CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ

Báo cáo Tài chính hợp nhất

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Hà Nội, tháng 07 năm 2025

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	**03 - 05**
Báo cáo tài chính hợp nhất	**06 – 41**
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 09
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 41

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần gần nhất là lần thứ 33 được cấp ngày 21 tháng 07 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.

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 (đang tiến hành thủ tục chấm dứt hoạt động) 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.

TẬP ĐOÀN

Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") hiện đang kinh doanh toàn quốc, chủ yếu là Hà Nội, TP Hồ Chí Minh, Khánh Hòa, Đà Nẵng và ở nước ngoài (Lào).
Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con là đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản; cung cấp dịch vụ khách sạn; cho thuê văn phòng, đầu tư tài chính, đầu tư xây dựng, vận hành các dự án năng lượng điện bao gồm 5 nhà máy thủy điện, 2 dự án điện mặt trời, 1 dự án điện gió với tổng công suất đạt 462MW và các dịch vụ khác theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

Tên và lô gô được đăng ký độc quyền tại Cục sở hữu Công nghiệp Việt Nam.

Với chính sách bán hàng phù hợp với nhu cầu thị trường, tại mọi mức giá, hiện tại Tập đoàn không bị tồn đọng về bất động sản, tình hình tài chính lành mạnh và vẫn đảm bảo công việc ổn định cho CBCNV.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 của Tập đoàn được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn từ trang 06 đến trang 41 kèm theo.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ủy ban kiểm toán của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn này như sau:

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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 26/4/2025

UỶ BAN KIỂM TOÁN

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Giám đốc Công ty trình bày báo cáo này và Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 30/06/2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
(PHÊ DUYỆT)

M.S.D.N: 0100283802 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ
Q. BA ĐÌNH - TP. HÀ NỘI

CHỦ TỊCH

Lê Xuân Long

Hà Nội, ngày 7 tháng 07 năm 2025

TM. BAN GIÁM ĐỐC
TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Trọng Minh

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MS	TM	30/06/2025	01/01/2025
A-TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**3.104.431.737.675**	**3.227.665.143.710**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**332.846.342.434**	**332.316.767.582**
Tiền	111		207.596.342.434	155.477.126.704
Các khoản tương đương tiền	112		125.250.000.000	176.839.640.878
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.2**	**757.629.661.019**	**736.006.983.612**
Chứng khoán kinh doanh	121		544.629.661.019	518.593.624.818
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		213.000.000.000	217.413.358.794
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**1.093.429.074.700**	**1.267.082.296.916**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		1.322.980.883.595	1.366.329.649.576
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		106.456.430.132	92.634.467.946
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.3	56.299.901.708	56.299.901.708
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	135.558.610.714	165.632.463.562
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(527.866.751.449)	(413.814.185.876)
Hàng tồn kho	**140**	**V.6**	**882.465.359.795**	**856.932.022.487**
Hàng tồn kho	141		892.689.560.559	867.156.223.251
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(10.224.200.764)	(10.224.200.764)
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**38.061.299.727**	**35.327.073.113**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		3.770.319.242	7.125.386.500
Thuế GTGT được khấu trừ	152		29.472.593.933	28.122.448.582
Thuế và các khoản khác phải thu NN	153	V.7a	4.818.386.552	79.238.031

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MS	TM	30/06/2025	01/01/2025
B-TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**11.245.855.096.224**	**10.621.698.175.781**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**287.310.602.530**	**286.990.121.231**
Trả trước cho người bán dài hạn	212		265.072.506.040	264.752.024.741
Phải thu dài hạn khác	216		22.238.096.490	22.238.096.490
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
Tài sản cố định	**220**		**8.301.140.534.695**	**8.548.076.888.538**
Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	8.112.864.753.496	8.355.312.161.185
Nguyên giá	*222*		*11.079.793.725.895*	*11.076.404.026.439*
Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(2.966.928.972.399)*	*(2.721.091.865.254)*
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	*225*		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	V.9	188.275.781.199	192.764.727.353
Nguyên giá	*228*		*223.751.254.500*	*223.682.254.500*
Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(35.475.473.301)*	*(30.917.527.147)*
Bất động sản đầu tư	**230**	**V.10**	**713.155.690.081**	**728.928.759.456**
Nguyên giá	231		983.707.874.969	983.707.874.969
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(270.552.184.888)	(254.779.115.513)
Tài sản dở dang dài hạn	240		**1.742.836.630.988**	**901.620.308.403**
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		124.899.258.777	91.560.035.101
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	1.617.937.372.211	810.060.273.302
Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**96.150.000.000**	**58.743.881.200**
Đầu tư vào công ty liên kết	252	V.12	150.000.000	150.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		96.000.000.000	58.593.881.200
Tài sản dài hạn khác	**260**		**105.261.637.930**	**97.338.216.953**
Chi phí trả trước dài hạn	261		32.811.694.204	21.263.045.001
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		49.156.685.932	49.156.685.931
Tài sản dài hạn khác	268		5.000.000	-
Lợi thế thương mại	269	V.13	23.288.257.794	26.918.486.021
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**14.350.286.833.899**	**13.849.363.319.491**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/06/2025	01/01/2025
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**6.593.524.079.407**	**6.473.382.314.030**
Nợ ngắn hạn	**310**		**2.034.809.225.434**	**2.139.900.369.213**
Phải trả người bán ngắn hạn	311		51.019.554.528	40.447.600.348
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		14.667.579.645	18.826.441.781
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.7b	66.614.947.644	103.177.538.636
Phải trả người lao động	314		13.161.330.442	32.502.669.524
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	832.266.795.627	874.950.230.605
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		2.261.631.319	4.281.468.867
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	287.905.337.322	170.272.699.350
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	565.590.095.205	630.955.887.983
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		147.011.404.683	209.109.224.474
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		54.310.549.019	55.376.607.645
Nợ dài hạn	**330**		**4.558.714.853.973**	**4.333.481.944.817**
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		7.937.184.056	852.736.112
Phải trả dài hạn khác	337		38.907.375.175	15.425.150.058
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	4.447.720.409.780	4.253.054.173.685
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		64.149.884.962	64.149.884.962
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/06/2025	01/01/2025
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**7.756.762.754.492**	**7.375.981.005.461**
Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.17**	**7.756.762.754.492**	**7.375.981.005.461**
Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.699.630.350.000	3.363.315.290.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		374.867.728.679	374.867.728.679
Vốn khác của chủ sở hữu	414		288.861.564.814	287.862.064.814
Chênh lệnh tỷ giá hối đoái	417		(234.837.634.504)	(234.837.634.504)
Quỹ đầu tư phát triển	418		23.516.835.886	23.516.835.886
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.076.773.949.204	2.283.896.955.873
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*1.946.582.395.873*	*1.935.587.076.383*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*130.191.553.331*	*348.309.879.490*
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.527.949.960.413	1.277.359.764.713
Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**14.350.286.833.899**	**13.849.363.319.491**

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2025

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MS	Thuyết minh	Quí II		Luỹ kế từ đầu năm	
			2025	2024	2025	2024
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	**583.784.306.587**	**549.939.103.284**	**1.206.959.347.445**	**1.397.734.642.098**
Các khoản giảm trừ doanh thu	2	VI.1	2.540.909	-	24.595.723.050	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	VI.1	**583.781.765.678**	**549.939.103.284**	**1.182.363.624.395**	**1.397.734.642.098**
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	329.766.884.649	287.062.101.166	527.494.551.573	696.936.053.090
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		**254.014.881.029**	**262.877.002.118**	**654.869.072.822**	**700.798.589.008**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	19.922.839.477	7.695.944.843	34.097.643.147	20.929.253.241
Chi phí tài chính	22	VI.4	154.787.333.988	104.541.938.113	262.421.944.821	200.836.676.809
- Trong đó : Chi phí lãi vay	23		*75.334.938.844*	81.739.486.460	*150.799.107.903*	*176.071.003.560*
Chi phí bán hàng	25		1.347.389.414	855.338.420	2.346.529.887	1.950.864.709
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		77.392.657.049	53.100.831.988	132.443.437.896	85.664.932.637
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		**40.410.340.055**	**112.074.838.440**	**291.754.803.365**	**433.275.368.094**
Thu nhập khác	31		455.986.199	20.159.577.741	5.701.612.945	20.472.608.916
Chi phí khác	32		(7.816.213.361)	7.324.291.953	19.572.687.281	9.757.549.550
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		**8.272.199.560**	**12.835.285.788**	**(13.871.074.336)**	**10.715.059.366**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		**48.682.539.615**	**124.910.124.228**	**277.883.729.029**	**443.990.427.460**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		14.709.043.129	23.260.291.407	36.968.788.684	76.746.465.355
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	3.064.254.501	-	4.315.702.827
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50 - 51 - 52)	60		**33.973.496.486**	**98.585.578.320**	**240.914.940.345**	**362.928.259.278**
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	61		(24.875.146.804)	63.908.602.110	130.191.553.331	285.256.474.554
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông KKS	62		58.848.643.290	34.676.976.210	110.723.387.014	77.671.784.724

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2025

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	MS	Cho giai đoạn kết thúc ngày 30/06/2025	30/06/2024
Lợi nhuận trước thuế	***01***	***277.883.729.029***	***443.990.427.460***
Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao TSCĐ và TSVH và BĐSĐT bao gồm lợi thế thương mại	02	266.168.122.674	273.871.391.029
Các khoản dự phòng	03	51.954.745.782	16.389.190.640
(Lãi), lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	99.694.381.943	9.455.837.391
(Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(48.325.669.459)	(2.983.875.783)
Chi phí lãi vay	06	150.799.107.903	189.735.305.241
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***	***798.174.417.872***	***930.458.275.978***
(Tăng), giảm các khoản phải thu	09	38.221.013.865	384.542.246.327
(Tăng), giảm hàng tồn kho	10	(25.533.337.308)	164.334.284.018
Tăng, (giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(56.423.932.350)	(480.184.587.451)
(Tăng), giảm chi phí trả trước	12	(8.193.581.945)	2.281.012.527
(Tăng), giảm chứng khoán kinh doanh	13	(26.036.036.201)	(152.602.406.186)
Tiền lãi vay đã trả	14	(150.821.587.969)	(177.233.906.500)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(70.114.424.052)	(90.033.224.310)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(8.304.281.524)	(1.932.700.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***490.968.250.388***	***579.628.994.403***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(20.312.278.934)	(15.860.877.047)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(40.000.000.000)	(142.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	44.413.358.794	97.366.164.384
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(178.497.418.733)	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	29.282.197.639	7.334.251.163
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(165.114.141.234)***	***(53.160.461.500)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	MS	Cho giai đoạn kết thúc ngày 30/06/2025	30/06/2024
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ đi vay	33	1.510.000.000	18.711.981.263
Tiền trả nợ gốc vay	34	(326.834.534.302)	(306.349.645.054)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***(325.324.534.302)***	***(287.637.663.791)***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	**50**	**529.574.852**	**238.830.869.112**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**332.316.767.582**	**245.549.342.427**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	(12.068.224.002)
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	**70**	**332.846.342.434**	**472.311.987.537**

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2025

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô tiền thân là Công ty Xây dựng Hà Đô được thành lập năm 1990 và được thành lập lại theo Quyết định số 514/QĐ-QP ngày 18/04/1996 của Bộ Quốc Phòng trên cơ sở sáp nhập Công ty Xây dựng Hà Đô và Công ty Thiết bị Cơ điện lấy tên là Công ty Hà Đô với tên giao dịch quốc tế Hadoco, tên giao dịch này đã được đăng ký độc quyền tại Cục Sở hữu Công nghiệp Việt Nam.

Công ty Hà Đô được cổ phần hóa theo Quyết định số 1928/QĐ-BQP ngày 09/09/2003; Quyết định số 163/2004/QĐ-BQP ngày 09/12/2004 của Bộ Quốc Phòng về việc chuyển đổi Công ty Hà Đô thuộc Trung tâm Khoa học kỹ thuật và Công nghiệp quốc phòng thành Công ty Cổ phần Hà Đô, nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô.

2. Lĩnh vực kinh doanh chính

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 dịch vụ khác.

3. Danh sách các công ty con, công ty liên kết được hợp nhất:

3.1. Công ty con

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 Tập đoàn có 18 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ biểu quyết, của Tập đoàn trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
1	Công ty CP Tập đoàn ZaHưng	Hà Nội	51,75%	51,75%
2	Công ty CP Thủy điện Sông Tranh 4	Hà Nội	89,88%	62,92%
3	Công ty Cổ phần Điện Gió Tiến Thành Hàm Kiệm	Lâm Đồng	56,00%	28,98%
4	Công ty CP đầu tư xây dựng Thuỷ điện Sơn Linh	Quảng Ngãi	99,84%	51,23%
5	Công ty CP Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản Hà Đô (PM)	Thành Phố Hồ Chí Minh	99,95%	99,95%
6	Công ty CP Quản lý và Kinh doanh BĐS Hà Đô (NPM)	Hà Nội	99,99%	99,99%
7	Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô	Viên Chăn, Lào	100,00%	100,00%
8	Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Bình An Riverside	Thành Phố Hồ Chí Minh	99,97%	99,97%
9	Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1	Hà Nội	99,98%	99,98%
10	Công ty Cổ phần Minh Long Đông Sài Gòn	Thành Phố Hồ Chí Minh	99,98%	99,98%
11	Công ty CP Hà Đô - 756 Sài Gòn	Thành Phố Hồ Chí Minh	63,00%	63,00%
12	Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà	Khánh Hòa	70,92%	70,92%
13	Công ty Cổ phần Năng Lượng và Đầu tư Hạ tầng Hà Đô	Hà Nội	99,98%	99,97%
14	Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita – Quảng Nam	Đà Nẵng	99,98%	97,57%
15	Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam	Khánh Hòa	100,00%	99,97%
16	Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận	Lâm Đồng	90,00%	83,23%
17	Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam	Khánh Hòa	100,00%	99,97%
18	Công ty Cổ phần Thủy điện Trường Thịnh	Quảng Trị	50,99%	26,39%

Công ty liên kết

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
1	Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vọng	Số 8 Láng Hạ, Giảng Võ, Hà Nội	50,00%	50,00%

Ngoại trừ Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô được thành lập tại Lào, các công ty con và công ty liên kết còn lại được thành lập tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 bao gồm công ty mẹ, các công ty con và các lợi ích của Tập đoàn tại công ty liên kết.

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

1. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, các quy định có liên quan của Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

2. Tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 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).

3. Hình thức kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng hình thức kế toán: Sổ Nhật ký chung trên máy tính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính kỳ kế toán của Công ty mẹ và các công ty con kết thúc ngày 30 tháng 06 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 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. 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.

4. Hàng tồn kho

4.1. 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 dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ theo tiêu thức phù hợp.

4.2. Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận 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 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.

4.3. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, v.v.) có thể xảy ra đối với bất động sản để bán, nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá 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.

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.

5. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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.

6. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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 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.

7. 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 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.

8. 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 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. 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 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 theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

9. 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	03 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	03 - 20 năm
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	04 - 25 năm
Thiết bị văn phòng	02 - 15 năm
Phần mềm máy tính	03 - 07 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	25 - 47 năm
Quyền sử dụng đất lâu dài	Không khấu hao

Thời gian sử dụng hữu ích của tài sản cố định vô hình khác là chi phí giải phóng mặt bằng của các dự án nhà máy điện được xác định dựa trên thời gian còn lại của hợp đồng thuê đất kể từ ngày nhà máy đi vào vận hành thương mại.

10. Bất động sản đầu tư

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

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi 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	05 - 44 năm
Máy móc, thiết bị	08 - 15 năm
Quyền sử dụng đất	44 - 50 năm
Quyền sử dụng đất lâu dài	Không khấu hao

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

11. Chi phí đi vay

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

12. 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 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.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm quyền sử dụng đất, công cụ dụng cụ xuất dùng và các chi phí trả trước khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian trên một năm.

13. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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.

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.

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.

14. Các khoản đầu tư tài chính

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 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 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 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 của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận 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.

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 và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

15. 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.

16. 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 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.

Dự phòng trợ cấp mất việc làm

Dự phòng trợ cấp mất việc làm được trích theo mức bằng một tháng lương cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 và mức trích lập tối thiểu cho người lao động bằng hai tháng lương theo Luật Lao động và các hướng dẫn có liên quan. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ ngoại trừ phần thanh toán cho người lao động.

Khoản trợ cấp mất việc làm trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp mất việc làm cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 47 của Bộ luật Lao động.

17. 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 doanh nghiệp 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 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.

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

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 ; 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 và được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi khoản đầu tư được thanh lý.

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 cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và có Quyết định của HĐQT, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

19. Tiền trả trước 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. Các khoản hỗ trợ theo chương trình bán hàng mang tính chất giảm trừ vào doanh thu được ghi giảm vào chỉ tiêu "Người mua trả tiền trước" đối với nhà ở trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong 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 khác trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

20. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu 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.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tập đoàn được xác lập.

Tiền cho thuê

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

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.

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.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa 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.

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 và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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.

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

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

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

23. Chi phí phát hành trái phiếu

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu được phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm vào phần nợ gốc của trái phiếu.

24. 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.

25. 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 các sản phẩm hàng hóa bất động sản, cung cấp hoạt động xây lắp, sản xuất và kinh doanh điện, hoạt động cho thuê 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.

26. Các bên liên quan

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN.

1. Tiền

Đơn vị tính: VND

	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
Tiền mặt	4.430.900.366	4.961.910.558
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	203.165.442.068	149.501.396.034
Các khoản tương đương tiền	125.250.000.000	176.839.640.878
Tiền đang chuyển	-	1.013.820.112
Cộng	**332.846.342.434**	**332.316.767.582**

2. Đầu tư tài chính ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
Chứng khoán kinh doanh	**544.629.661.019**	**518.593.624.818**
Trái phiếu và chứng chỉ tiền gửi	544.629.661.019	518.593.624.818
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	**213.000.000.000**	**217.413.358.794**
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và trái phiếu	213.000.000.000	217.413.358.794
Cộng	**757.629.661.019**	**736.006.983.612**

3. Phải thu về cho vay ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
Công ty CP Hà Đô 45	56.299.901.708	56.299.901.708
Các khoản cho vay khác	-	-
Cộng	**56.299.901.708**	**56.299.901.708**

4. Phải thu ngắn hạn khác

Đơn vị tính: VND

	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
Tạm ứng	87.528.580.926	78.951.435.594
Lãi vay phải thu	4.402.637.219	2.966.167.571
Phải thu khác	43.627.392.569	83.714.860.397
Cộng	**135.558.610.714**	**165.632.463.562**

5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025			30/06/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
Nợ quá hạn						
Công ty Hà Đô 45	61.077.371.012	61.077.371.012	-	61.077.371.012	61.077.371.012	-
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	-
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 Mua bán điện (*)	292.735.647.919	292.735.647.919	-	406.788.213.492	406.788.213.492	-
Các khách hàng khác	21.647.706.177	21.402.490.592	245.215.585	21.647.706.177	21.402.490.592	245.215.585
Cộng	**414.059.401.461**	**413.814.185.876**	**245.215.585**	**528.111.967.034**	**527.866.751.449**	**245.215.585**

(*) là khoản phải thu của dự án Điện mặt trời Hồng Phong 4 từ tháng 8/2023 đến tháng 6/2025 với Công ty Mua bán điện

6. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
Bất động sản đang xây dựng	865.874.346.386	837.453.573.494
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	7.783.736.239	10.683.126.958
Công cụ, dụng cụ	15.418.482.731	17.978.017.851
Hàng tồn kho khác	3.612.995.203	1.041.504.948
Cộng	**892.689.560.559**	**867.156.223.251**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	**(10.224.200.764)**	**(10.224.200.764)**
Cộng	**882.465.359.795**	**856.932.022.487**

7. Thuế

Đơn vị tính: VND

a/ Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước

Chỉ tiêu	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
- Thuế giá trị gia tăng	75.817.553	
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.295.079.208	-
- Thuế thu nhập cá nhân	447.489.791	79.238.031
Cộng	**4.818.386.552**	**79.238.031**

b/ Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chỉ tiêu	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
- Thuế giá trị gia tăng	16.914.144.403	26.840.750.147
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.844.810.461	56.660.243.354
- Thuế thu nhập cá nhân	1.063.900.519	1.310.011.743
- Các loại thuế khác	26.792.092.261	18.366.533.392
Cộng	**66.614.947.644**	**103.177.538.636**

8. Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu kỳ	**4.924.953.448.228**	**5.579.184.600.816**	**529.347.713.290**	**42.221.964.196**	**696.299.909**	**11.076.404.026.439**
Mua trong kỳ	55.380.091	457.021.000	707.825.455	478.447.000	-	1.698.673.546
Tăng do XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Tăng do nhận chuyển nhượng Công ty con	-		1.321.287.250	369.738.660	-	1.691.025.910
Giảm do thanh lý công ty con					-	-
Giảm khác	-	-	-		-	-
Số dư cuối kỳ	**4.925.008.828.319**	**5.579.641.621.816**	**531.376.825.995**	**43.070.149.856**	**696.299.909**	**11.079.793.725.895**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu kỳ	**1.054.991.156.259**	**1.494.119.314.278**	**139.676.252.274**	**31.960.235.734**	**344.906.709**	**2.721.091.865.254**
Khấu hao tăng	95.003.967.043	137.730.992.332	11.236.517.858	134.267.070	40.336.932	244.146.081.235
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Tăng do nhận chuyển nhượng Công ty con			1.321.287.250	369.738.660		1.691.025.910
Giảm do thanh lý Công ty con	-				-	-
Số dư cuối kỳ	**1.149.995.123.302**	**1.631.850.306.610**	**152.234.057.382**	**32.464.241.464**	**385.243.641**	**2.966.928.972.399**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu kỳ	**3.869.962.291.969**	**4.085.065.286.538**	**389.671.461.016**	**10.261.728.462**	**351.393.200**	**8.355.312.161.185**
Tại ngày cuối kỳ	**3.775.013.705.017**	**3.947.791.315.206**	**379.142.768.613**	**10.605.908.392**	**311.056.268**	**8.112.864.753.496**

9. Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Giấy chứng nhận đầu tư hoạt động thủy điện	Tài sản cố định vô hình khác	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	**220.000.000.000**	-	**3.682.254.500**	**223.682.254.500**
Mua trong kỳ	-	-	-	-
Chuyển từ Xây dựng cơ bản dở dang				-
Tăng do nhận chuyển nhượng Công ty con			69.000.000	69.000.000
Giảm do chuyển nhương công ty				-
Số dư cuối kỳ	**220.000.000.000**	-	**3.751.254.500**	**223.751.254.500**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	**28.378.313.210**	-	**2.539.213.937**	**30.917.527.147**
Khấu hao tăng	4.356.435.644	-	132.510.510	4.488.946.154
Chuyển từ Xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-	-
Tăng do nhận chuyển nhượng Công ty con	-	-	69.000.000	69.000.000
Số dư cuối kỳ	**32.734.748.854**	-	**2.740.724.447**	**35.475.473.301**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	**191.621.686.790**	-	**1.143.040.563**	**192.764.727.353**
Tại ngày cuối kỳ	**187.265.251.146**	-	**1.010.530.053**	**188.275.781.199**

10. Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất và nhà cửa	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu kỳ	**983.707.874.969**	**983.707.874.969**
Tăng trong kỳ	-	-
Thanh lý trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	**983.707.874.969**	**983.707.874.969**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu kỳ	**254.779.115.513**	**254.779.115.513**
Khấu hao tăng	15.773.069.375	15.773.069.375
Thanh lý trong kỳ		-
Số dư cuối kỳ	**270.552.184.888**	**270.552.184.888**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu kỳ	**728.928.759.456**	**728.928.759.456**
Tại ngày cuối kỳ	**713.155.690.081**	**713.155.690.081**

Đơn vị tính: VND

	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
VP Hà Đô Airport Building	173.073.661.270	173.073.661.270
Nhà cửa vật kiến trúc 60M trường Sơn	127.493.042.300	127.493.042.300
Tầng thương mại chung cư 151	4.881.479.260	4.881.479.260
Tầng thương mại chung cư Z751	4.057.028.078	4.057.028.078
Tầng TM chung cư CT1, CT2 H.V.Thái	13.952.126.285	13.952.126.285
Tầng TM chung cư N10 Dịch Vọng	21.336.181.353	21.336.181.353
Tầng hầm chung cư N10 Dịch Vọng	16.882.854.908	16.882.854.908
Tầng TM chung cư Nguyễn Văn Công	10.618.892.068	10.618.892.068
Sân tenis CC2+CC3	3.135.792.727	3.135.792.727
Tòa nhà Hà Đô 186 Hoàng Sâm	27.488.274.808	27.488.274.808
Tầng TM tòa CC1 Dịch Vọng	23.794.849.884	23.794.849.884
Tầng hầm tòa CC1 Dịch Vọng	9.593.876.960	9.593.876.960
Tầng hầm dự án Hà Đô Centrosa Garden	249.957.073.907	249.957.073.907
Mặt bằng TM Hà Đô Centrosa Garden	186.468.216.855	186.468.216.855
Quyền phát triển dự án 62 PĐG	110.974.524.306	110.974.524.306
Cộng	**983.707.874.969**	**983.707.874.969**

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
Dự án khu nghỉ dưỡng Bảo Đại	198.462.137.167	198.462.137.167
Dự án Khu đô thị mới An Khánh - An Thượng	44.927.168.632	44.927.168.632
Dự án Khu đô thị Linh Trung	490.291.988.693	490.291.988.693
Dự án thủy điện Sơn Linh, Sơn Nham	67.872.363.915	59.872.363.915
Dự án thủy điện Trường Thịnh	790.000.000.000	-
Dự án khác	26.383.713.804	16.506.614.895
Cộng	**1.617.937.372.211**	**810.060.273.302**

12. Đầu tư vào công ty liên kết

Đơn vị tính: VND

	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
Công ty TNHH Hỗn Hợp Dịch Vọng	150.000.000	150.000.000
Cộng	**150.000.000**	**150.000.000**

13. Lợi thế thương mại

Đơn vị tính: VND

Giá gốc	
Số dư đầu kỳ	72.604.564.549
Số dư cuối kỳ	72.604.564.549
Giá trị phân bổ lũy kế	
Số dư tại ngày 01/01/2025	45.686.078.528
Phân bổ trong kỳ	3.630.228.227
Số dư tại 30/06/2025	49.316.306.755
Giá trị ghi sổ	
Số dư tại ngày 01/01/2025	26.918.486.021
Số dư tại ngày 30/06/2025	23.288.257.794

14. Chi phí phải trả ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
Chi phí xây dựng và tiền SDĐ các dự án	798.057.965.841	850.717.578.422
Lãi vay phải trả	23.540.083.399	17.398.063.543
Chi phí khác	10.668.746.387	6.834.588.640
Cộng	**832.266.795.627**	**874.950.230.605**

15. Phải trả ngắn hạn khác

Đơn vị tính: VND

	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp và kinh phí công đoàn	1.590.829.490	-
Phí bảo trì các tòa nhà	16.541.637.445	16.877.556.495
Cổ tức phải trả cho cổ đông	73.733.788.571	8.924.205.571
Nhận đặt cọc ngắn hạn	32.461.169.059	33.106.857.764
Các khoản phải trả khác	163.577.912.757	111.364.079.520
Cộng	**287.905.337.322**	**170.272.699.350**

16. Vay

Đơn vị tính: VND

a/ Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
Vay ngắn hạn	28.000.000.000	36.995.495.834
Vay cá nhân	*28.000.000.000*	*36.995.495.834*
Vay dài hạn đến hạn trả	537.590.095.205	593.960.392.149
Cộng	**565.590.095.205**	**630.955.887.983**

b/ Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
Vay dài hạn	4.447.720.409.780	4.253.054.173.685
Vay cá nhân	*51.764.033.000*	*50.234.033.000*
Vay ngân hàng	*4.395.956.376.780*	*4.202.820.140.685*
Cộng	**4.447.720.409.780**	**4.253.054.173.685**

17. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận ST chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
NĂMNAY									
Số dư tại ngày 01/01/2025	3.363.315.290.000	374.867.728.679	287.862.964.814	-	(234.837.634.504)	23.516.835.886	2.283.896.955.873	1.277.359.764.713	7.375.981.005.461
Góp vốn	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	336.315.060.000	-	-	-	-	-	(336.315.060.000)	-	-
Góp vốn khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-	-	204.720.351.685	204.720.351.685
Chênh lệch quy đổi tỷ giá chưa thực hiện	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sử dụng các quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	130.191.553.331	110.723.387.014	240.914.940.345
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi/ quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	(64.853.543.000)	(64.853.543.000)
Mua/ bán lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trả cổ tức bằng cổ phiếu tại công ty con	-	-	999.500.000	-	-	-	(999.500.000)	-	-
Các biến động khác về vốn chủ sở hữu	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Biến động khác HDQT	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Điều chuyển các quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tăng giảm do thoái vốn, sáp nhập và khác,Thay đổi tỷ lệ lợi ích nắm giữ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 30/06/2025	3.699.630.350.000	374.867.728.679	288.861.564.814	-	(234.837.634.504)	23.516.835.886	2.076.773.949.204	1.527.949.960.413	7.756.762.754.492

Cổ phiếu

	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
	Cổ phiếu	*Cổ phiếu*
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
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**369.963.035**	**336.331.529**
Cổ phiếu phổ thông	369.963.035	336.331.529
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

**** Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND***

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

1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VND

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/06/2025	30/06/2024
	VND	VND
Doanh thu	**1.206.959.347.445**	**1.397.734.642.098**
Kinh doanh bất động sản	-	398.955.442.562
Doanh thu xây lắp	4.175.182.727	8.220.114.546
Cung cấp dịch vụ và cho thuê BĐS đầu tư khác	161.186.101.687	165.124.606.341
Doanh thu từ Thủy điện và Điện mặt trời, Điện gió	969.126.447.832	761.778.372.932
Doanh thu dịch vụ khách sạn	72.471.615.199	63.656.105.717
Các khoản giảm trừ doanh thu	(24.595.723.050)	-
Cộng	**1.182.363.624.395**	**1.397.734.642.098**

2. Giá vốn hàng bán

Đơn vị tính: VND

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/06/2025	30/06/2024
	VND	VND
Giá vốn bán hàng	**527.494.551.573**	**696.936.053.090**
Kinh doanh bất động sản	41.811.122.101	250.234.608.337
Hoạt động xây lắp	3.539.547.086	7.699.577.129
Cung cấp dịch vụ và cho thuê BĐS đầu tư	149.715.196.768	90.515.256.532
Thủy điện và điện mặt trời, điện gió	299.434.741.683	315.781.277.066
Khách sạn	32.993.943.935	32.705.334.026
Cộng	**527.494.551.573**	**696.936.053.090**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: VND

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/06/2025	30/06/2024
	VND	VND
Lãi từ chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	-	16.772.028.181
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	22.249.138.824	4.153.321.055
Doanh thu hoạt động tài chính khác	11.848.504.323	3.904.005
Cộng	**34.097.643.147**	**20.929.253.241**

4. Chi phí tài chính

Đơn vị tính: VND

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/06/2025	30/06/2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	150.799.107.903	176.071.003.560
Chi phí tài chính khác	3.642.367.590	1.060.847.296
Phí bảo lãnh và các chi phí liên quan đến khoản vay	7.893.802.135	13.664.301.681
Lỗ chênh lệch tỷ giá	100.086.667.193	10.040.524.272
Cộng	**262.421.944.821**	**200.836.676.809**

VII. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN.

1. Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc của Tập đoàn.

Đơn vị tính: VND

Họ tên	Chức vụ	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2025 VND	30/06/2024 VND
Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch HĐQT đến ngày 03/10/2024		775.000.000
Ông Nguyễn Văn Tô	Thành viên HĐQT đến ngày 27/04/2024		209.000.000
Ông Nguyễn Trọng Minh	Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc	549.920.000	899.020.000
Ông Lê Xuân Long	Chủ tịch HĐQT	353.000.000	175.000.000
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập HĐQT đến ngày 26/04/2025	164.545.455	311.500.000
Bà Cao Thị Tâm	Thành viên HĐQT, Ủy viên UBKT	189.000.000	60.000.000
Bà Trần Thị Quỳnh Anh	Thành viên độc lập HĐQT, Chủ tịch UBKT	135.000.000	38.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Trung	Thành viên HĐQT	255.000.000	77.367.000
Ông Nguyễn Đức Mạnh	Thành viên độc lập HĐQT, Chủ tịch UBKT đến ngày 27/04/2024		63.333.335
Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng giám đốc đến ngày 17/06/2024		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
Cộng		**2.340.448.052**	**4.058.036.335**

VIII. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ BÁO CÁO

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 07 năm 2025

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ