

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3 - 4
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	5 - 6
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	7 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	14 - 68

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 là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; 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 riêng giữa niên độ này, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để thi hành Quyết định nêu trên.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lê Xuân Long	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2025
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	

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

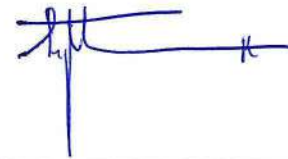
Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phần ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho 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 riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 29 tháng 8 năm 2025 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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 Công ty và các công ty con.

Thay mặt Hội đồng Quản trị 

Lê Xuân Long
Chủ tịch

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc 

Nguyễn Trọng Minh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

Số tham chiếu: 12315194/68683544/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ("Công ty"), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2025 và được trình bày từ trang 7 đến trang 68, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty 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 riêng giữa niên độ.



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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		1.828.276.846.804	1.698.397.280.793
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	257.778.888.240	181.460.953.377
111	1. Tiền		157.778.888.240	80.621.312.499
112	2. Các khoản tương đương tiền		100.000.000.000	100.839.640.878
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	749.629.661.019	728.006.983.612
121	1. Chứng khoán kinh doanh		564.629.661.019	518.593.624.818
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		185.000.000.000	209.413.358.794
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		453.728.439.226	339.594.808.178
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	248.934.485.282	246.971.999.904
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	17.053.699.071	17.096.896.338
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	61.899.901.708	64.999.901.708
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	203.095.255.583	87.780.912.646
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(77.254.902.418)	(77.254.902.418)
140	IV. Hàng tồn kho	10	361.045.304.810	448.049.882.624
141	1. Hàng tồn kho		371.269.505.574	458.274.083.388
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(10.224.200.764)	(10.224.200.764)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		6.094.553.509	1.284.653.002
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.632.176.139	1.284.653.002
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		97.548.876	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		4.364.828.494	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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		7.154.818.495.005	6.169.537.909.496
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		277.446.645.050	273.752.432.244
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	6.2	265.072.506.040	264.752.024.741
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	30	10.000.000.000	6.900.000.000
216	3. Phải thu dài hạn khác		2.374.139.010	2.100.407.503
220	II. Tài sản cố định		195.147.947.992	200.812.955.786
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	194.945.307.347	200.581.455.141
222	Nguyên giá		344.446.187.309	344.050.452.309
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(149.500.879.962)	(143.468.997.168)
227	2. Tài sản cố định vô hình		202.640.645	231.500.645
228	Nguyên giá		1.679.617.500	1.679.617.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.476.976.855)	(1.448.116.855)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	606.249.948.289	531.734.684.451
231	1. Nguyên giá		846.082.029.569	758.194.478.910
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(239.832.081.280)	(226.459.794.459)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	13	131.654.331.956	100.559.290.895
241	1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn		37.021.629.971	54.649.406.173
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		94.632.701.985	45.909.884.722
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	5.937.530.824.904	5.055.598.599.904
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	5.910.681.842.257	5.028.749.617.257
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh		150.000.000	150.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	14.1	(16.301.017.353)	(16.301.017.353)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	14.2	43.000.000.000	43.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		6.788.796.814	7.079.946.216
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	4.615.504.648	4.906.654.050
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.4	2.173.292.166	2.173.292.166
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.983.095.341.809	7.867.935.190.289

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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		3.261.250.026.129	2.255.221.675.060
310	I. Nợ ngắn hạn		2.076.296.124.063	1.578.081.118.940
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	46.574.549.192	47.312.569.049
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	3.801.484.673	7.863.608.401
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	97.896.451.639	19.724.746.872
314	4. Phải trả người lao động		4.435.446.500	9.675.911.595
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	627.879.631.999	754.086.529.210
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		2.225.768.569	1.477.148.664
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	764.213.730.672	438.777.989.869
320	8. Vay ngắn hạn	20	488.080.336.632	257.075.832.467
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	41.188.724.187	42.086.782.813
330	II. Nợ dài hạn		1.184.953.902.066	677.140.556.120
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	12.507.917.482	14.655.900.495
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	19.894.283.261	15.635.285.986
338	3. Vay dài hạn	20	1.152.551.701.323	646.849.369.639

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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		5.721.845.315.680	5.612.713.515.229
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	5.721.845.315.680	5.612.713.515.229
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		3.699.630.350.000	3.363.315.290.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.699.630.350.000	3.363.315.290.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		374.867.728.678	374.867.728.678
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		23.516.835.886	23.516.835.886
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.623.830.401.116	1.851.013.660.665
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.514.698.600.665	1.497.204.544.993
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay		109.131.800.451	353.809.115.672
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.983.095.341.809	7.867.935.190.289

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

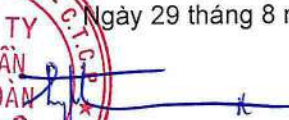


Vũ Thị Dung
Người lập



Đào Hữu Tùng
Kế toán trưởng




Nguyễn Trọng Minh
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG 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	23.1	152.562.571.958	547.812.264.320
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	(24.593.182.141)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	127.969.389.817	547.812.264.320
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(163.938.812.492)	(323.055.640.797)
20	5. (Lỗ)/lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(35.969.422.675)	224.756.623.523
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	237.233.796.903	57.612.853.048
22	7. Chi phí tài chính	25	(22.066.196.799)	(31.567.297.230)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(21.988.721.155)	(31.490.577.643)
25	8. Chi phí bán hàng		(2.857.246.456)	(1.798.621.072)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(46.474.332.358)	(40.538.235.633)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		129.866.598.615	208.465.322.636
31	11. Thu nhập khác		38.836.650	192.835.715
32	12. Chi phí khác	27	(20.773.634.814)	(381.194.967)
40	13. Lỗ khác		(20.734.798.164)	(188.359.252)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		109.131.800.451	208.276.963.384
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	-	(36.434.560.595)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	29.4	-	(4.395.655.542)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		109.131.800.451	167.446.747.247

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025



Vũ Thị Dung
Người lập



Đào Hữu Tùng
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Minh
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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 kế toán trước thuế		109.131.800.451	208.276.963.384
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		19.095.372.517	20.898.883.572
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(225.385.868.677)	(49.912.116.843)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong kỳ)	25	21.988.721.155	31.490.577.643
08	(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(75.169.974.554)	210.754.307.756
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		6.855.126.435	(23.024.718.316)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(545.315.747)	161.104.999.935
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		272.084.447.993	(57.492.050.941)
12	Tăng chi phí trả trước		(56.373.736)	(884.558.722)
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(46.036.036.201)	(152.602.406.186)
14	Tiền lãi vay đã trả		(6.392.176.859)	(35.072.149.359)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(21.869.386.125)	(34.630.084.152)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(898.058.626)	(1.750.700.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		127.972.252.580	66.402.640.015
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ)		(32.360.603.676)	(3.451.410.043)
23	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác		(90.000.000.000)	(142.100.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		114.413.358.794	-
25	Tiền chi để đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(881.932.225.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	399.809.490.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		101.518.316.316	165.155.140.357
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(788.361.153.566)	419.413.220.314

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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			
33	Tiền thu từ đi vay		831.510.000.000	264.190.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(94.803.164.151)	(576.707.668.316)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		736.706.835.849	(312.517.668.316)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		76.317.934.863	173.298.192.013
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	4	181.460.953.377	125.777.748.210
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	257.778.888.240	299.075.940.223

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025



Vũ Thị Dung
Người lập



Đào Hữu Tùng
Kế toán trưởng




Nguyễn Trọng Minh
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") kể từ ngày 2 tháng 2 năm 2010 theo Quyết định số 07/QĐ – SGDHCN 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 là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; 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 Công ty thông thường là trên 12 tháng và của các hoạt động khác của Công ty thông thường là 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại số 8 Láng Hạ, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có hai chi nhánh: Chi nhánh miền Nam có địa chỉ tại số 60 đường Trường Sơn, phường Tân Sơn Hòa, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và Chi nhánh Khách sạn IBIS Hà Đô có địa chỉ tại số 2, đường Hồng Hà, phường Tân Sơn Hòa, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là: 174 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 217).

Tính chất mùa vụ ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 Công ty 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.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có 18 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 17 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích (%)			Tỷ lệ biểu quyết (%)	
				Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	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%	70,92%
2	Công ty Cổ phần Hà Đô – 756 Sài Gòn ("Công ty 756 Sài Gòn")	5.04 Hà Đô Airport Building, số 2 Hồng Hà, phường Tân Sơn Hòa, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	63%	63%	63%	63%	63%
3	Công ty Cổ phần Za Hưng ("Công ty Za Hưng")	Số 8 Láng Hạ, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	51,75%	51,75%	51,75%	51,75%	51,75%
4	Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4 ("Công ty Sông Tranh 4") (i)	Thôn Tam Tú, xã Hiệp Đức, thành phố Đà Nẵng	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	62,92%	62,92%	89,88%	89,88%	89,88%
5	Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận ("Công ty Hà Đô Bình Thuận") (i)	Thôn Thanh Thịnh, xã Hòa Thắng, tỉnh Lâm Đồng	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	83,22%	83,22%	90%	90%	90%
6	Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô ("Công ty Quốc tế Hà Đô")	Đường Phonthan, quận Chanthabuly, thủ đô Viêng Chăn, Lào	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%	100%	100%
7	Công ty Cổ phần Quản lý – Vận hành – Khai thác Bất động sản Hà Đô ("Công ty Quản lý Hà Đô")	Số 60 Trường Sơn, phường Tân Sơn Hòa, thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, quản lý bất động sản	99,95%	99,95%	99,95%	99,95%	99,95%
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình An Riverside ("Công ty Bình An Riverside")	Số 2735 Phạm Thế Hiển, phường Tân Sơn Hòa, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	99,97%	99,97%	99,97%	99,97%	99,97%
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%	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%	99,98%

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có 18 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 17 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau (tiếp theo):

STT	Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích (%)			Tỷ lệ biểu quyết (%)		
				Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	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%	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%	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%	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%	99,98%	99,98%
15	Công ty Cổ phần Điện gió Tiến Thành Hàm Kiếm ("Công ty Tiến Thành Hàm Kiếm") (i)	Thôn Thanh Thịnh, xã Hòa Thắng, tỉnh Lâm Đồng	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	28,98%	28,98%	56%	56%	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%	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%	99%	99%
18	Công ty Cổ phần Thủy điện Trường Thịnh ("Công ty Trường Thịnh") (i) (ii)	Số 50 đường Nguyễn Hữu Cánh, phường Đồng Hải, tỉnh Quảng Trị	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	26,39%	-	50,99%	-	50,99%	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

- (i) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết trong các công ty con này khác nhau do Công ty kiểm soát các công ty con này gián tiếp thông qua các công ty con khác 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 Công ty Za Hưng và gián tiếp trở thành công ty con của Công ty.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty sở hữu một khoản đầu tư vào công ty liên doanh là Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vọng với tỉ lệ vốn góp là 50% và giá trị ghi sổ là 150.000.000 VND. Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vọng có địa chỉ tại số 8 Láng Hạ, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động chính trong 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, Công ty chưa thu thập các thông tin cần thiết để thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 14.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 29 tháng 8 năm 2025 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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 Công ty và các công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

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

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

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

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Hàng tồn kho bất động sản

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 sổ dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến 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 bằng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ.

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.6 *Thuê tài sản* (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng 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 riêng 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	27 – 30 năm
Máy móc, thiết bị	15 năm
Phương tiện vận tải	10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 5 năm
Phần mềm máy tính	5 năm
Quyền sử dụng thuê đất lâu dài	Không khấu hao

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 Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

Nhà cửa, vật kiến trúc và quyền sử dụng đất	17 – 44 năm
Máy móc, thiết bị	8 – 15 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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.

3.10 *Chi phí đi vay*

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong 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 riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 riêng giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

Công ty 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 hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- Giao dịch góp vốn được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng 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 Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 *Vốn góp của chủ sở hữu*

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông 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.

3.17 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.18 *Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà*

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng 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 nhận từ khách hàng, dưới hình thức hợp đồng đặt cọc, hợp đồng vay vốn được phản ánh trong tài khoản "Phải trả ngắn hạn khác" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán

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

Doanh thu tiền lãi

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

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận khi Công ty 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.

3.20 Hợp đồng xây dựng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc Kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng 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 hoặc 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 khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

- ▶ Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; 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, 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 chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 giai đoạn tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

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

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

3.22 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.23 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. 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	2.678.089.109	2.319.929.945
Tiền gửi ngân hàng	153.811.981.171	77.287.562.442
Tiền đang chuyển	1.288.817.960	1.013.820.112
Các khoản tương đương tiền (i)	100.000.000.000	100.839.640.878
TỔNG CỘNG	257.778.888.240	181.460.953.377

(i) Số dư các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là tiền gửi trong tài khoản chứng khoán tự động của Công ty 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)	424,11	5.907,41

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 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, Công ty chưa thu thập được đủ các thông tin cần thiết để thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư trái phiếu	185.000.000.000	185.000.000.000	209.413.358.794	209.413.358.794
TỔNG CỘNG	185.000.000.000	185.000.000.000	209.413.358.794	209.413.358.794

Đầu tư trái phiếu tại 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 từ 8%/năm đến 8,2%/năm.

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

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	209.854.607.114	213.516.995.264
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khách sạn	8.228.862.093	5.293.764.122
Phải thu từ các hoạt động khác	30.851.016.075	28.161.240.518
TỔNG CỘNG	248.934.485.282	246.971.999.904
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(6.446.972.820)	(6.446.972.820)
Trong đó:		
<i>Phải thu ngắn hạn từ các khách hàng khác</i>	<i>228.151.266.139</i>	<i>225.861.703.997</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan</i>		
(Thuyết minh số 30.2)	20.783.219.143	21.110.295.907
Chi tiết các khoản phải thu của khách hàng chiếm trên 10% tổng số dư:		
<i>Các khách hàng mua nhà Dự án An Khánh</i>		
- <i>An Thượng (*)</i>	160.586.600.901	163.048.530.901

(*) Đây là các khoản phải thu từ khách mua nhà thuộc Dự án An Khánh An Thượng của Công ty. Công ty 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, toàn bộ khoản phải thu phát sinh từ Dự án Khách sạn IBIS Saigon Airport và Tòa nhà Hà Đô Airport, tại số 2 đường Hồng Hà, thành phố Hồ Chí Minh được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng Shinhan – Chi nhánh Trần Duy Hưng như được trình bày tại Thuyết minh số 20.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

6.2 Trả trước cho người bán

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Nam Việt	3.356.516.900	3.356.516.900
Trả trước ngắn hạn cho các đối tượng khác	13.697.182.171	13.740.379.438
TỔNG CỘNG	17.053.699.071	17.096.896.338
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó thu hồi	(12.448.392.465)	(12.448.392.465)
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 Công ty và Công ty Từ Liêm với mục đích đầu tư xây dựng nhà ở để bán tại Khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Số tiền ứng trước này được Công ty Từ Liêm sử dụng để nộp tiền thuê đất, thuế, phí và lệ phí mà Nhà nước quy định bên chuyển nhượng đất phải nộp và tiền giải phóng mặt bằng tại Khu đô thị mới Dịch Vọng.
- (ii) Đây là khoản tiền Công ty trả trước cho Công ty TNHH MTV 756 để công ty này góp vốn điều lệ vào Công ty 756 Sài Gòn, một công ty con của Công ty. Khoản trả trước này không tính lãi. Toàn bộ các quyền lợi phát sinh từ phần vốn góp của Công ty TNHH MTV 756 tại Công ty 756 Sài Gòn thuộc về Công ty. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty đang trong quá trình thực hiện các thủ tục nhận chuyển nhượng phần vốn góp này với Công ty TNHH MTV 756.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. 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
Công ty Khánh Hà (Thuyết minh số 30.3)	5.600.000.000	8.700.000.000
TỔNG CỘNG	61.899.901.708	64.999.901.708
Dự phòng cho vay ngắn hạn khó đòi	(56.299.901.978)	(56.299.901.708)

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia từ các công ty con	169.882.274.000	50.486.174.000
Tạm ứng (i)	17.732.937.282	16.097.164.378
Phải thu từ lãi cho vay, lãi tiền gửi và lãi trái phiếu	10.013.230.834	5.541.778.473
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	5.466.813.467	15.655.795.795
TỔNG CỘNG	203.095.255.583	87.780.912.646
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(2.059.635.426)	(2.059.635.426)
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác	26.789.427.176	82.116.540.054
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30.2)	176.305.828.407	5.664.372.592

- (i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 chủ yếu là các khoản tạm ứng cho nhân viên nhằm mục đích thực hiện các dự án đầu tư của Công ty.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	244.421.955.098	85.056.611.786	9.828.639.954	4.743.245.471	344.050.452.309
- Mua trong kỳ	-	-	-	395.735.000	395.735.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	244.421.955.098	85.056.611.786	9.828.639.954	5.138.980.471	344.446.187.309
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	10.546.797.195	28.001.445.410	6.603.199.954	4.710.845.471	49.862.288.030
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	71.775.453.245	58.414.980.164	8.562.637.643	4.715.926.116	143.468.997.168
- Khấu hao trong kỳ	3.923.798.412	1.901.838.882	161.272.002	44.973.498	6.031.882.794
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	75.699.251.657	60.316.819.046	8.723.909.645	4.760.899.614	149.500.879.962
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	172.646.501.853	26.641.631.622	1.266.002.311	27.319.355	200.581.455.141
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	168.722.703.441	24.739.792.740	1.104.730.309	378.080.857	194.945.307.347

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, một số tài sản là nhà cửa vật kiến trúc và máy móc thiết bị với giá trị còn lại là 193.4 tỷ thuộc Dự án Khách sạn IBIS Saigon Airport tại số 2 đường Hồng Hà, thành phố Hồ Chí Minh đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng Shinhan – Chi nhánh Trần Duy Hưng (Thuyết minh số 20).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Đơn vị tính: VND		
	Nhà cửa, vật kiến trúc và quyền sử dụng đất	BDS đầu tư khác (*)	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	572.944.206.600	185.250.272.310	758.194.478.910
- Phân loại từ hàng tồn kho	87.887.550.659	-	87.887.550.659
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	660.831.757.259	185.250.272.310	846.082.029.569
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	3.135.792.727	50.527.260.581	53.663.053.308
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	150.796.676.716	75.663.117.743	226.459.794.459
- Khấu hao trong kỳ	10.833.218.366	2.539.068.455	13.372.286.821
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	161.629.895.082	78.202.186.198	239.832.081.280
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	422.147.529.884	109.587.154.567	531.734.684.451
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	499.201.862.177	107.048.086.112	606.249.948.289

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Mặt bằng thương mại Dự án Hà Đô Centrosa Garden	308.086.172.544	308.086.172.544
Văn phòng Hà Đô Airport Building (**)	180.766.432.781	180.766.432.781
Mặt bằng thương mại tòa nhà Hà Đô Miền Nam	133.600.517.254	133.600.517.254
Diện tích cho thuê Dự án Sư Vạn Hạnh	87.887.550.659	-
Mặt bằng thương mại tòa nhà Hà Đô 186 Hoàng Sâm	27.488.274.808	27.488.274.808
Mặt bằng thương mại chung cư CC1 Dịch Vọng	23.794.849.884	23.794.849.884
Mặt bằng thương mại chung cư N10	21.336.181.353	21.336.181.353
Diện tích hầm chung cư N10	16.882.854.908	16.882.854.908
Mặt bằng thương mại chung cư 183 Hoàng Văn Thái	13.952.126.285	13.952.126.285
Mặt bằng thương mại chung cư Nguyễn Văn Công	10.618.892.068	10.618.892.068
Diện tích hầm chung cư CC1 Dịch Vọng	9.593.876.960	9.593.876.960
Mặt bằng thương mại chung cư Hoàng Sâm	4.881.479.260	4.881.479.260
Mặt bằng thương mại chung cư Z751	4.057.028.078	4.057.028.078
Sân tennis	3.135.792.727	3.135.792.727
TỔNG CỘNG	846.082.029.569	758.194.478.910

(**) 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 Công ty tại Ngân hàng Shinhan – Chi nhánh Trần Duy Hưng (Thuyết minh số 20).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 do Công ty chưa thu thập đủ thông tin để đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản này một cách chắc chắn.

13. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

Đơn vị tính: VND

	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
TỔNG CỘNG	37.021.629.971	37.021.629.971	54.649.406.173	54.649.406.173

13.2. 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 An Khánh – An Thượng	44.927.168.632	44.927.168.632
Dự án CC3 – Khu đô thị mới Dịch Vọng	49.705.533.353	-
Các dự án khác	-	982.716.090
TỔNG CỘNG	94.632.701.985	45.909.884.722

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	14.1	5.910.681.842.257	(16.301.017.353)	5.028.749.617.257	(16.301.017.353)
Đầu tư vào công ty liên doanh		150.000.000	-	150.000.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	14.2	43.000.000.000	-	43.000.000.000	-
TỔNG CỘNG		5.953.831.842.257	(16.301.017.353)	5.071.899.617.257	(16.301.017.353)

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

14.1 Đầu tư vào công ty con

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

STT	Tên đơn vị	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Đơn vị tính: VND
		Giá trị ghi sổ		Giá trị ghi sổ		
		Giá trị hợp lý		Giá trị hợp lý		
1	Công ty Agrita – Quảng Nam	1.190.305.295.099	(*)	1.190.305.295.099	(*)	
2	Công ty Năng lượng Hà Đô	1.124.600.000.000	(*)	1.124.600.000.000	(*)	
3	Công ty Bình An Riverside	628.299.000.000	(*)	628.299.000.000	(*)	
4	Công ty Minh Long	417.218.779.435	(*)	417.218.779.435	(*)	
5	Công ty Za Hưng	371.629.000.000	(*)	371.629.000.000	(*)	
6	Công ty Quốc tế Hà Đô (i)	372.910.202.832	(*)	367.428.647.832	(*)	
7	Công ty 756 Sài Gòn	283.500.000.000	(*)	283.500.000.000	(*)	
8	Công ty Thiết bị Giáo dục 1 (ii)	1.140.018.982.322	(*)	263.568.312.322	(*)	
9	Công ty Khánh Hà	196.842.885.000	(*)	196.842.885.000	(*)	
10	Công ty Sông Tranh 4	157.994.654.400	(*)	157.994.654.400	(*)	
11	Công ty Quản lý Hà Đô	7.365.043.169	(*)	7.365.043.169	(*)	
12	Công ty Quản lý và Kinh doanh Hà Đô	19.998.000.000	(*)	19.998.000.000	(*)	
TỔNG CỘNG		5.910.681.842.257		5.028.749.617.257		
Dự phòng đầu tư vào công ty con		16.301.017.353		16.301.017.353		

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

- (*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty chưa có đủ các thông tin cần thiết để thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.
- (i) Theo tờ trình số 10/TT-HĐL ngày 6 tháng 3 năm 2025, Hội đồng Quản trị của Công ty đã phê duyệt đề nghị chuyển tiền góp vốn năm 2025 vào công ty Quốc tế Hà Đô với số tiền là 93.738.152.000 VND cho công ty TNHH Quốc tế Hà Đô. Trong kỳ, Công ty đã thực hiện chuyển tiền góp vốn 5.481.555.000 VND, số vốn cam kết góp còn lại sẽ được Công ty thực hiện góp trong năm 2025.
- (ii) Theo Nghị quyết số 34/2024/NQ-HĐQT ngày 6 tháng 6 năm 2025, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc góp vốn mua cổ phần trong đợt phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu của Công ty này với tỷ lệ thực hiện quyền là 100:3.733. Trong kỳ, Công ty đã hoàn thành giao dịch này và tăng vốn theo đúng tỷ lệ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

14.2 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
Đầu tư trái phiếu	43.000.000.000	43.000.000.000	43.000.000.000	43.000.000.000
TỔNG CỘNG	43.000.000.000	43.000.000.000	43.000.000.000	43.000.000.000

Đầu tư trái phiếu 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%;
- 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%).

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

15. 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 dài hạn	2.070.963.016	1.616.530.695
Chi phí sửa chữa, cải tạo	2.544.541.632	3.290.123.355
TỔNG CỘNG	4.615.504.648	4.906.654.050

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

16.1 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	9.200.376.152	9.671.938.025
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30.2)	37.374.173.040	37.640.631.024
TỔNG CỘNG	46.574.549.192	47.312.569.049

16.2 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 Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Số phải nộp/cán trừ trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025
Đơn vị tính: VND				
Thuế giá trị gia tăng	1.573.080.516	13.471.041.728	(12.043.942.713)	3.000.179.531
Thuế TNDN	17.574.306.917	-	(17.574.306.917)	-
Thuế thu nhập cá nhân	541.577.645	2.909.154.371	(2.861.314.390)	589.417.626
Tiền thuê đất	-	187.361.492.826	(93.680.746.413)	93.680.746.413
Thuế khác	35.781.794	1.782.569.838	(1.192.243.563)	626.108.069
TỔNG CỘNG	19.724.746.872	205.524.258.763	(127.352.553.996)	97.896.451.639

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Đơn vị tính: VND		
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí xây dựng và tiền sử dụng đất của các dự án bất động sản đã bàn giao	530.004.879.966	673.151.227.302
- Dự án An Khánh – An Thượng	416.315.250.410	418.487.589.872
- Khu Biệt thự Sư Vạn Hạnh	90.743.779.901	103.457.143.456
- Dự án Nhà ở Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh	11.791.640.091	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 lãi vay	96.273.135.200	78.528.607.891
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	1.601.616.833	2.406.694.017
TỔNG CỘNG	627.879.631.999	754.086.529.210
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả ngắn hạn các bên khác	532.658.085.406	676.685.196.943
Chi phí phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 30.2)	95.221.546.593	77.401.332.267
Dài hạn		
Trích trước chi phí lãi vay	12.507.917.482	14.655.900.495
TỔNG CỘNG	12.507.917.482	14.655.900.495
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả dài hạn các bên khác	1.889.109.260	852.736.112
Chi phí phải trả dài hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 30.2)	10.618.808.222	13.803.164.383

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Phải trả về dòng tiền quản lý tập trung (i)	564.268.585.198	272.272.142.049
Nhận tạm ứng từ các công ty con	126.082.000.000	95.182.000.000
Ký cược, ký quỹ	23.449.157.288	24.074.385.571
Phải trả tiền hỗ trợ chuyển giao mặt bằng Dự án An Khánh – An Thượng (ii)	20.630.454.546	20.630.454.546
Thu hộ phải trả	13.771.218.167	14.083.826.887
Phải trả thuê đất Bộ Quốc Phòng	9.585.744.007	1.627.227.211
Phải trả lợi nhuận chia sẻ theo BCC	4.699.771.402	9.366.641.280
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.726.800.064	1.541.312.325
TỔNG CỘNG	764.521.541.268	438.777.989.869
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả ngắn hạn các bên khác	73.323.488.327	73.428.933.341
Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 30.2)	690.890.242.345	365.349.056.528
Dài hạn		
Nhận đặt cọc cho thuê và chi phí khác	19.894.283.261	15.635.285.986
TỔNG CỘNG	19.894.283.261	15.635.285.986

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Số phát sinh trong kỳ		Đơn vị tính: VND	
	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ		Tăng	Giảm	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	
					Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20.1)	43.615.336.633	21.807.668.316	(21.807.668.317)	43.615.336.632		
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 20.2)	36.995.495.834	-	(8.995.495.834)	28.000.000.000		
Vay các bên liên quan dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 30.3)	176.465.000.000	308.000.000.000	(68.000.000.000)	416.465.000.000		
TỔNG CỘNG	257.075.832.467	329.807.668.316	(98.803.164.151)	488.080.336.632		
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1)	43.615.336.639	-	(21.807.668.316)	21.807.668.323		
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 20.2)	50.234.033.000	1.510.000.000	-	51.744.033.000		
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 30.3)	553.000.000.000	985.000.000.000	(459.000.000.000)	1.079.000.000.000		
TỔNG CỘNG	646.849.369.639	986.510.000.000	(480.807.668.316)	1.152.551.701.323		

20.1. Các khoản vay ngân hàng

Chi tiết khoản vay ngân hàng được trình bày như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Shinhan – Chi nhánh Trần Duy Hưng	65.423.004.955	Gốc đáo hạn từ ngày 25 tháng 9 năm 2025 đến 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. Lãi suất trong kỳ là 7,5%.	(i)
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	43.615.336.632			
TỔNG CỘNG	65.423.004.955			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.1. Các khoản vay ngân hàng (tiếp theo)

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

20.2. 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, 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.

21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Số đầu kỳ	42.086.782.813	44.254.677.241
Sử dụng quỹ trong kỳ	(898.058.626)	(1.750.700.000)
Số cuối kỳ	<u>41.188.724.187</u>	<u>42.503.977.241</u>

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn cổ phần đã phát hành					Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024								Tổng cộng
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2024	3.057.568.410.000	374.867.728.678			23.516.835.886	1.955.829.845.493	5.411.782.820.057	
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-			-	167.446.747.247	167.446.747.247	
- Trả cổ tức bằng tiền	-	-			-	(152.878.420.500)	(152.878.420.500)	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	3.057.568.410.000	374.867.728.678			23.516.835.886	1.970.398.172.240	5.426.351.146.804	
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025								
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2025	3.363.315.290.000	374.867.728.678			23.516.835.886	1.851.013.660.665	5.612.713.515.229	
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-			-	109.131.800.451	109.131.800.451	
- Trả cổ tức bằng cổ phiếu (Thuyết minh số 22.4)	336.315.060.000	-			-	(336.315.060.000)	-	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	3.699.630.350.000	374.867.728.678			23.516.835.886	1.623.830.401.116	5.721.845.315.680	

22.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Đơn vị tính: VND	
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số		Cổ phiếu thường
Vốn góp của cổ đông	3.699.630.350.000	3.699.630.350.000	-	3.363.315.290.000	3.363.315.290.000	-
TỔNG CỘNG	3.699.630.350.000	3.699.630.350.000	-	3.363.315.290.000	3.363.315.290.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.3 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	-
	<u>3.699.630.350.000</u>	<u>3.057.568.410.000</u>
Cổ tức đã chia	336.315.060.000	152.878.420.500

22.4 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 2023: 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.5 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
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>369.963.035</i>	<i>336.331.529</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	369.963.035	336.331.529
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>369.963.035</i>	<i>336.331.529</i>

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

23. DOANH THU

23.1 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	152.562.571.958	547.812.264.320
<i>Trong đó:</i>		
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, tư vấn quản lý và các hoạt động khác	75.915.774.032	76.980.601.495
Các khoản giảm trừ doanh thu	(24.593.182.141)	-
Hàng bán bị trả lại	(24.593.182.141)	-
Doanh thu thuần	127.969.389.817	547.812.264.320
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	126.705.969.756	504.146.240.992
Doanh thu đối với các bên liên quan	1.263.420.061	43.666.023.328

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. DOANH THU (tiếp theo)

23.2 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
Cổ tức, lợi nhuận được chia	210.271.640.000	49.864.500.000
Lãi từ chứng khoán kinh doanh và các khoản doanh thu tài chính khác	21.155.026.060	6.531.290.933
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.807.130.843	1.217.062.115
TỔNG CỘNG	237.233.796.903	57.612.853.048

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN 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
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	52.116.464.090	253.357.709.011
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, tư vấn quản lý và các hoạt động khác	75.875.162.381	29.293.020.631
TỔNG CỘNG	163.938.812.492	323.055.640.797

25. 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	21.988.721.155	31.490.577.643
Chi phí tài chính khác	77.475.644	76.719.587
TỔNG CỘNG	22.066.196.799	31.567.297.230

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. 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	21.035.286.097	24.983.143.386
Chi phí dự án dừng triển khai	2.974.050.220	1.169.445.272
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.414.085.143	7.775.753.168
Chi phí khấu hao tài sản cố định	229.705.500	466.893.366
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	8.821.205.398	6.143.000.441
TỔNG CỘNG	46.474.332.358	40.538.235.633

27. 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	19.828.634.795	-
Các khoản khác	945.000.019	381.194.967
TỔNG CỘNG	20.773.634.814	381.194.967

28. 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
Tiền sử dụng đất và tiền thuê đất	251.024.249.423	7.513.061.350
Chi phí phát triển bất động sản để bán	2.364.208.534	11.828.470.245
Chi phí dịch vụ mua ngoài	42.040.172.897	32.420.751.453
Chi phí nhân công	28.527.252.586	31.906.184.816
Chi phí khấu hao và hao mòn	19.427.629.615	20.898.883.572
Chi phí dự án dừng triển khai	146.636.111	1.169.445.272
Chi phí khác	13.816.375.284	9.660.183.022
TỔNG CỘNG	357.346.524.450	115.396.979.730

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

29.1 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	-	36.434.560.595
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	4.395.655.542
TỔNG CỘNG	-	40.830.216.137

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:	109.131.800.451	208.276.963.384
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	21.826.360.090	41.655.392.677
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận liên quan đến lỗ tính thuế trong kỳ	32.746.218.022	-
Các chi phí phạt chậm nộp và phạt hợp đồng	3.965.726.959	44.765.332
Chi phí tiền đất dự án chưa đủ điều kiện khấu trừ	-	17.630.683.286
Chi phí dự án dừng triển khai	594.810.044	205.833.743
Các chi phí không được trừ khác	1.657.362.168	1.440.331.782
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia	(42.054.328.000)	(9.972.900.000)
Tiền sử dụng đất trích trước của các căn đã bán giao các năm trước đã nộp trong kỳ	(18.736.149.283)	-
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(10.173.890.683)
Chi phí thuế TNDN	-	40.830.216.137

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.2 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 khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

29.3 Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận

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

Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước và các đơn vị có liên quan để xác định các nghĩa vụ tiền đất của Dự án An Khánh – An Thượng, thành phố Hồ Chí Minh, Dự án Khu Biệt thự Sư Vạn Hạnh và các dự án tại Dịch Vọng. Công ty đang tạm thời ghi nhận tiền đất của căn hộ/biệt thự/liền kề đã bàn giao dựa trên đơn giá thẩm định của một bên thứ ba với tổng số tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 518.213.239.875 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 670.978.887.840 VND). Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản trích trước nêu trên do không thể dự tính được chắc chắn lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty 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 kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty không còn khoản lỗ lũy kế nào có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 30/6/2025	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển
					lỗ tại ngày 30/6/2025
2025	2030	171.218.366.355	-	-	171.218.366.355
TỔNG CỘNG		171.218.366.355	-	-	171.218.366.355

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.4 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Đơn vị tính: VND	
	Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
	Bảo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	
	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		
Thuế TNDN 1% tạm tính cho các khoản khách hàng thanh toán theo tiến độ tại Dự án An Khánh – An Thượng	99.230.401	99.230.401
Chi phí bán hàng liên quan tới các căn hộ chưa bàn giao	1.019.762.205	1.019.762.205
Chi phí sử dụng vốn liên quan tới các căn hộ chưa bàn giao	1.054.299.560	1.054.299.560
	2.173.292.166	2.173.292.166
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại		
	-	(4.395.655.542)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty 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	
			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
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ		
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý phải trả	7.757.822.048	7.253.091.409
		Phí dịch vụ quản lý đã trả	8.074.777.228	6.929.798.578
Công ty Surya	Công ty con	Đi vay	20.000.000.000	80.000.000.000
		Thanh toán gốc vay	24.000.000.000	-
		Lãi vay đã trả	1.471.905.479	-
		Lãi vay phải trả	3.147.957.534	-
		Dòng tiền tập trung phải trả	20.246.541.537	144.000.001.003
		Dòng tiền tập trung đã trả	20.146.077.096	173.505.775.000
Công ty Quản lý và Kinh doanh Hà Đô	Công ty con	Dòng tiền tập trung phải trả	9.169.600.166	15.505.134.122
		Dòng tiền tập trung đã trả	6.763.499.174	16.076.167.703
		Phí dịch vụ cung cấp phải thu	5.122.693.283	1.506.262.729
		Phí dịch vụ cung cấp đã thu	4.954.506.803	963.900.889
Công ty Hà Đô Bình Thuận	Công ty con	Dòng tiền tập trung phải trả	1.925.420	26.794.050.567
		Dòng tiền tập trung đã trả	2.074.725	5.242.815.409
Công ty Agrita – Quảng Nam	Công ty con	Dòng tiền quản lý tập trung phải trả	386.687.499.339	375.418.140.891
		Dòng tiền tập trung đã trả	406.314.738.931	402.000.165.000
		Đi vay	140.000.000.000	110.000.000.000
		Thanh toán gốc vay	40.000.000.000	-
		Cổ tức phải thu	139.620.600.000	49.864.500.000
		Cổ tức đã thu	89.756.100.000	-
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	Dòng tiền quản lý tập trung phải trả	15.028.669.237	15.505.134.122
		Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	12.622.256.212	16.076.167.703

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty 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 (tiếp theo):

			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
Công ty Za Hung	Công ty con	Dòng tiền quản lý tập trung phải trả	167.104.730.575	228.868.006.662
		Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	235.858.430.084	40.971.278.144
		Lãi vay phải trả	7.435.726.026	8.951.123.289
		Cổ tức được chia	69.531.600.000	-
Công ty Sông Tranh 4	Công ty con	Dòng tiền tập trung phải trả	206.119.323.850	168.628.630.216
		Dòng tiền tập trung đã trả	111.279.867.528	143.103.310.567
		Lãi vay phải trả	2.008.356.165	-
Công ty Thiết bị Giáo dục 1	Công ty con	Dòng tiền tập trung phải trả	281.039.141.178	25.958.927.030
		Dòng tiền tập trung đã trả	20.824.551.960	165.000
		Lãi vay phải trả	1.446.657.534	6.368.284.973
		Thanh toán gốc vay	100.000.000.000	316.000.000.000
		Đi vay	720.000.000.000	-
		Nhận lại vốn góp	-	399.809.490.000
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Góp vốn	876.450.670.000	-
		Thanh toán gốc vay	-	160.500.000.000
		Lãi vay phải trả	1.799.573.233	3.470.257.536
		Dòng tiền tập trung phải trả	7.897.965.593	168.551.145.642
		Dòng tiền tập trung đã trả	7.412.495.293	182.885.574.116
Công ty Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	Dòng tiền tập trung phải trả	232.176.288.021	132.012.912.499
		Dòng tiền tập trung đã trả	104.804.065.521	129.082.120.995
		Đi vay	50.000.000.000	60.000.000.000
		Trả gốc vay	-	60.000.000.000
		Phí tư vấn quản lý đã trả	-	2.439.990.725
Công ty Quốc tế Hà Đô	Công ty con	Góp vốn	5.481.555.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty 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 (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp 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
Ông Nguyễn Trọng Thông	Người có mối quan hệ mật thiết với Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Cổ tức phải trả		- 48.673.928.041
Ông Lê Xuân Long	Chủ tịch HĐQT (từ ngày 3 tháng 10 năm 2024)	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản		- 6.901.893.176
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 từ chuyển nhượng bất động sản		- 7.496.479.375
Ông Lê Xuân Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	2.691.564.000	-

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

Trong kỳ, Công ty đã cung cấp các khoản cho vay các bên liên quan với lãi suất 8%/năm và nhận các khoản vay từ các bên liên quan với lãi suất từ 4,3%/năm tới 6,2%/năm. Các khoản cho vay và đi vay này không có tài sản đảm bảo và được thanh toán bằng tiền hoặc cần trừ công nợ.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng năm thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

30.2 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 6.1)				
Công ty Bình An Riverside	Công ty con	Phải thu phí quản lý	5.245.055.854	5.245.055.854
Công ty Quốc tế Hà Đô	Công ty con	Phải thu phí quản lý	5.447.390.528	5.447.390.528
Công ty Za Hưng	Công ty con	Phải thu phí quản lý	1.781.740.179	1.744.732.500
Công ty Hà Đô Bình Thuận	Công ty con	Phải thu phí quản lý	2.064.484.073	2.064.484.073
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Phải thu phí quản lý	1.469.951.102	1.469.951.102
Các công ty con khác	Công ty con	Phải thu phí quản lý	1.296.724.407	1.284.077.850
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
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
Bà Hoàng Thị Phương Điều	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT	Phải thu chuyển nhượng BĐS	617.896.000	617.896.000
Các cá nhân khác	Người liên quan nội bộ	Phải thu chuyển nhượng BĐS	1.447.418.000	1.824.149.000
TỔNG CỘNG			20.783.219.143	21.110.295.907

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Công ty Za Hưng	Công ty con	Cổ tức phải thu	69.531.600.000	-
Công ty Agrita - Quảng Nam	Công ty con	Cổ tức phải thu	99.729.000.000	-
Công ty Bình An Riverside	Công ty con	Phải thu chi hộ	2.853.000.000	2.853.000.000
Công ty Khánh Hà	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	2.993.479.621	2.648.339.896
Công ty Surya	Công ty con	Thu chi hộ	163.032.696	163.032.696
Công ty Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	Thu chi hộ	1.035.716.090	-
TỔNG CỘNG			176.305.828.407	5.664.372.592
Phải thu dài hạn khác (Mã số 216)				
Công ty Khánh Hà	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	2.374.139.010	2.100.407.503
TỔNG CỘNG			2.374.139.010	2.100.407.503
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16.1)				
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Phải trả tiền mua sản thương mại	16.355.285.750	16.355.285.750
		Phải trả phí tư vấn	15.535.008.763	15.535.008.763
Công ty Quản lý và Kinh doanh Hà Đô	Công ty con	Phải trả phí quản lý	535.128.918	484.631.722
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	Phải trả phí quản lý	2.929.204.150	3.246.159.330
Công ty An Lạc	Chung thành viên gia đình mật thiết của Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Phải trả phí dịch vụ thi công	2.019.545.459	2.019.545.459
TỔNG CỘNG			37.374.173.040	37.640.631.024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 18)				
Công ty Agrita – Quảng Nam	Công ty con	Phải trả lãi vay	9.866.383.564	9.409.232.878
Công ty Minh Long	Công ty con	Phải trả lãi vay	9.388.367.944	9.388.367.944
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Phải trả lãi vay	36.245.830.703	35.485.325.964
Công ty Za Hưng	Công ty con	Phải trả lãi vay	24.275.095.889	9.950.054.795
Công ty Thiết bị Giáo dục 1	Công ty con	Phải trả lãi vay	12.059.019.179	12.059.019.179
Công ty Surya	Công ty con	Phải trả lãi vay	3.386.849.314	1.109.331.507
TỔNG CỘNG			95.221.546.593	77.401.332.267
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 18)				
Công ty Za Hưng	Công ty con	Phải trả lãi vay	-	6.889.315.068
Công ty Surya	Công ty con	Phải trả lãi vay	2.874.630.138	3.476.095.890
Công ty Agrita – Quảng Nam	Công ty con	Phải trả lãi vay	322.205.479	1.395.493.151
Công ty Sông Tranh 4	Công ty con	Phải trả lãi vay	3.570.410.960	1.562.054.795
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Phải trả lãi vay	1.039.068.494	-
Công ty Thiết bị Giáo dục 1	Công ty con	Phải trả lãi vay	1.438.438.356	-
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	Phải trả lãi vay	774.246.575	327.945.205
Công ty Quản lý và Kinh Doanh Hà Đô	Công ty con	Phải trả lãi vay	576.246.576	152.260.274
Các công ty con khác	Công ty con	Phải trả lãi vay	23.561.644	-
TỔNG CỘNG			10.618.808.222	13.803.164.383

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 ngắn hạn khác (Thuyết minh số 19)				
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	Phải trả khác	-	391.413.147
		Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	14.724.571.149	12.318.470.157
Công ty Za Hưng	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	66.630.469.778	135.384.168.290
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	32.422.279.877	31.936.809.577
Công ty Agrita – Quảng Nam	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	1.472.534.408	21.099.774.000
Công ty Sông Tranh 4	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	129.255.645.810	34.416.189.488
Công ty Surya	Công ty con	Tạm ứng	34.000.000.000	34.000.000.000
		Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	708.720.863	608.256.422
Công ty Kinh doanh Hà Đô	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	5.807.846.298	3.401.433.273
Công ty Năng lượng Hà Đô	Công ty con	Tạm ứng	92.082.000.000	61.182.000.000
Công ty Thiết bị Giáo dục 1	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	289.908.736.001	29.694.146.783
Công ty Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	23.258.368.536	690.211.557
Các công ty liên quan khác		Phải trả khác	619.069.625	226.183.834
TỔNG CỘNG			690.890.242.345	365.349.056.528

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)
30.3 Chi tiết các khoản đi vay và cho vay các bên liên quan

Chi tiết các khoản đi vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 (Thuyết minh số 20):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn và trả lãi	Hình thức đảm bảo
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	73.465.000.000	4,3 – 6,2%/năm	Gốc và lãi vay trả vào ngày đáo hạn khoản vay từ ngày 16 tháng 12 năm 2025 đến ngày 3 tháng 2 năm 2027.	Tín chấp
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả		18.465.000.000			
Công ty Agrita - Quảng Nam	Công ty con	149.000.000.000	4,3 – 4,5%/năm	Gốc và lãi vay trả vào ngày đáo hạn khoản vay từ ngày 15 tháng 5 năm 2025 đến ngày 23 tháng 7 năm 2026.	Tín chấp
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả		9.000.000.000			
Công ty Za Hưng	Công ty con	320.000.000.000	4,3 – 4,5%/năm	Gốc và lãi vay trả vào ngày đáo hạn khoản vay từ ngày 18 tháng 4 năm 2026 đến ngày 20 tháng 5 năm 2026.	Tín chấp
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả		320.000.000.000			
Công ty Surya	Công ty con	154.000.000.000	4,5 – 6,2%/năm	Gốc và lãi vay trả vào ngày đáo hạn khoản vay từ ngày 3 tháng 6 năm 2026 đến ngày 27 tháng 6 năm 2027.	Tín chấp
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả		69.000.000.000			
Công ty Quản lý và Kinh doanh Hà Đô	Công ty con	19.000.000.000	4,5%/năm	Gốc và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn khoản vay ngày 28 tháng 10 năm 2026.	Tín chấp
Công ty Sông Tranh 4	Công ty con	90.000.000.000	4,5%/năm	Gốc và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn khoản vay ngày 22 tháng 7 năm 2026 đến ngày 30 tháng 10 năm 2026.	Tín chấp
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	20.000.000.000	4,5%/năm	Gốc và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn khoản vay ngày 21 tháng 8 năm 2026.	Tín chấp
Công ty Thiết bị Giáo dục 1	Công ty con	620.000.000.000	4,3%/năm	Gốc và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn khoản vay ngày từ ngày 10 tháng 6 năm 2027 đến ngày 12 tháng 6 năm 2027.	Tín chấp
Công ty Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	50.000.000.000	4,3%/năm	Gốc và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn khoản vay ngày 27 tháng 6 năm 2027.	
Trong đó: Vay dài hạn		1.495.465.000.000			
Vay dài hạn đến hạn trả		1.079.000.000.000			
Vay dài hạn đến hạn trả		416.465.000.000			

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Chi tiết các khoản đi vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 (Thuyết minh số 20):

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



Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 (Thuyết minh số 7):				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư cho vay (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn
Công ty Khánh Hà	Công ty con	10.000.000.000	8%	Gốc và lãi vay trả trong giai đoạn từ tháng 5 năm 2027 đến tháng 5 năm 2028
		10.000.000.000		Hình thức đảm bảo Tín chấp
Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 (Thuyết minh số 7):				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư cho vay (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn
Công ty Khánh Hà	Công ty con	5.600.000.000	8%	Gốc và lãi vay trả trong giai đoạn từ tháng 7 năm 2025 đến tháng 11 năm 2025
		5.600.000.000		Hình thức đảm bảo Tín chấp
Chi tiết các khoản cho vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 (Mã số 215):				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư cho vay (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn
Công ty Khánh Hà	Công ty con	6.900.000.000	8%	Gốc và lãi vay trả trong giai đoạn từ tháng 5 đến tháng 10 năm 2027
		6.900.000.000		Hình thức đảm bảo Tín chấp
Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 (Thuyết minh số 7):				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư cho vay (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn
Công ty Khánh Hà	Công ty con	8.700.000.000	8%	Gốc và lãi vay trả trong giai đoạn từ tháng 3 đến tháng 11 năm 2025
		8.700.000.000		Hình thức đảm bảo Tín chấp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. 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, Ủy ban Kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc 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) 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) 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) 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) Ủy 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 5 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày như sau:

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh dịch vụ khách sạn	Hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu thuần					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài thuần	(24.593.182.141)	72.471.615.199	80.090.956.759	-	127.969.389.817
Tổng doanh thu thuần	(24.593.182.141)	72.471.615.199	80.090.956.759	-	127.969.389.817
Kết quả					
Lợi nhuận gộp/(lỗ) trước thuế của bộ phận	(64.231.964.780)	40.063.976.264	(11.801.434.159)	-	(35.969.422.675)
Thu nhập không phân bổ (i)	-	-	-	209.573.476.499	209.573.476.499
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	(79.342.598.472)	22.505.009.639	(43.604.087.215)	209.573.476.499	109.131.800.451
Chi phí thuế TNDN	-	-	-	-	-
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế	(79.342.598.472)	22.505.009.639	(43.604.087.215)	209.573.476.499	109.131.800.451
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	688.692.478.890	214.238.537.228	591.911.985.322	-	1.494.843.001.440
Tài sản không phân bổ (ii)	-	-	-	7.488.252.340.369	7.488.252.340.369
Tổng tài sản	688.692.478.890	214.238.537.228	591.911.985.322	7.488.252.340.369	8.983.095.341.809
Công nợ bộ phận	650.360.104.445	11.539.294.361	90.461.443.303	-	752.360.842.109
Công nợ không phân bổ (iii)	-	-	-	2.508.889.184.020	2.508.889.184.020
Tổng công nợ	650.360.104.445	11.539.294.361	90.461.443.303	2.508.889.184.020	3.261.250.026.129

Đơn vị tính: VND

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày như sau:

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh dịch vụ khách sạn	Hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	Đơn vị tính: VND	
				Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài thuần	398.955.442.562	63.656.105.717	85.200.716.041	-	547.812.264.320
Tổng doanh thu	398.955.442.562	63.656.105.717	85.200.716.041	-	547.812.264.320
Kết quả					
Lợi nhuận gộp trước thuế của bộ phận	145.597.733.551	30.950.771.691	48.208.118.281	-	224.756.623.523
Thu nhập không phân bổ (i)	-	-	-	25.815.069.853	25.815.069.853
Lợi nhuận trước thuế	124.141.855.004	14.753.548.556	43.566.489.972	25.815.069.852	208.276.963.384
Chi phí thuế TNDN	-	-	-	(40.830.216.137)	(40.830.216.137)
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế	124.141.855.004	14.753.548.556	43.566.489.972	(15.015.146.285)	167.446.747.247
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	782.507.540.945	227.454.815.024	546.845.872.647	-	1.556.808.228.616
Tài sản không phân bổ (ii)	-	-	-	6.473.548.727.273	6.473.548.727.273
Tổng tài sản	782.507.540.945	227.454.815.024	546.845.872.647	6.473.548.727.273	8.030.356.955.889
Công nợ bộ phận	709.130.512.778	12.126.106.069	93.229.850.587	-	814.486.469.434
Công nợ không phân bổ (iii)	-	-	-	1.789.519.339.651	1.789.519.339.651
Tổng công nợ	709.130.512.778	12.126.106.069	93.229.850.587	1.789.519.339.651	2.604.005.809.085

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dưới 1 năm	116.096.009.843	73.795.105.201
Trên 1 - 5 năm	99.936.645.207	112.339.001.032
Trên 5 năm	26.374.658.892	38.553.747.225
TỔNG CỘNG	242.407.313.942	224.687.853.458

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty đang ký kết một số hợp đồng đi thuê đất với Bộ Quốc Phòng với thời hạn còn lại là 35 năm, với giá thuê được điều chỉnh 5 năm một lần. Công ty 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

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

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

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 riêng giữa niên độ của Tập đoàn có thể thay đổi khi có quyết định cuối cùng của cơ quan có thẩm quyền về việc xác định tiền sử dụng đất bổ sung này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết về đầu tư góp vốn

Đơn vị tính: VND

STT	Tên đơn vị nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư	Cam kết góp vốn của Công ty		Cam kết góp vốn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025
			Số tiền	%	
1	Công ty Quốc tế Hà Đô	4.875.000.000.000	468.000.000.000	56	372.910.202.832
	TỔNG CỘNG	4.875.000.000.000	468.000.000.000	56	372.910.202.832

Các cam kết khác

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

Theo hợp đồng hợp tác số 1407 và số 02A ký ngày 26 tháng 12 năm 2013 và 2 tháng 1 năm 2017 giữa Công ty và một đối tác doanh nghiệp liên quan đến việc chia sẻ lợi nhuận hợp tác tại Dự án tòa nhà Miền Nam tại số 60, đường Trường Sơn và Dự án Hà Đô Airport Buiding tại số 2 Hồng Hà, thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty còn phải thanh toán số tiền là 202,7 tỷ VND trong 35 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. 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 riêng giữa niên độ của Công ty.

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025



Vũ Thị Dung
Người lập



Đào Hữu Tùng
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Minh
Tổng Giám đốc



