.103.379.187 | 59.872.363.915 |
| Dự án CC3 – Khu đô thị mới Dịch Vọng | 49.705.533.353 | - |
| Dự án An Khánh – An Thượng | 44.927.168.632 | 44.927.168.632 |
| Các dự án khác | 20.407.861.359 | 16.506.614.895 |
| **TỔNG CỘNG** | **1.680.065.905.093** | **810.060.273.302** |

(*) Đây là chi phí xây dựng cơ bản dở dang (được ghi nhận theo giá trị tạm tính tại ngày mua) của Công ty Trường Thịnh, công ty con mới được mua trong kỳ của Tập đoàn (Thuyết minh số 4).

## 16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

*Đơn vị tính: VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
|---|---|---|
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 4.928.238.149 | 4.611.835.307 |
| Chi phí giải phóng mặt bằng | 1.860.892.187 | 3.721.784.374 |
| Chi phí sửa chữa và thuê cơ sở hạ tầng | 21.943.157.588 | 6.702.514.392 |
| Chi phí trả trước dài hạn khác | 5.299.045.842 | 6.226.910.928 |
| **TỔNG CỘNG** | **34.031.333.766** | **21.263.045.001** |

## 17. 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:** | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 | 60.801.303.907 | 11.803.260.642 | - | 72.604.564.549 |
| - Tăng do mua công ty con | - | - | 12.234.474.477 | 12.234.474.477 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 | 60.801.303.907 | 11.803.260.642 | 12.234.474.477 | 84.839.039.026 |
| **Phân bổ lũy kế:** | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 | 35.997.703.492 | 9.688.375.036 | - | 45.686.078.528 |
| - Phân bổ trong kỳ | 3.040.065.196 | 590.163.032 | - | 3.630.228.228 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 | 39.037.768.688 | 10.278.538.068 | - | 49.316.306.756 |
| **Giá trị còn lại:** | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 | 24.803.600.415 | 2.114.885.606 | - | 26.918.486.021 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 | 21.763.535.219 | 1.524.722.574 | 12.234.474.477 | 35.522.732.270 |

## 18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

### *18.1 Phải trả người bán ngắn hạn*

*Đơn vị tính: VND*

| | *Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)* | |
|---|---|---|
| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
| Phải trả cho các bên khác ngắn hạn | 79.968.080.042 | 38.428.054.889 |
| *- Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh* | *33.341.052.567* | - |
| *- Phải trả các đối tượng khác* | *46.627.027.475* | *38.428.054.889* |
| Phải trả cho các bên liên quan ngắn hạn *(Thuyết minh số 32.2)* | 2.019.545.459 | 2.019.545.459 |
| **TỔNG CỘNG** | **81.987.625.501** | **40.447.600.348** |

### *18.2 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.

## 19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

*Đơn vị tính: VND*

| | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* | *Số phải nộp/cấn trừ trong kỳ* | *Số đã nộp trong kỳ* | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* |
|---|---|---|---|---|
| Thuế giá trị gia tăng | 26.840.750.147 | 97.008.066.388 | (113.556.536.098) | 10.292.280.437 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 56.660.243.354 | 36.050.059.975 | (70.859.482.677) | 21.850.820.652 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 1.310.011.743 | 4.670.112.478 | (4.788.778.808) | 1.191.345.413 |
| Thuế tài nguyên | 16.967.144.515 | 51.164.180.745 | (54.989.499.938) | 13.141.825.322 |
| Tiền sử dụng đất và tiền thuê đất | - | 200.918.222.048 | (94.359.579.213) | 106.558.642.835 |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác | 1.399.388.877 | 3.580.262.853 | (3.620.305.907) | 1.359.345.823 |
| **TỔNG CỘNG** | **103.177.538.636** | **393.390.904.487** | **(342.174.182.641)** | **154.394.260.482** |

## 20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

*Đơn vị tính: VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
|---|---|---|
| Trích trước chi phí xây dựng và tiền sử dụng đất của các dự án bất động sản đã bàn giao | 691.873.462.291 | 835.019.809.627 |
| - *Dự án An Khánh – An Thượng* | *416.315.250.410* | *418.487.589.872* |
| - *Dự án Hà Đô Centrosa Garden* | *161.868.582.325* | *161.868.582.325* |
| - *Khu biệt thự Sư Vạn Hạnh* | *90.743.779.901* | *103.457.143.456* |
| - *Dự án nhà ở Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh* | *11.791.640.091* | *140.052.284.410* |
| - *Dự án chung cư CC1 Dịch Vọng, Hà Nội* | *7.843.113.423* | *7.843.113.423* |
| - *Dự án nhà N10 khu đô thị mới Dịch Vọng* | *3.311.096.141* | *3.311.096.141* |
| Trích trước chi phí xây dựng tài sản | 15.882.023.625 | 15.697.768.795 |
| Trích trước chi phí lãi vay | 18.388.898.522 | 17.398.063.543 |
| Các chi phí phải trả ngắn hạn khác | 4.550.595.779 | 6.834.588.640 |
| **TỔNG CỘNG** | **730.694.980.217** | **874.950.230.605** |

## 21. PHẢI TRẢ KHÁC

*Đơn vị tính: VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | | |
| Nhận chi hộ phải trả (i) | 94.328.824.812 | 12.686.352.098 |
| Phải trả cổ tức | 75.649.692.762 | 8.924.205.571 |
| Nhận ký cược, ký quỹ | 30.517.474.559 | 33.106.857.764 |
| Lệ phí trước bạ thu hộ | 28.514.244.543 | 33.043.031.971 |
| 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) | 16.541.637.445 | 16.877.556.495 |
| Phí dịch vụ môi trường rừng | 8.315.116.467 | 16.029.881.964 |
| Phải trả lợi nhuận chia sẻ theo BCC | 4.699.771.402 | 9.366.641.280 |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác | 18.958.232.711 | 19.607.717.661 |
| **TỔNG CỘNG** | **298.155.449.247** | **170.272.699.350** |
| *Trong đó:* | | |
| *Phải trả khác ngắn hạn các bên khác* | *263.259.019.676* | *161.032.612.805* |
| *Phải trả khác ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 32.2)* | *34.896.429.571* | *9.240.086.545* |
| **Dài hạn** | | |
| Nhận đặt cọc cho thuê và chi phí khác | 21.803.353.295 | 15.425.150.058 |
| **TỔNG CỘNG** | **21.803.353.295** | **15.425.150.058** |

(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 2025, 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.

(ii) 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.

## 22. VAY

*Đơn vị tính: VND*

| | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* | *Số phát sinh trong kỳ* | | | *Chênh lệch tỷ giá* | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | *Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ* | *Tăng* | *Giảm* | *Tăng do mua công ty con* | | *Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ* |
| **Vay ngắn hạn** | | | | | | |
| Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh 22.1)* | 593.960.392.149 | 320.246.649.022 | (300.164.306.074) | 22.435.486.724 | 5.882.342.948 | 642.360.564.769 |
| Vay các đối tượng khác *(Thuyết minh số 22.2)* | 36.995.495.834 | - | (8.995.495.834) | - | - | 28.000.000.000 |
| **TỔNG CỘNG** | **630.955.887.983** | **320.246.649.022** | **(309.159.801.908)** | **22.435.486.724** | **5.882.342.948** | **670.360.564.769** |
| **Vay dài hạn** | | | | | | |
| Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 22.1)* | 4.202.820.140.685 | 4.059.285.336 | (320.246.649.022) | 316.317.985.864 | 88.235.144.353 | 4.291.185.907.216 |
| Vay các đối tượng khác *(Thuyết minh số 22.2)* | 50.234.033.000 | 1.510.000.000 | - | 20.000.000 | - | 51.764.033.000 |
| **TỔNG CỘNG** | **4.253.054.173.685** | **5.569.285.336** | **(320.246.649.022)** | **316.337.985.864** | **88.235.144.353** | **4.342.949.940.216** |

## 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* | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | | *Kỳ hạn trả gốc và lãi* | *Lãi suất* | *Hình thức đảm bảo* |
|---|---|---|---|---|---|
| | *VND* | *Nguyên tệ (EUR)* | | | |
| Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam – Hội sở chính | 582.943.266.980 | - | Khoản vay có kỳ hạn 10 năm. Gốc vay trả mỗi 3 tháng với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 29 tháng 4 năm 2031. Lãi vay trả hàng tháng. | Lãi suất khoản vay bằng lãi suất tham chiếu cộng 0,3%/năm. Lãi suất trong kỳ là 4,98%/năm. | (i) |
| *Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả* | *97.155.780.000* | - | | | |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình | 28.800.000.000 | - | Kỳ hạn vay cho mỗi khế ước nhận nợ tối đa 13 năm với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 1 tháng 6 năm 2034. Gốc vay và lãi vay trả hàng quý. | Lãi suất cơ sở cộng với biên độ 2,2%/năm. Lãi suất trong kỳ là 7,5%/năm. | (ii) |
| *Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả* | *3.200.000.000* | - | | | |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình | 739.010.000.000 | - | Kỳ hạn vay cho mỗi khế ước nhận nợ tối đa 15 năm với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 31 tháng 1 năm 2033. Gốc vay và lãi vay trả hàng quý. | Lãi suất cơ sở cộng với biên độ 2,6%/năm. Lãi suất trong kỳ là 6,9%/năm. | (iii) |
| *Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả* | *73.100.000.000* | - | | | |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Anh | 314.500.000.000 | - | 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. Lãi suất trong kỳ là 7,1%/năm. | (iv) |
| *Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả* | *51.500.000.000* | - | | | |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội | 330.030.000.000 | - | 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. Lãi suất trong kỳ là 7,3%/năm. | (v) |
| *Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả* | *62.840.000.000* | - | | | |

## 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 2025* | | *Kỳ hạn trả gốc và lãi* | *Lãi suất* | *Hình thức đảm bảo* |
|---|---|---|---|---|---|
| | *VND* | *Nguyên tệ (EUR)* | | | |
| Ngân hàng Shinhan – Chi nhánh Trần Duy Hưng | 65.423.004.955 | - | Gốc đáo hạn từ ngày 25 tháng 9 năm 2025 đến ngày 7 tháng 10 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng, gốc vay trả 3 tháng/lần. | Lãi suất tham chiếu cộng biên độ 1,92%/năm. | (vi) |
| *Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả* | *43.615.336.632* | - | | Lãi suất trong kỳ là 7,5%/năm. | |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao dịch | 1.892.763.413.981 | - | Gốc đáo hạn 3 tháng/lần trong giai đoạn từ ngày Dự án Thủy điện Đăk 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* | *200.500.000.000* | - | | Lãi suất trong kỳ là 6,9%/năm. | |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Linh Đàm | 338.753.472.588 | - | 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 trong kỳ là lãi suất cơ sở quy định bởi OCB + 3,7%/năm. | (viii) |
| *Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả* | *22.435.486.724* | - | | Lãi suất trong kỳ là 10,9%. | |
| Ngân hàng Landesbank Baden – Wuerttemberg | 641.323.313.481 | 20.400.919 | Gốc đáo hạn từ ngày 31 tháng 12 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2033, lãi vay trả 6 tháng/lần. | Lãi suất vay xác định theo lãi suất EURIBOR cộng với biên độ 0,75%/năm. | (ix) |
| *Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả* | *88.013.961.413* | *2.799.782* | | Lãi suất trong kỳ là 3,362%/năm. | |
| **TỔNG CỘNG** | **4.933.546.471.985** | | | | |
| *Trong đó:* | | | | | |
| *Vay dài hạn* | *4.291.185.907.216* | | | | |
| *Vay dài hạn đến hạn trả* | *642.360.564.769* | | | | |

## 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 787.156.000.000 VND. Phí bảo lãnh là 1%/năm dựa trên số dư bảo lãnh thực tế. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 738 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 tin 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) Tài sản đảm bảo cho khoản vay là tài sản hình thành từ 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 1.348 tỷ VND.

(iii) Toàn bộ giá trị tài sản hình thành của Nhà máy Thủy điện Sông Tranh 4 tại xã Quế Lưu và xã Phương Thăng, tỉnh Đà Nẵng, thuộc sở hữu của Công ty Sông Tranh 4 với giá trị còn lại là 1.201 tỷ VND.

(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 637,5 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 Vinh, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của Công ty Surya với giá trị còn lại là 526 triệu VND.

(vi) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này bao gồm 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.

(vii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm toàn bộ công trình Dự án Nhà máy Thủy điện Đắk 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 khác 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 2.816 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 Bình, thuộc sở hữu của Công ty Trường Thịnh.

(ix) Khoản vay được đảm bảo bằng khoản bảo lãnh của Cơ quan tín dụng xuất khẩu tại Đức và bảo lãnh của một ngân hàng TMCP tại Việt Nam.

## 22. VAY (tiếp theo)

### 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 2025 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

*Đơn vị tính: VND*

| | *Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024* |
|---|---|---|
| Số đầu kỳ | 55.376.607.645 | 57.726.502.073 |
| Sử dụng quỹ trong kỳ | (1.066.058.626) | (1.932.700.000) |
| Số cuối kỳ | 54.310.549.019 | 55.793.802.073 |

## 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* | *Chênh lệch tỷ giá hối đoái* | *Quỹ đầu tư phát triển* | *Vốn khác của chủ sở hữu* | *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối* | *Lợi ích của cổ đông không kiểm soát* | *Tổng cộng* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*** | | | | | | | | |
| Ngày 1 tháng 1 năm 2024 | 3.057.568.410.000 | 374.867.728.679 | (221.042.249.018) | 23.516.835.886 | 287.862.064.814 | 2.394.212.376.883 | 1.311.762.966.201 | 7.228.748.133.445 |
| - Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | - | - | - | 285.256.474.554 | 77.671.784.724 | 362.928.259.278 |
| - Chi trả cổ tức | - | - | - | - | - | (152.878.420.500) | - | (152.878.420.500) |
| - Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát của công ty con | - | - | - | - | - | - | (10.499.998) | (10.499.998) |
| - Chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc quy đổi các hoạt động ở nước ngoài | - | - | (12.068.224.002) | - | - | - | - | (12.068.224.002) |
| - Giảm do hoàn vốn từ công ty con | - | - | - | - | - | - | (187.210.000) | (187.210.000) |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2024 | 3.057.568.410.000 | 374.867.728.679 | (233.110.473.020) | 23.516.835.886 | 287.862.064.814 | 2.526.590.430.937 | 1.389.237.040.927 | 7.426.532.038.223 |

## 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* | *Chênh lệch tỷ giá hối đoái* | *Quỹ đầu tư phát triển* | *Vốn khác của chủ sở hữu* | *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối* | *Lợi ích của cổ đông không kiểm soát* | *Tổng cộng* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*** | | | | | | | | |
| Ngày 1 tháng 1 năm 2025 | 3.363.315.290.000 | 374.867.728.678 | (234.837.634.504) | 23.516.835.886 | 287.862.064.814 | 2.283.896.955.873 | 1.277.359.764.713 | 7.375.981.005.460 |
| - Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | - | - | - | 136.695.409.947 | 97.460.000.096 | 234.155.410.043 |
| - Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát | - | - | - | - | - | - | 134.080.000 | 134.080.000 |
| - Trả cổ tức bằng cổ phiếu *(Thuyết minh số 24.4)* | 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) | (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 | 191.820.246.162 |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2025 | 3.699.630.350.000 | 374.867.728.678 | (240.775.292.118) | 23.516.835.886 | 287.862.064.814 | 2.084.277.305.820 | 1.501.921.047.971 | 7.731.300.041.051 |

(*) 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 Agrita, Công ty Quản lý Hà Đô.

### 24.2 *Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu*

*Đơn vị tính: VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | | | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | *Tổng số* | *Cổ phiếu thường* | *Cổ phiếu ưu đãi* | *Tổng số* | *Cổ phiếu thường* | *Cổ phiếu ưu đãi* |
| Vốn góp của cổ đông | 3.699.630.350.000 | 3.699.630.350.000 | - | 3.363.315.290.000 | 3.363.315.290.000 | - |
| **TỔNG CỘNG** | **3.699.630.350.000** | **3.699.630.350.000** | **-** | **3.363.315.290.000** | **3.363.315.290.000** | **-** |

## 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*

| | *Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024* |
|---|---|---|
| ***Vốn đã góp của chủ sở hữu*** | | |
| Số đầu kỳ | 3.363.315.290.000 | 3.057.568.410.000 |
| - Chia cổ tức bằng cổ phiếu | 336.315.060.000 | - |
| Số cuối kỳ | 3.699.630.350.000 | 3.057.568.410.000 |
| ***Cổ tức đã chia*** | ***336.315.060.000*** | ***152.878.420.500*** |

### 24.4 *Cổ tức*

*Đơn vị tính: VND*

| | *Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024* |
|---|---|---|
| **Cổ tức đã công bố và ghi nhận** | | |
| *Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông* | *336.315.060.000* | *152.878.420.500* |
| Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2024: 100 cổ phiếu/1.000 cổ phiếu | 336.315.060.000 | - |
| Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2023: 500 VND/cổ phiếu | - | 152.878.420.500 |
| **Cổ tức đã công bố trước ngày kết thúc kỳ kế toán và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 30 tháng 6** | - | |
| *Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông* | - | *305.746.880.000* |
| Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2024: 100 cổ phiếu/1.000 cổ phiếu | - | 305.746.880.000 |

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

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

## 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 24.5 *Cổ phiếu*

*Đơn vị tính: cổ phiếu*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
|---|---|---|
| **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 2024: 10.000 VND/cổ phiếu).

## 25. DOANH THU

### 25.1 *Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ*

*Đơn vị tính: VND*

| | *Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024* |
|---|---|---|
| **Tổng doanh thu** | **1.212.942.210.509** | **1.397.734.642.098** |
| *Trong đó:* | | |
| Doanh thu hoạt động sản xuất và kinh doanh điện | 969.126.447.832 | 761.778.372.932 |
| Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản | - | 398.955.442.562 |
| Doanh thu hoạt động kinh doanh khách sạn | 72.471.615.199 | 63.656.105.717 |
| Doanh thu hoạt động xây lắp (i) | 4.175.182.727 | 8.220.114.546 |
| Doanh thu hoạt động cho thuê, quản lý bất động sản và các hoạt động khác | 167.168.964.751 | 165.124.606.341 |
| **Các khoản giảm trừ doanh thu** | **(24.593.182.141)** | **-** |
| Hàng bán bị trả lại | (24.593.182.141) | - |
| **Doanh thu thuần** | **1.188.349.028.368** | **1.397.734.642.098** |
| *Trong đó:* | | |
| *Doanh thu đối với bên khác* | *1.188.349.028.368* | *1.354.068.618.815* |
| *Doanh thu đối với các bên liên quan* | - | *43.666.023.283* |

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

## 25. DOANH THU (tiếp theo)

### 25.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

*Đơn vị tính: VND*

| | *Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024* |
|---|---|---|
| Lãi từ chứng khoán kinh doanh, lãi trái phiếu | 28.800.617.708 | 16.772.028.181 |
| Lãi từ tiền gửi, tiền cho vay | 10.047.335.043 | 4.153.321.055 |
| Doanh thu tài chính khác | 439.969 | 3.904.005 |
| **TỔNG CỘNG** | **38.848.392.720** | **20.929.253.241** |

## 26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

*Đơn vị tính: VND*

| | *Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024* |
|---|---|---|
| Giá vốn hoạt động sản xuất và kinh doanh điện | 303.374.841.011 | 315.781.277.066 |
| Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản | 52.116.464.090 | 250.234.608.337 |
| Giá vốn hoạt động kinh doanh khách sạn | 32.407.638.935 | 32.705.334.026 |
| Giá vốn hoạt động xây lắp | 3.539.547.086 | 7.699.577.129 |
| Giá vốn hoạt động cho thuê, quản lý bất động sản và các hoạt động khác | 146.337.403.053 | 90.515.256.532 |
| **TỔNG CỘNG** | **537.775.894.175** | **696.936.053.090** |

## 27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

*Đơn vị tính: VND*

| | *Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024* |
|---|---|---|
| Chi phí lãi vay | 150.531.335.032 | 176.071.003.560 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện | 94.117.487.301 | 10.040.524.272 |
| Phí bảo lãnh và các chi phí liên quan đến khoản vay | 11.458.694.081 | 13.664.301.681 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá thực hiện | 5.578.566.552 | - |
| Chi phí tài chính khác | 1.427.376.899 | 1.060.847.296 |
| **TỔNG CỘNG** | **263.113.459.865** | **200.836.676.809** |

## 28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

*Đơn vị tính: VND*

| | *Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024* |
|---|---|---|
| Chi phí nhân công | 34.085.727.800 | 37.289.927.652 |
| Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi | 60.035.077.043 | 16.389.190.640 |
| Chi phí dự án dừng triển khai | 2.974.050.220 | 186.729.182 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 16.550.260.633 | 13.073.379.188 |
| Chi phí khấu hao và hao mòn | 1.251.923.153 | 1.631.098.089 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp khác | 15.509.501.415 | 17.094.607.886 |
| **TỔNG CỘNG** | **130.406.540.264** | **85.664.932.637** |

## 29. CHI PHÍ KHÁC

*Đơn vị tính: VND*

| | *Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024* |
|---|---|---|
| Chi phí phạt thanh lý hợp đồng | 20.780.640.794 | 4.363.942.751 |
| Chi phí GPMB không đủ hồ sơ | 1.860.892.188 | 1.860.892.188 |
| Các khoản chi phí khác | 2.691.279.377 | 3.532.714.611 |
| **TỔNG CỘNG** | **25.332.812.359** | **9.757.549.550** |

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

*Đơn vị tính: VND*

| | *Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024* |
|---|---|---|
| Chi phí phát triển bất động sản để bán | 2.364.208.534 | 11.828.470.245 |
| Chi phí nguyên vật liệu | 8.131.021.406 | 13.438.293.800 |
| Chi phí nhân công | 89.783.042.477 | 95.242.182.206 |
| 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) | 261.305.781.318 | 273.871.391.029 |
| Chi phí dự phòng | 60.035.077.042 | 16.389.190.640 |
| Chi phí dự án dừng triển khai | 146.636.111 | 186.729.182 |
| Tiền sử dụng đất và thuê đất | 254.258.453.956 | 13.322.055.878 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 121.836.474.419 | 96.394.957.572 |
| Chi phí khác | 23.458.356.796 | 21.512.045.150 |
| **TỔNG CỘNG** | **821.319.052.059** | **542.185.315.702** |

## 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 kỳ là 20% lợi nhuận chịu thuế, ngoại trừ: Công ty Agrita - Quảng Nam, Công ty Sông Tranh 4, Công ty Surya, Công ty Hà Đô Thuận Nam và Công ty Za Hưng được miễn thuế TNDN trong 4 năm tính từ năm đầu có lợi nhuận chịu thuế và được giảm 50% thuế suất thuế TNDN trong 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*

| | *Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024* |
|---|---|---|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 36.050.059.975 | 76.746.465.355 |
| (Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại | (1.078.520.265) | 4.315.702.827 |
| **TỔNG CỘNG** | **34.971.539.710** | **81.062.168.182** |

## 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*

| | *Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024* |
|---|---|---|
| **Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | **269.126.949.753** | **443.990.427.460** |
| Thuế TNDN tính theo thuế suất của các công ty trong Tập đoàn (20%) | 16.211.675.213 | 63.304.237.245 |
| Thuế TNDN tính theo thuế suất của các công ty trong Tập đoàn (10%) | 18.806.857.369 | 12.850.155.900 |
| *Các điều chỉnh tăng:* | | |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận của các khoản lỗ thuế | 39.444.356.824 | 1.401.013.390 |
| Các chi phí phạt chậm nộp và phạt hợp đồng | 3.965.726.959 | - |
| Lợi thế thương mại | 726.045.646 | 726.045.646 |
| Chi phí dự án dừng triển khai | 594.810.044 | 205.833.743 |
| Chi phí lãi vay không được khấu trừ | 399.025.583 | 9.647.350.222 |
| Chi phí tiền đất dự án chưa đủ điều kiện khấu trừ | - | 17.630.683.286 |
| Chi phí không được trừ khác | 4.343.446.684 | 5.511.507.608 |
| *Các điều chỉnh giảm:* | | |
| Thuế TNDN được miễn giảm | (30.784.255.329) | (18.186.534.515) |
| 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 | - | (12.028.124.343) |
| **Chi phí thuế TNDN** | **34.971.539.710** | **81.062.168.182** |

### *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.

## 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*

| | *Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ* | | *Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ* | |
|---|---|---|---|---|
| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* | *Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024* |
| ***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 | 46.196.831.755 | 46.983.393.765 | (786.562.010) | (1.401.013.395) |
| Chi phí hỗ trợ hoa hồng mô giới liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao | 1.019.762.205 | 1.019.762.205 | - | (743.616.180) |
| Doanh thu phí dịch vụ quản lý tòa nhà cho nhiều năm đã tính thuế từ các năm trước | - | - | - | (373.267.553) |
| Chi phí sử dụng vốn liên quan tới các căn hộ chưa bàn giao | 1.054.299.560 | 1.054.299.560 | - | (768.791.121) |
| Thuế TNDN 1% tạm tính cho các khoản khách hàng thanh toán theo tiến độ để tại dự án An Khánh – An Thượng | 99.230.401 | 99.230.401 | - | (2.883.248.238) |
| ***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 | (62.284.802.687) | (64.149.884.962) | 1.865.082.274 | 1.854.233.660 |
| **Thuế thu nhập hoãn lại phải trả** | **(13.914.678.766)** | **(14.993.199.031)** | | |
| **Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ** | | | **1.078.520.264** | **(4.315.702.827)** |
| *Trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ* | | | | |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 48.370.123.921 | 49.156.685.931 | | |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | (62.284.802.688) | (64.149.884.962) | | |
| **Thuế thu nhập hoãn lại phải trả** | **(13.914.678.767)** | **(14.993.199.031)** | | |

## 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 căn hộ/biệt thự/liền kề đã bàn giao dựa trên đơn giá thẩm định của một bên thứ ba với tổng số tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 518.213.239.875 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 670.978.887.840 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 2025, Tập đoàn có tổng khoản chi phí lãi vay vượt trần chưa được khấu trừ thuế TNDN là 37.551.692.123 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 76.788.663.775 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 2025, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 204 tỷ VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 10 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.

## 32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên có liên quan quan hệ kiểm soát với Tập đoàn trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

| *Bên liên quan* | *Mối quan hệ* |
|---|---|
| Công ty TNHH Hỗn Hợp Dịch Vọng ("Công ty Dịch Vọng") | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần đầu tư An Lạc ("Công ty An Lạc") | Chung thành viên gia đình mật thiết của Phó Chủ tịch 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 2025 và 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm:

*Đơn vị tính: VND*

| *Bên liên quan* | *Mối quan hệ* | *Nội dung nghiệp vụ* | *Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024* |
|---|---|---|---|---|
| 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 | 48.673.928.041 |
| Ông Lê Xuân Long | Chủ tịch HĐQT (từ ngày 3 tháng 10 năm 2024) | Doanh thu chuyển nhượng BĐS | - | 6.901.893.176 |
| Ông Lê Xuân Tuấn | Phó Tổng Giám đốc | Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản | 2.691.564.000 | - |
| Ông Trần Tiến Dũng | Phó Tổng giám đốc | Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản | - | 10.701.167.659 |
| Ông Phạm Hồng Hiếu | Kế toán trưởng (đến ngày 14 tháng 5 năm 2025) | Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản | - | 7.941.673.931 |
| Ông Nguyễn Văn Tô | Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT (từ ngày 27 tháng 4 năm 2024) | Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản | - | 10.624.809.142 |
| Ông Hoàng Đình Hùng | Thành viên độc lập HĐQT (đến ngày 26 tháng 4 năm 2024) | Doanh thu chuyển nhượng BĐS | - | 7.496.479.375 |

## 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 phát sinh các giao dịch Doanh thu chuyển nhượng BĐS, phải trả cổ tức với các bên liên quan theo mức giá thỏa thuận giữa hai bên.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 2025, 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 2024: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng năm thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

### 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* | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
|---|---|---|---|---|
| ***Phải thu ngắn hạn của khách hàng*** (Thuyết minh số 7.1) | | | | |
| Ông Lê Xuân Long | Chủ tịch HĐQT (từ ngày 3 tháng 10 năm 2024) | 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 Điểu | Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT | Phải thu chuyển nhượng BĐS | 617.896.000 | 617.896.000 |
| Các bên liên quan khác | | Phải thu chuyển nhượng BĐS | 1.447.418.000 | 1.865.200.003 |
| **TỔNG CỘNG** | | | **3.477.873.000** | **3.895.655.003** |
| ***Phải thu ngắn hạn khác*** (Thuyết minh số 9) | | | | |
| Các bên liên quan khác | | Tạm ứng | - | 756.308.685 |
| **TỔNG CỘNG** | | | **-** | **756.308.685** |

## 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* | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
|---|---|---|---|---|
| ***Phải trả người bán ngắn hạn*** (Thuyết minh số 18.1) | | | | |
| 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 ngắn hạn khác*** (Thuyết minh số 21) | | | | |
| Công ty An Lạc | Chung thành viên gia đình mật thiết của Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc | Cổ tức phải trả<br>Phải trả khác | 34.727.185.571<br>148.244.000 | 8.829.705.571<br>148.244.000 |
| Ông Nguyễn Trọng Thông | Người có mối quan hệ mật thiết với Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc | Cổ tức phải trả | 21.000.000 | - |
| Các bên liên quan khác | | Phải trả khác | - | 262.136.974 |
| **TỔNG CỘNG** | | | **34.896.429.571** | **9.240.086.545** |

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

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

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

*Đơn vị tính: VND*

| *Tên* | *Chức vụ* | *Thu nhập* | |
|---|---|---|---|
| | | *Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024* |
| Ông Lê Xuân Long | Thành viên HĐQT (đến ngày 3 tháng 10 năm 2024)<br>Chủ tịch HĐQT (từ ngày 3 tháng 10 năm 2024) | 353.000.000 | 175.000.000 |
| Ông Nguyễn Trọng Thông | Chủ tịch HĐQT (đến ngày 3 tháng 10 năm 2024) | - | 775.000.000 |
| Ông Nguyễn Văn Tô | Thành viên HĐQT (đến ngày 27 tháng 4 năm 2024) | - | 209.000.000 |
| Ông Nguyễn Trọng Minh | Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 27 tháng 4 năm 2024)<br>Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (từ ngày 27 tháng 4 năm 2024) | 549.920.000 | 899.020.000 |
| Bà Trần Thị Quỳnh Anh | Thành viên độc lập HĐQT (từ ngày 27 tháng 4 năm 2024)<br>Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán | 135.000.000 | 38.000.000 |
| Ông Nguyễn Hoàng Trung | Thành viên HĐQT (từ ngày 27 tháng 4 năm 2024) | 255.000.000 | 77.367.000 |
| Bà Cao Thị Tâm | Thành viên HĐQT (từ ngày 27 tháng 4 năm 2024)<br>Thành viên Ủy ban Kiểm toán | 189.000.000 | 60.000.000 |
| Ông Nguyễn Đức Mạnh | Thành viên độc lập HĐQT (đến ngày 27 tháng 4 năm 2024) | - | 63.333.335 |
| Ông Hoàng Đình Hùng | Thành viên độc lập HĐQT (đến ngày 26 tháng 4 năm 2025) | 164.545.455 | 311.500.000 |
| Ông Chu Tuấn Anh | Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 17 tháng 6 năm 2024) | - | 667.886.000 |
| Ông Lê Xuân Tuấn | Phó Tổng Giám đốc | 154.762.597 | 251.310.000 |
| Ông Trần Tiến Dũng | Phó Tổng Giám đốc | 539.220.000 | 530.620.000 |
| **TỔNG CỘNG** | | **2.340.448.052** | **4.058.036.335** |

## 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*

| | *Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 (Trình bày lại)* |
|---|---|---|
| Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 137.136.031.742 | 285.256.474.554 |
| Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng phúc lợi, thù lao HĐQT | - | - |
| Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu | 137.136.031.742 | 285.256.474.554 |
| **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** | **137.136.031.742** | **285.256.474.554** |
| Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu | 336.331.529 | 336.331.529 |
| Ảnh hưởng của cổ tức bằng cổ phiếu (*) | 33.631.506 | 33.631.506 |
| **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** | **369.963.035** | **369.963.035** |
| 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** | **369.963.035** | **369.963.035** |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 369 | 771 |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 369 | 771 |

(*) 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 Hội đồng quản trị số 32/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 5 năm 2025 và đã được phát hành trong tháng 6 năm 2025.

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.

## 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 gồmhoạt động kinh doanh khách sạn, cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, sàn thương mại, hoạt động xây lắp,... 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.

## 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 2025 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày như sau:

*Đơn vị tính: VND*

| | *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* |
|---|---|---|---|---|---|
| **Doanh thu** | | | | | |
| *Doanh thu bán hàng cho các bộ phận* | - | - | *22.685.854.400* | *(22.685.854.400)* | - |
| *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* |
| 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* |
| *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* |
| **Tài sản và công nợ** | | | | | |
| *Tài sản bộ phận* | *1.493.310.324.865* | *9.481.167.905.648* | *1.854.408.820.040* | - | *12.828.887.050.553* |
| *Tài sản không phân bổ (ii)* | - | - | - | *1.498.891.382.909* | *1.498.891.382.909* |
| **Tổng tài sản** | | | | | **14.327.778.433.462** |
| *Công nợ bộ phận* | *872.675.157.497* | *176.446.503.139* | *66.269.314.605* | - | *1.115.390.975.241* |
| *Công nợ không phân bổ (iii)* | - | - | - | *5.481.087.417.170* | *5.481.087.417.170* |
| **Tổng công nợ** | | | | | **6.596.478.392.411** |

## 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 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

*Đơn vị tính: VND*

| | *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* |
|---|---|---|---|---|---|
| **Doanh thu** | | | | | |
| *Doanh thu bán hàng cho các bộ phận* | - | - | *19.013.309.399* | *(19.013.309.399)* | - |
| *Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài* | *398.955.442.562* | *761.778.372.932* | *237.000.826.604* | - | *1.397.734.642.098* |
| Tổng doanh thu | 398.955.442.562 | 761.778.372.932 | 256.014.136.003 | (19.013.309.399) | 1.397.734.642.098 |
| **Kết quả** | | | | | |
| *Lợi nhuận/(lỗ) gộp trước thuế của bộ phận* | *148.720.834.225* | *445.997.095.866* | *114.671.569.038* | *(8.590.910.121)* | *700.798.589.008* |
| *Chi phí không phân bổ (i)* | - | - | - | - | *(169.192.364.203)* |
| *Lợi nhuận trước thuế* | - | - | - | - | *443.990.427.460* |
| *Chi phí thuế TNDN* | - | - | - | - | *(81.062.168.182)* |
| *Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế* | - | - | - | - | *362.928.259.278* |
| **Tài sản và công nợ** | | | | | |
| *Tài sản bộ phận* | *1.628.880.562.692* | *9.147.751.013.931* | *1.712.538.248.676* | - | *12.489.169.825.299* |
| *Tài sản không phân bổ (ii)* | - | - | - | *1.539.083.987.483* | *1.539.083.987.483* |
| **Tổng tài sản** | | | | | **14.028.253.812.782** |
| *Công nợ bộ phận* | *910.669.249.986* | *26.485.337.073* | *64.745.035.951* | - | *1.001.899.623.010* |
| *Công nợ không phân bổ (iii)* | - | - | - | *5.599.822.151.549* | *5.599.822.151.549* |
| **Tổng công nợ** | | | | | **6.601.721.774.559** |

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

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

## 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 sàn 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*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
|---|---|---|
| Dưới 1 năm | 124.654.920.577 | 78.396.864.704 |
| Trên 1 - 5 năm | 105.696.894.183 | 113.704.053.872 |
| Trên 5 năm | 26.374.658.892 | 38.553.747.225 |
| **TỔNG CỘNG** | **256.726.473.652** | **230.654.665.801** |

### 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 2025, Tập đoàn đang ký kết một số hợp đồng đi thuê đất với Bộ Quốc Phòng với thời hạn còn lại là 35 năm, với giá thuê được điều chỉnh 5 năm một lần.Tập đoàn còn phải thanh toán như sau:

*Đơn vị tính: VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2024* |
|---|---|---|
| Dưới 1 năm | 5.533.098.792 | 5.533.098.792 |
| Trên 1 - 5 năm | 22.132.395.168 | 22.132.395.168 |
| Trên 5 năm | 171.953.785.649 | 174.699.100.565 |
| **TỔNG CỘNG** | **199.619.279.609** | **202.364.594.525** |

### 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 An Khánh An – Thượng, 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/ liền kề đã bàn giao dựa trên đơn giá thẩm định của một bên thứ ba. Đối với những căn hộ/ biệt thự/ liền kề 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.

Ngoài ra, Tập đoàn cũng đang trong quá trình làm việc với Chi cục Thuế để làm rõ nghĩa vụ tiền sử dụng đất bổ sung với giá trị là 54 tỷ VND theo thông báo nộp tiền sử dụng đất cho Dự án Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh. 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 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 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, phường Tân Sơn Hòa, thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tập đoàn còn phải thanh toán số tiền là 202,7 tỷ VND trong 35,5 năm.

## 35. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

### 35.5 *Nghĩa vụ tiềm tàng khác*

***Vấn đề liện 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 đinh 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 ("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.

Đồng thời, Tập đoàn Điện lực Việt Nam đang thực hiện rà soát lại các điều kiện hưởng cơ chế giá FIT với các chủ đầu tư dự án nhà máy điện mặt trời. Theo đó, giá bán điện mà Tập đoàn đang được áp dụng có thể bị ảnh hưởng.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, các cơ quan chức năng chưa đưa ra kết luận cuối cùng về hướng xử lý cho các vấn đề nêu trong Thông báo/Báo cáo nói 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 tiền bán điện để ghi nhận dự phòng phải thu với số tiền là 406.8 tỷ VND và dự phòng phải trả với số tiền là 146,5 tỷ VND trên báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2025.

***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 173 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. Theo Báo cáo số 345/BC-BCT ("Báo cáo") ngày 24 tháng 12 năm 2024 gửi đến Bộ Công Thương về kế hoạch triển khai Nghị quyết của Chính phủ về tháo gỡ vướng mắc, khó khăn cho các dự án điện năng lượng tái tạo, Tập đoàn Điện lực Việt Nam đang thực hiện rà soát lại các điều kiện hưởng giá bán điện theo cơ chế giá khuyến khích với các chủ đầu tư dự án nhà máy điện mặt trời. Theo đó, giá bán điện mà Tập đoàn đang được áp dụng có thể bị ảnh hưởng.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, 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. Do đó, Tập đoàn chưa ghi nhận bất kỳ ảnh hưởng nào (nếu có) lên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

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

Không có sự kiện nào 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.

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

| Nguyễn Văn Trương | Đào Hữu Tùng | Nguyễn Trọng Minh |
|---|---|---|
| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |