

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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



Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
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 cáo tình hình tài chính 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 - 84

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100283802 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội) cấp vào ngày 11 tháng 4 năm 2005. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 34 được cấp ngày 1 tháng 7 năm 2026.

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

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty 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
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó chủ tịch
Ông Nguyễn Hoàng Trung	Thành viên
Bà Cao Thị Tâm	Thành viên
Bà Trần Thị Quỳnh Anh	Thành viên độc lập

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 2026, 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 kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 28 tháng 8 năm 2026 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.

Ngày 28 tháng 8 năm 2026


CHỦ TỊCH HĐQT
Lê Xuân Long


TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Trọng Minh



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 12315194/69481012/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 28 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 7 đến trang 84, bao gồm báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đi kèm.

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 2026, 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.

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2026

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Nguyễn Hoàng Linh
Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 3835-2026-004-1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.499.479.541.234	1.927.593.778.233
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	177.345.668.972	73.687.266.384
1. Tiền	111		115.417.402.113	35.686.932.332
2. Các khoản tương đương tiền	112		61.928.266.859	38.000.334.052
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	1.460.047.478.526	1.116.282.800.741
1. Chứng khoán kinh doanh	121		1.038.310.253.229	629.907.434.246
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		479.465.088.160	544.103.229.358
3. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	124		(57.727.862.863)	(57.727.862.863)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		491.442.667.782	353.851.301.829
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6.1	249.710.178.479	250.888.945.019
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6.2	17.488.207.935	16.738.836.783
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	7	245.093.588.065	106.555.152.438
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	6.1, 6.2, 7	(20.849.306.697)	(20.331.632.411)
IV. Hàng tồn kho	140	9	356.442.574.295	356.710.958.390
1. Hàng tồn kho	141		366.666.775.059	366.935.159.154
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(10.224.200.764)	(10.224.200.764)
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		14.201.151.659	27.061.450.889
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		2.549.225.816	1.276.622.395
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		156.748.581	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	10	11.495.177.262	4.364.828.494
4. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	21.420.000.000

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		7.873.363.889.289	7.417.519.519.827
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		268.026.542.626	267.091.724.396
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	6.2	267.976.542.626	267.041.724.396
2. Phải thu dài hạn khác	215		50.000.000	50.000.000
II. Tài sản cố định	220		183.142.976.816	189.228.708.716
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	182.998.056.171	189.054.928.071
Nguyên giá	222		344.596.121.939	344.596.121.939
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(161.598.065.768)	(155.541.193.868)
2. Tài sản cố định vô hình	227		144.920.645	173.780.645
Nguyên giá	228		1.679.617.500	1.679.617.500
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.534.696.855)	(1.505.836.855)
III. Bất động sản đầu tư	240	12	584.347.904.571	592.843.607.769
1. Nguyên giá	241		850.975.640.033	846.082.029.569
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(266.627.735.462)	(253.238.421.800)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250	13	138.172.240.936	131.911.331.713
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	251		37.070.429.971	37.070.429.971
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		101.101.810.965	94.840.901.742
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260	14	6.556.962.185.128	6.230.544.491.735
1. Đầu tư vào công ty con	261	14.1	6.535.353.594.257	6.223.776.202.257
2. Đầu tư vào công ty liên doanh	262		150.000.000	150.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	264	14.1	(19.937.255.704)	(17.978.457.921)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265	14.2	41.395.846.575	24.596.747.399
VI. Tài sản dài hạn khác	270		142.712.039.212	5.899.655.498
1. Chi phí trả trước dài hạn	271	15	140.619.399.344	3.892.090.492
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	29.4	2.092.639.868	2.007.565.006
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		10.372.843.430.523	9.345.113.298.060

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		4.298.931.632.983	3.412.901.007.023
I. Nợ ngắn hạn	310		3.463.018.616.481	2.327.864.598.363
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16.1	44.905.454.084	50.185.288.893
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16.2	11.813.286.143	48.661.946.072
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		101.685.075	93.156.450
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	17	1.653.677.490	5.336.229.908
5. Phải trả người lao động	315		5.194.692.394	11.709.439.596
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	18	692.268.805.368	650.549.025.627
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		623.244.734	764.093.443
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	19	1.729.167.361.393	985.513.969.612
9. Vay ngắn hạn	321	20	937.172.241.163	534.080.502.349
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		40.118.168.637	40.970.946.413
II. Nợ dài hạn	330		835.913.016.502	1.085.036.408.660
1. Chi phí phải trả dài hạn	334	18	11.342.203.072	72.486.852.170
2. Phải trả dài hạn khác	338	19	29.819.274.430	18.166.017.490
3. Vay dài hạn	339	20	794.751.539.000	994.383.539.000

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	22	6.073.911.797.540	5.932.212.291.037
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.699.630.350.000	3.699.630.350.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.699.630.350.000	3.699.630.350.000
2. Thặng dư vốn	412		374.867.728.678	374.867.728.678
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		369.942.980.000	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		23.516.835.886	23.516.835.886
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1.605.953.902.976	1.834.197.376.473
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	420a		1.279.272.878.973	1.514.698.600.665
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay	420b		326.681.024.003	319.498.775.808
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		10.372.843.430.523	9.345.113.298.060

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP



Vũ Thị Dung

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Đào Hữu Tùng

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Nguyễn Trọng Minh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23.1	203.009.312.508	152.562.571.958
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	23.1	24.512.501.584	24.593.182.141
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	23.1	178.496.810.924	127.969.389.817
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	24	(123.980.521.452)	163.938.812.492
5. Lợi nhuận/(Lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		302.477.332.376	(35.969.422.675)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	23.2	147.243.845.738	237.233.796.903
7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí đi vay</i>	23 24	25	36.078.531.637 34.095.551.964	22.066.196.799 21.988.721.155
8. Chi phí bán hàng	25		4.694.913.059	2.857.246.456
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	40.585.839.056	46.474.332.358
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		368.361.894.362	129.866.598.615
11. Thu nhập khác	31		100.745.687	38.836.650
12. Chi phí khác	32	27	41.866.690.908	20.773.634.814
13. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	40		(41.765.945.221)	(20.734.798.164)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		326.595.949.141	109.131.800.451
15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	52	29.4	(85.074.862)	-
16. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		326.681.024.003	109.131.800.451

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT









Vũ Thị Dung

Đào Hữu Tùng

Nguyễn Trọng Minh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	01		326.595.949.141	109.131.800.451
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình	02		19.475.045.562	19.095.372.517
- Các khoản dự phòng	03		2.476.472.069	-
- Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(139.619.682.668)	(225.385.868.677)
- Chi phí đi vay	06	25	34.095.551.964	21.988.721.155
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		243.023.336.068	(75.169.974.554)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(58.231.173.717)	6.855.126.435
- Tăng hàng tồn kho	10		(4.625.226.369)	(545.315.747)
- Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		640.396.196.241	272.084.447.993
- Tăng chi phí chờ phân bổ	12		(137.999.912.273)	(56.373.736)
- Tăng chứng khoán kinh doanh	13		(408.402.818.983)	(46.036.036.201)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(11.754.847.918)	(6.392.176.859)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(7.130.348.768)	(21.869.386.125)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(852.777.776)	(898.058.626)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		254.422.426.505	127.972.252.580
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác	21		(2.279.253.561)	(32.360.603.676)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(155.925.682.180)	(90.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		221.111.517.357	114.413.358.794

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

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ (tiếp theo)				
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(311.577.392.000)	(881.932.225.000)
5. Tiền thu lãi tiền gửi, cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		79.420.036.528	101.518.316.316
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(169.250.773.856)	(788.361.153.566)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		243.268.000.000	831.510.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(39.808.261.186)	(94.803.164.151)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(184.972.988.875)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		18.486.749.939	736.706.835.849
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		103.658.402.588	76.317.934.863
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	60	4	73.687.266.384	181.460.953.377
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70	4	177.345.668.972	257.778.888.240

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT







Vũ Thị Dung

Đào Hữu Tùng

Nguyễn Trọng Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100283802 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội) cấp vào ngày 11 tháng 4 năm 2005. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 34 được cấp ngày 1 tháng 7 năm 2026.

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

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty 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 2026 là: 163 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 181).

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có 19 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 18 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ biểu quyết của 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 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà ("Công ty Khánh Hà")	Cầu Đất, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	70,92%	70,92%	70,92%	70,92%
2	Công ty Cổ phần Hà Đô – 756 Sài Gòn ("Công ty 756 Sài Gòn")	5.04 Hà Đô Airport Building, số 2 Hồng Hà, phường Tân Sơn Hòa, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	63%	63%	63%	63%
3	Công ty Cổ phần Za Hưng ("Công ty Za Hưng")	Số 8 Láng Hạ, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	51,75%	51,75%	51,75%	51,75%
4	Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4 ("Công ty Sông Tranh 4") (i)	Thôn Tam Tú, xã Hiệp Đức, thành phố Đà Nẵng	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	62,92%	62,92%	89,88%	89,88%
5	Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận ("Công ty Hà Đô Bình Thuận") (i)	Thôn Thanh Thịnh, xã Hòa Thắng, tỉnh Lâm Đồng	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	83,22%	83,22%	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%
7	Công ty Cổ phần Quản lý – Vận hành – Khai thác Bất động sản Hà Đô ("Công ty Quản lý Hà Đô")	Số 60 Trường Sơn, phường Tân Sơn Hòa, thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, quản lý bất động sản	99,95%	99,95%	99,95%	99,95%
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình An Riverside ("Công ty Bình An Riverside")	Số 2735 Phạm Thế Hiển, phường Tân Sơn Hòa, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	99,97%	99,97%	99,97%	99,97%
9	Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1 ("Công ty Thiết bị Giáo dục 1")	Số 62 Phan Đình Giót, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	99,86%	99,86%	99,86%	99,86%
10	Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita – Quảng Nam ("Công ty Agrita – Quảng Nam") (i)	Số 44 Lê Quý Đôn, thị trấn Khâm Đức, thành phố Đà Nẵng	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	97,57%	97,57%	99,98%	99,98%

ĐƯỢC CHẤM DẤU VÀ CHỮ KÝ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

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

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

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

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

- (i) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết trong các công ty con này khác nhau do 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 21/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 5 năm 2026 của Hội đồng Quản trị, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định góp vốn thành lập Công ty Bình Gia. Công ty Bình Gia là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Doanh nghiệp số 4900944671 được cấp bởi Sở Tài chính tỉnh Lạng Sơn ngày 27 tháng 5 năm 2026. Vốn điều lệ đã đăng ký của công ty này là 610,5 tỷ VND, trong đó Công ty nắm giữ 99,9% tỷ lệ sở hữu. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty đã góp vào công ty này với số tiền là 310,1 tỷ VND.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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.

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 2026 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 28 tháng 8 năm 2026 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.

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 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") tuân thủ và 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.

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

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.

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99").

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

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99, thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99, như được trình bày tại Thuyết minh số 34.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (tiếp theo)

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.

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.

3.4 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 dư 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 số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán, mức trích lập dự phòng như sau:

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản đó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

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.

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

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 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.

3.7 Thuê tài sản

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

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

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

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

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

3.7 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 báo cáo tình hình tài chính 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.

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	28 – 30 năm
Máy móc, thiết bị	3 – 15 năm
Phương tiện vận tải	10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 5 năm
Phần mềm máy tính	5 năm
Quyền sử dụng đất không thời hạn	Không khấu hao

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

3.9 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, 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
Bất động sản đầu tư khác	8 – 20 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong báo cáo tình hình tài chính 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.

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

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

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

3.9 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.

3.10 Xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

3.11 Chi phí đi vay

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

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn, chi phí thu xếp khoản vay,... được phân bổ dần theo thời hạn của khoản vay theo phương pháp đường thẳng.

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

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

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

3.12 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

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

3.13 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 ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn một phần hoặc toàn bộ giá trị của khoản đầu tư (bao gồm cả các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu có) bị suy giảm giá trị hoặc không thu hồi được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

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

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

3.14 Các khoản phải trả

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

3.15 Các khoản chi phí phải trả

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

3.16 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.

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

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

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

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

Tỷ giá giao dịch thực tế

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty VND được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch.

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

Tỷ giá ghi sổ

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

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.

3.18 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

Thặng dư vốn

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh tương ứng với số cổ phiếu phát hành thành công. Phần chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Vốn khác của chủ sở hữu

Vốn khác của chủ sở hữu phản ánh giá trị cổ phiếu phát hành để trả cổ tức khi doanh nghiệp chưa được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

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

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

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

3.19 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và có Quyết định của HĐQT và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau 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 báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ.

3.20 Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên báo cáo tình hình tài chính 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 báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ.

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

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

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

3.21 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 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.

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.

3.22 Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

3.23 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ.

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

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

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

3.24 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty.

3.25 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.

3.26 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.

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

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

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

3.26 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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.

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.

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

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

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

3.27 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.

3.28 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.

3.29 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng		
Tiền mặt	4.128.775.151	4.075.581.785
Tiền gửi không kỳ hạn	109.805.071.767	29.470.321.748
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Ba Đình	85.943.512.409	8.444.474.292
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Thống Nhất	13.397.097.138	14.146.572.383
- Các khoản tiền gửi không kỳ hạn khác	10.464.462.220	6.879.275.073
Các khoản tương đương tiền (i)	61.928.266.859	38.000.334.052
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí	41.928.266.859	38.000.334.052
- Ngân hàng TMCP Quân Đội – chi nhánh Điện Biên Phủ, Hà Nội	20.000.000.000	-
Tiền đang chuyển	1.483.555.195	2.141.028.799
TỔNG CỘNG	177.345.668.972	73.687.266.384

(i) Số dư các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm:

- Các khoản tiền gửi trong tài khoản chứng khoán tự động của Công ty tại công ty chứng khoán; và
- Một khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Quân Đội với số tiền là 20 tỷ VND, có kỳ hạn 1 tháng và hưởng lãi suất 4,75%/năm.

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

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

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

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

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Trái phiếu	1.038.310.253.229	(*)	-	629.907.434.246	(*)	-
TỔNG CỘNG	1.038.310.253.229			629.907.434.246		

Đây là các khoản trái phiếu không có tài sản đảm bảo, có lãi suất từ 7,2%/năm đến 9,5%/năm, kỳ hạn gốc từ 2 đến 10 năm, được 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 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025:

Đơn vị tính: VND

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

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 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.

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán 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

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ (Trình bày lại)		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	
Đầu tư trái phiếu (i)	383.925.682.180	383.925.682.180	-	391.111.517.357	-
Tiền gửi có kỳ hạn (ii)	13.620.000.000	13.620.000.000	-	93.620.000.000	-
Cho vay	59.599.901.708	3.300.000.000	(56.299.901.708)	56.299.901.708	(56.299.901.708)
- Cho vay Công ty Cổ phần Hà Đô 45	56.299.901.708	-	(56.299.901.708)	56.299.901.708	(56.299.901.708)
- Cho vay bên liên quan	-	-	-	-	-
(Thuyết minh số 30.2)	3.300.000.000	3.300.000.000	-	-	-
Phải thu lãi cho vay, lãi tiền gửi, trái phiếu	22.319.504.272	20.891.543.117	(1.427.961.155)	1.643.849.138	(1.427.961.155)
- Lãi cho vay, tiền gửi, trái phiếu	19.799.732.216	18.371.771.061	(1.427.961.155)	1.643.849.138	(1.427.961.155)
- Lãi cho vay bên liên quan	2.519.772.056	2.519.772.056	-	-	-
(Thuyết minh số 30.2)	-	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	479.465.088.160	421.737.225.297	(57.727.862.863)	486.375.366.495	(57.727.862.863)

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

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

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

- (ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là khoản tiền gửi tại ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Ba Đình có kỳ hạn gốc 12 tháng, hưởng lãi suất 5,2%/năm.

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

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

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản (*)	211.990.298.459	212.433.942.114
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khách sạn	5.822.753.030	6.180.535.639
Phải thu từ các hoạt động khác	31.897.126.990	32.274.467.266
TỔNG CỘNG	249.710.178.479	250.888.945.019
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(6.580.013.820)	(6.446.972.820)
Trong đó:		
<i>Phải thu ngắn hạn từ các khách hàng khác</i>	<i>228.160.185.224</i>	<i>227.757.368.054</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan</i>		
<i>(Thuyết minh số 30.2)</i>	<i>21.549.993.255</i>	<i>23.131.576.965</i>

(*) Đây là các khoản phải thu từ khách mua nhà thuộc các dự án bất động sản 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 2026, 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.

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

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

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

6.2 Trả trước cho người bán

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Nam Việt	3.356.516.900	3.356.516.900
Trả trước ngắn hạn cho các đối tượng khác	14.131.691.035	13.382.319.883
TỔNG CỘNG	17.488.207.935	16.738.836.783
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó thu hồi	(13.634.116.507)	(13.252.985.321)
Dài hạn		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm ("Công ty Từ Liêm") (i)	150.976.542.626	150.041.724.396
Công ty TNHH Một thành viên 756 ("Công ty TNHH MTV 756") (ii)	117.000.000.000	117.000.000.000
TỔNG CỘNG	267.976.542.626	267.041.724.396

(i) Đây là khoản trả trước theo Phụ lục số 03/2016 ngày 20 tháng 6 năm 2016 và Phụ lục số 04/2020 ngày 5 tháng 9 năm 2020 của Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") số 03/HĐHTKD ngày 29 tháng 11 năm 1999 giữa 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.

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

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia từ các công ty con	120.219.074.000	60.459.074.000
Tạm ứng cho nhân viên (i)	120.093.935.736	41.688.524.697
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	4.780.578.329	4.407.553.741
TỔNG CỘNG	245.093.588.065	106.555.152.438
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(635.176.370)	(631.674.270)
Trong đó:		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>111.342.639.279</i>	<i>39.704.203.652</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30.2)</i>	<i>133.750.948.786</i>	<i>66.850.948.786</i>
(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 chủ yếu là các khoản tạm ứng cho nhân viên nhằm mục đích thực hiện các dự án đầu tư của Công ty.		

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

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

8. NỢ XẤU

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	
Công ty Cổ phần Hà Đô 45	61.077.371.012	(61.077.371.012)	-	61.077.371.012	(61.077.371.012)	-	
Công ty TNHH Nam Việt	3.356.516.900	(3.356.516.900)	-	3.356.516.900	(3.356.516.900)	-	
Các khách hàng khác	15.933.639.597	(14.143.281.648)	1.790.357.949	13.625.607.362	(13.625.607.362)	-	
TỔNG CỘNG	80.367.527.509	(78.577.169.560)	1.790.357.949	78.059.495.274	(78.059.495.274)	-	

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	
Bất động sản xây dựng để bán	361.056.096.183	10.224.200.764	361.304.921.361	361.304.921.361	10.224.200.764	10.224.200.764	
- Dự án An Khánh – An Thượng	316.211.357.726	10.224.200.764	316.460.182.904	316.460.182.904	10.224.200.764	10.224.200.764	
- Các dự án khác	44.844.738.457	-	44.844.738.457	44.844.738.457	-	-	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	5.080.275.758	-	5.174.387.457	5.174.387.457	-	-	
Nguyên vật liệu	530.403.118	-	455.850.336	455.850.336	-	-	
TỔNG CỘNG	366.666.775.059	10.224.200.764	366.935.159.154	366.935.159.154	10.224.200.764	10.224.200.764	

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

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

10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	11.425.427.976	4.295.079.208
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	69.749.286	69.749.286
TỔNG CỘNG	11.495.177.262	4.364.828.494

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

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:					
Số đầu kỳ và Số cuối kỳ	244.421.955.098	85.132.491.786	9.828.639.954	5.213.035.101	344.596.121.939
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 hao mòn lũy kế:					
Số đầu kỳ	79.623.050.069	62.227.089.040	8.885.181.647	4.805.873.112	155.541.193.868
- Khấu hao trong kỳ	3.923.798.412	1.914.485.550	161.272.002	57.315.936	6.056.871.900
Số cuối kỳ	83.546.848.481	64.141.574.590	9.046.453.649	4.863.189.048	161.598.065.768
Giá trị còn lại:					
Số đầu kỳ	164.798.905.029	22.905.402.746	943.458.307	407.161.989	189.054.928.071
Số cuối kỳ	160.875.106.617	20.990.917.196	782.186.305	349.846.053	182.998.056.171
Trong đó:					
- Tài sản sử dụng để cầm cố/thế chấp	160.875.106.617	20.936.114.972	-	-	181.811.221.589

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, một số tài sản là nhà cửa vật kiến trúc và máy móc thiết bị với giá trị còn lại là 181,8 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).

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

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (tiếp theo)

Chi tiết các TSCĐ hữu hình đang hiện hữu có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ Nguyên giá	Số đầu kỳ Nguyên giá
TSCĐ hữu hình đang hiện hữu		
Nhà cửa, vật kiến trúc - Khách sạn IBIS	214.724.613.170	214.724.613.170
Giá trị máy móc thiết bị tại Khách sạn IBIS	57.055.166.376	57.055.166.376

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:			
Số đầu kỳ	660.831.757.259	185.250.272.310	846.082.029.569
- Tăng trong kỳ	4.893.610.464	-	4.893.610.464
- Điều chỉnh khác	45.855.017.335	(45.855.017.335)	-
Số cuối kỳ	711.580.385.058	139.395.254.975	850.975.640.033
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết	3.135.792.727	50.527.260.581	53.663.053.308
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu kỳ	174.371.482.101	78.866.939.699	253.238.421.800
- Khấu hao trong kỳ	10.616.628.192	2.772.685.470	13.389.313.662
- Điều chỉnh khác	(11.574.495.733)	11.574.495.733	-
Số cuối kỳ	173.413.614.560	93.214.120.902	266.627.735.462
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	486.460.275.158	106.383.332.611	592.843.607.769
Số cuối kỳ	538.166.770.498	46.181.134.073	584.347.904.571
<i>Trong đó</i>			
- Tài sản sử dụng để cầm cố/thế chấp	102.410.704.572	7.713.293.740	110.123.998.312

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

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

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

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
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
Bất động sản cho thuê tại Dự án Sư Vạn Hạnh	92.781.161.123	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	850.975.640.033	846.082.029.569

(**) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tòa nhà Hà Đô Airport Building tại số 2 đường Hồng Hà, thành phố Hồ Chí Minh có giá trị còn lại khoảng 110 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).

- Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 23.2;
- Các khoản tiền thuê phải trả hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 32;

Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 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.

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

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

13. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng	37.070.429.971	37.070.429.971	37.070.429.971	37.070.429.971
TỔNG CỘNG	37.070.429.971	37.070.429.971	37.070.429.971	37.070.429.971

13.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dự án An Khánh – An Thượng	50.375.015.114	44.927.168.632
Dự án CC3 – Khu đô thị mới Dịch Vọng	50.024.795.851	49.913.733.110
Các dự án khác	702.000.000	-
TỔNG CỘNG	101.101.810.965	94.840.901.742

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND			
		Số cuối kỳ		Số đầu kỳ (Trình bày lại)	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	14.1	6.535.353.594.257	(19.937.255.704)	6.223.776.202.257	(17.978.457.921)
Đầu tư vào công ty liên doanh		150.000.000	-	150.000.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	14.2	41.395.846.575	-	24.596.747.399	-
TỔNG CỘNG		6.576.899.440.832	(19.937.255.704)	6.248.522.949.656	(17.978.457.921)

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán 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:

Tên đơn vị	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	
Công ty Agrita – Quảng Nam	1.190.305.295.099	1.190.305.295.099	-	1.190.305.295.099	1.190.305.295.099	-	-
Công ty Năng lượng Hà Đô	1.124.600.000.000	1.124.600.000.000	-	1.124.600.000.000	1.124.600.000.000	-	-
Công ty Bình An Riverside	628.299.000.000	627.158.802.332	(1.140.197.668)	628.299.000.000	628.299.000.000	-	-
Công ty Minh Long	730.313.139.435	730.313.139.435	-	730.313.139.435	730.313.139.435	-	-
Công ty Za Hưng	371.629.000.000	371.629.000.000	-	371.629.000.000	371.629.000.000	-	-
Công ty Quốc tế Hà Đô (i)	374.387.594.832	374.387.594.832	-	372.910.202.832	372.910.202.832	-	-
Công ty 756 Sài Gòn	283.500.000.000	283.500.000.000	-	283.500.000.000	283.500.000.000	-	-
Công ty Thiết bị Giáo dục 1	1.140.018.982.322	1.140.018.982.322	-	1.140.018.982.322	1.140.018.982.322	-	-
Công ty Khánh Hà	196.842.885.000	178.045.826.964	(18.797.058.036)	196.842.885.000	178.864.427.079	(17.978.457.921)	-
Công ty Sông Tranh 4	157.994.654.400	157.994.654.400	-	157.994.654.400	157.994.654.400	-	-
Công ty Quản lý Hà Đô	7.365.043.169	7.365.043.169	-	7.365.043.169	7.365.043.169	-	-
Công ty QL&KD Hà Đô	19.998.000.000	19.998.000.000	-	19.998.000.000	19.998.000.000	-	-
Công ty Bình Gia (ii)	310.100.000.000	310.100.000.000	-	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	6.535.353.594.257	6.515.416.338.553	(19.937.255.704)	6.223.776.202.257	6.205.797.744.336	(17.978.457.921)	

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.

(i) Theo tờ trình số 10/Tr-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 là 1.477.392.000 VND (năm 2025: 5.481.555.000 VND).



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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán 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 (tiếp theo)

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

- (ii) Theo Nghị quyết số 21/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 5 năm 2026 của Hội đồng Quản trị, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định góp vốn thành lập Công ty Bình Gia. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty đã góp vào công ty này với số tiền là 310,1 tỷ.

14.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ (Trình bày lại)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư trái phiếu (i)	25.000.000.000	25.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
Cho vay dài hạn (Thuyết minh số 30.2)	12.300.000.000	12.300.000.000	15.600.000.000	15.600.000.000
Lãi cho vay (Thuyết minh số 30.2)	4.095.846.575	4.095.846.575	5.996.747.399	5.996.747.399
TỔNG CỘNG	41.395.846.575	41.395.846.575	24.596.747.399	24.596.747.399

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

- Khoản trái phiếu phát hành bởi Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với giá trị là 3 tỷ VND (mệnh giá: 100.000 VND/trái phiếu) có thời hạn gốc 10 năm, đáo hạn ngày 20 tháng 7 năm 2033, không có tài sản đảm bảo và hưởng mức lãi suất tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 5,98%/năm);
- Khoản trái phiếu phát hành bởi Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với giá trị là 22 tỷ VND (mệnh giá: 100.000 VND/trái phiếu) có thời hạn gốc 8 năm, đáo hạn ngày 20 tháng 1 năm 2034, không có tài sản đảm bảo và hưởng mức lãi suất tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 7,2%/năm. Khoản trái phiếu này đang được sử dụng để bảo lãnh cho việc đảm bảo thực hiện dự án của Công ty tại Dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng.

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

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

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

15. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tiền thuê đất	137.692.787.691	-
Sửa chữa lớn	2.003.580.293	3.287.609.972
Công cụ, dụng cụ	923.031.360	604.480.520
TỔNG CỘNG	140.619.399.344	3.892.090.492

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải trả cho các bên khác	8.934.347.852	11.305.661.398
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30.2)	35.971.106.232	38.879.627.495
TỔNG CỘNG	44.905.454.084	50.185.288.893

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.

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu kỳ	Số phải nộp/cần trừ trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế giá trị gia tăng	4.608.335.333	15.421.187.431	(19.439.016.997)	590.505.767
Thuế thu nhập cá nhân	650.665.143	9.940.921.948	(10.224.725.094)	366.861.997
Tiền thuê đất	-	2.128.267.876	(1.570.158.974)	558.108.902
Thuế khác	77.229.432	2.226.766.315	(2.165.794.923)	138.200.824
TỔNG CỘNG	5.336.229.908	29.717.143.570	(33.399.695.988)	1.653.677.490

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

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

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí xây dựng và tiền sử dụng đất của các dự án bất động sản đã bàn giao	410.342.895.922	606.823.082.862
- Dự án An Khánh – An Thượng	309.970.193.048	493.436.362.565
- Dự án Nhà ở Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh	11.488.730.832	11.488.730.832
- Khu Biệt thự Sư Vạn Hạnh	77.729.762.478	90.743.779.901
- Dự án chung cư CC1 Dịch Vọng, Hà Nội	7.843.113.423	7.843.113.423
- Dự án nhà N10 Khu đô thị mới Dịch Vọng	3.311.096.141	3.311.096.141
Trích trước tiền thuê đất phải trả một lần	141.463.876.686	-
Trích trước chi phí lãi vay	128.647.662.195	37.874.817.179
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	11.814.370.565	5.851.125.586
TỔNG CỘNG	692.268.805.368	650.549.025.627
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả ngắn hạn các bên khác	565.486.233.732	613.092.324.256
Chi phí phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 30.2)	126.782.571.636	37.456.701.371
Dài hạn		
Trích trước chi phí lãi vay	11.342.203.072	70.385.976.098
Trích trước hỗ trợ lãi suất	-	2.100.876.072
TỔNG CỘNG	11.342.203.072	72.486.852.170
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả dài hạn các bên khác	2.662.682.483	4.828.070.095
Chi phí phải trả dài hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 30.2)	8.679.520.589	67.658.782.075

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

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

19. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
Ngắn hạn		
Phải trả về dòng tiền quản lý tập trung (i)	1.540.153.579.970	771.488.537.006
Nhận tạm ứng từ các công ty con	126.082.000.000	126.082.000.000
Ký cược, ký quỹ	12.644.750.242	25.855.783.092
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	11.289.570.418	12.733.739.138
Phải trả thuê đất Bộ Quốc Phòng	10.804.815.102	7.292.569.968
Phải trả lợi nhuận chia sẻ theo BCC	5.620.227.900	10.202.767.947
Phải trả lãi vay	-	9.388.367.944
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.941.963.215	1.839.749.971
TỔNG CỘNG	1.729.167.361.393	985.513.969.612
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả ngắn hạn các bên khác	62.392.124.276	87.402.855.529
Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 30.2)	1.666.775.237.117	898.111.114.083
Dài hạn		
Nhận đặt cọc cho thuê và chi phí khác	29.819.274.430	18.166.017.490
TỔNG CỘNG	29.819.274.430	18.166.017.490

- (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 nhàn rỗi 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 2026, 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY

	Số đầu kỳ		Số phát sinh trong kỳ		Đơn vị tính: VND	
	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng ngắn hạn (Thuyết minh số 20.1)	1.142.710		-	(592.870)		549.840
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20.1)	43.615.336.639		-	(21.807.668.316)		21.807.668.323
Vay đối tượng khác dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20.2)	3.464.023.000	15.900.000.000		-		19.364.023.000
Vay các bên liên quan dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 30.3)	487.000.000.000	702.000.000.000	(293.000.000.000)			896.000.000.000
TỔNG CỘNG	534.080.502.349	717.900.000.000	(314.808.261.186)			937.172.241.163
Vay dài hạn						
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 20.2)	59.918.539.000	11.268.000.000	(15.900.000.000)			55.286.539.000
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 30.3)	934.465.000.000	510.000.000.000	(705.000.000.000)			739.465.000.000
TỔNG CỘNG	994.383.539.000	521.268.000.000	(720.900.000.000)			794.751.539.000

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

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

20. VAY (tiếp theo)

20.1. Các khoản vay ngân hàng

Vay ngân hàng ngắn hạn

Vay ngắn hạn ngân hàng là khoản nợ phát sinh từ giao dịch sử dụng thẻ tín dụng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Anh, Hà Nội.

Vay ngân hàng dài hạn

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối kỳ (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Shinhan – Chi nhánh Trần Duy Hưng	21.807.668.323	Gốc vay thanh toán trả 3 tháng/lần với lần thanh toán cuối cùng là ngày 7 tháng 10 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất tham chiếu công biên độ 1,92%/năm. Lãi suất trong kỳ là 7,82%.	(i)
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	21.807.668.323			
TỔNG CỘNG	21.807.668.323			

(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.

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

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

20. VAY (tiếp theo)

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 2026 là 4%/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 trên 12 đến 36 tháng, chịu lãi suất 4%/năm trong suốt thời hạn vay.

21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	40.970.946.413	42.086.782.813
Sử dụng quỹ trong kỳ	(852.777.776)	(898.058.626)
Số cuối kỳ	<u>40.118.168.637</u>	<u>41.188.724.187</u>

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

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

22. **VỐN CHỦ SỞ HỮU**

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VNĐ						
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025						
Số đầu kỳ	3.363.315.290.000	374.867.728.678	-	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	336.315.060.000	-	-	-	(336.315.060.000)	-
Số cuối kỳ	3.699.630.350.000	374.867.728.678	-	23.516.835.886	1.623.830.401.116	5.721.845.315.680
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026						
Số đầu kỳ	3.699.630.350.000	374.867.728.678	-	23.516.835.886	1.834.197.376.473	5.932.212.291.037
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	326.681.024.003	326.681.024.003
- Trả cổ tức bằng tiền mặt (Thuyết minh số 22.4)	-	-	-	-	(184.981.517.500)	(184.981.517.500)
- Trả cổ tức bằng cổ phiếu (Thuyết minh số 22.4)	-	-	369.942.980.000	-	(369.942.980.000)	-
Số cuối kỳ	3.699.630.350.000	374.867.728.678	369.942.980.000	23.516.835.886	1.605.953.902.976	6.073.911.797.540

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán 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

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

22.4 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

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

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 24/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 4 năm 2025 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 08/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 2 năm 2026, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua việc tạm ứng cổ tức bằng tiền đợt 1 năm 2025 cho các cổ đông hiện hữu với tỷ lệ tạm ứng cổ tức là 5% (tương đương 1 cổ phiếu nhận được 500 đồng).

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 19/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2026, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến năm 2025 để chia cổ tức cho các cổ đông. Theo đó, Công ty sẽ chi trả cổ tức bằng cổ phiếu theo tỷ lệ bằng 10% (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 1.000 cổ phần được nhận cổ tức bằng 100 cổ phần).

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

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

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.5 Cổ phiếu

Đơn vị tính: cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	369.963.035	369.963.035
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	369.963.035	369.963.035
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>369.963.035</i>	<i>369.963.035</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	369.963.035	369.963.035
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>369.963.035</i>	<i>369.963.035</i>

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 10.000 VND/cổ phiếu).

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng doanh thu	203.009.312.508	152.562.571.958
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	42.932.477.193	-
Doanh thu hoạt động kinh doanh khách sạn	83.976.620.413	72.471.615.199
Doanh thu hoạt động xây lắp (i)	417.609.409	4.175.182.727
Doanh thu hoạt động cho thuê, tư vấn quản lý và các hoạt động khác	75.682.605.493	75.915.774.032
Các khoản giảm trừ doanh thu	(24.512.501.584)	(24.593.182.141)
Hàng bán bị trả lại	(24.512.501.584)	(24.593.182.141)
Doanh thu thuần	178.496.810.924	127.969.389.817
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	175.272.290.240	126.705.969.756
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 30.1)	3.224.520.684	1.263.420.061

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

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

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

23. DOANH THU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	Kỳ trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	75.682.605.493	75.915.774.032
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	37.975.167.114	58.607.505.901
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư không tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	8.297.806	-

23.3 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	Kỳ trước
Cổ tức, lợi nhuận được chia	135.617.400.000	210.271.640.000
Lãi từ chứng khoán kinh doanh và các khoản doanh thu tài chính khác	10.440.471.358	21.155.026.060
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.185.974.380	5.807.130.843
TỔNG CỘNG	147.243.845.738	237.233.796.903

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản (*)	(197.496.219.145)	52.116.464.090
Giá vốn hoạt động kinh doanh khách sạn	34.261.890.133	32.407.638.935
Giá vốn hoạt động xây lắp	391.762.000	3.539.547.086
Giá vốn hoạt động cho thuê, tư vấn quản lý và các hoạt động khác	38.862.045.560	75.875.162.381
TỔNG CỘNG	(123.980.521.452)	163.938.812.492

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

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí lãi vay	34.095.551.964	21.988.721.155
Chi phí tài chính khác	1.982.979.673	77.475.644
TỔNG CỘNG	36.078.531.637	22.066.196.799

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

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

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nhân công	22.511.381.876	21.035.286.097
Chi phí dự án dừng triển khai	-	2.974.050.220
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.436.048.320	13.414.085.143
Chi phí khấu hao tài sản cố định	247.447.938	229.705.500
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	6.390.960.922	8.821.205.398
TỔNG CỘNG	40.585.839.056	46.474.332.358

27. CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	40.470.944.520	19.828.634.795
Các khoản khác	1.395.746.388	945.000.019
TỔNG CỘNG	41.866.690.908	20.773.634.814

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

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Tiền sử dụng đất và tiền thuê đất	10.171.843.945	251.024.249.423
Chi phí phát triển bất động sản để bán	3.609.194.164	2.364.208.534
Chi phí dịch vụ mua ngoài	45.248.042.109	42.040.172.897
Chi phí nhân công	30.680.207.289	28.527.252.586
Chi phí khấu hao và hao mòn	19.475.045.562	19.427.629.615
Chi phí khác	13.221.310.903	13.963.011.395
TỔNG CỘNG	122.405.643.972	357.346.524.450

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán 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	
	Kỳ này	Kỳ trước
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(85.074.862)	-
TỔNG CỘNG	(85.074.862)	-

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế:	326.595.949.141	109.131.800.451
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	65.319.189.828	21.826.360.090
<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	8.373.335.846	3.965.726.959
Chi phí dự án dừng triển khai	-	594.810.044
Các chi phí không được trừ khác	1.255.409.096	1.657.362.168
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Chi phí tiền đất dự án chưa đủ điều kiện khấu trừ	(37.447.451.702)	-
Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia	(27.123.480.000)	(42.054.328.000)
Tiền sử dụng đất trích trước của các căn đã bàn giao các năm trước đã nộp trong kỳ	-	(18.736.149.283)
Lỗ năm trước chuyển sang	(10.462.077.930)	-
Thu nhập thuế TNDN	(85.074.862)	-

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán 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.

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

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 30/6/2026	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2026
2025	2030	85.101.042.810	(52.310.389.650)	-	32.790.653.160
TỔNG CỘNG		85.101.042.810	(52.310.389.650)	-	32.790.653.160

(*) 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.

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán 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			
	Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Kỳ này	Kỳ trước
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.	115.067.466	-	(115.067.466)	-
Chi phí bán hàng liên quan tới các căn hộ chưa bàn giao	972.323.681	987.070.290	14.746.609	-
Chi phí sử dụng vốn liên quan tới các căn hộ chưa bàn giao	1.005.248.721	1.020.494.716	15.245.995	-
	2.092.639.868	2.007.565.006		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			(85.074.862)	-

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán 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 và các bên liên quan khác có giao dịch với Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Khánh Hà	Công ty con
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con
Công ty Za Hưng	Công ty con
Công ty Sông Tranh 4	Công ty con
Công ty Hà Đô Bình Thuận	Công ty con
Công ty Quốc tế Hà Đô	Công ty con
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con
Công ty Bình An Riverside	Công ty con
Công ty Thiết bị Giáo dục 1	Công ty con
Công ty Agrita – Quảng Nam	Công ty con
Công ty Minh Long	Công ty con
Công ty Hà Đô Thuận Nam	Công ty con
Công ty Surya	Công ty con
Công ty Năng lượng Hà Đô	Công ty con
Công ty Tiên Thành Hàm Kiệm	Công ty con
Công ty Quản lý và Kinh doanh Hà Đô	Công ty con
Công ty Sơn Linh	Công ty con
Công ty Trường Thịnh	Công ty con
Công ty Bình Gia	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc ("Công ty An Lạc")	Chung thành viên gia đình mật thiết của thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Các bên liên quan khác là thành viên của Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán đã được trình bày tại mục Thông tin chung.

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán 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 kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 và 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm:

Đơn vị tính: VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	Dòng tiền quản lý tập trung phải trả	15.614.979.716	15.028.669.237
		Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	15.468.698.597	12.622.256.212
		Phí dịch vụ quản lý phải trả	5.423.392.411	7.757.822.048
		Phí dịch vụ quản lý đã trả	9.017.303.607	8.074.777.228
Công ty Surya	Công ty con	Đi vay	-	20.000.000.000
		Thanh toán gốc vay	15.000.000.000	24.000.000.000
		Lãi vay đã trả	1.149.928.767	1.471.905.479
		Lãi vay phải trả	3.084.202.741	3.147.957.534
		Dòng tiền tập trung phải trả	30.543.849.764	20.246.541.537
		Dòng tiền tập trung đã trả	26.665.442.432	20.146.077.096
Công ty Quản lý và Kinh doanh Hà Đô	Công ty con	Dòng tiền tập trung phải trả	14.454.596.794	9.169.600.166
		Dòng tiền tập trung đã trả	11.938.482.440	6.763.499.174
		Phí dịch vụ cung cấp đã trả	13.033.065.273	5.122.693.283
		Phí dịch vụ cung cấp phải trả	11.819.849.075	4.954.506.803
Công ty Agrita – Quảng Nam	Công ty con	Dòng tiền quản lý tập trung phải trả	386.874.995.441	386.687.499.339
		Dòng tiền tập trung đã trả	224.589.824.609	406.314.738.931
		Đi vay	-	140.000.000.000
		Thanh toán gốc vay	-	40.000.000.000
		Cổ tức phải thu	-	139.620.600.000
		Cổ tức đã thu	59.837.400.000	89.756.100.000
Công ty Minh Long	Công ty con	Dòng tiền quản lý tập trung phải trả	138.198.385.920	-
		Dòng tiền tập trung đã trả	240.002.915.184	-
		Đi vay	230.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	448.767.123	-

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán 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 kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 và 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm (tiếp theo):

				Đơn vị tính: VND
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Za Hưng	Công ty con	Dòng tiền quản lý tập trung phải trả	448.234.648.399	167.104.731.572
		Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	265.240.392.588	235.858.430.084
		Lãi vay phải trả	6.296.230.137	7.435.726.026
		Cổ tức được chia	104.297.400.000	69.531.600.000
Công ty Sông Tranh 4	Công ty con	Dòng tiền tập trung phải trả	189.643.796.669	206.119.323.850
		Dòng tiền tập trung đã trả	116.799.810.304	111.279.867.528
		Lãi vay phải trả	2.008.356.165	2.008.356.165
		Cổ tức được chia	15.300.000.000	-
Công ty Thiết bị Giáo dục 1	Công ty con	Dòng tiền tập trung phải trả	7.133.786.717	281.039.141.178
		Dòng tiền tập trung đã trả	8.743.387.683	20.824.551.960
		Lãi vay phải trả	16.248.345.205	1.446.657.534
		Thanh toán gốc vay	-	100.000.000.000
		Đi vay	-	720.000.000.000
		Góp vốn	-	876.450.670.000
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Cổ tức được chia	16.020.000.000	-
		Lãi vay phải trả	1.566.515.329	1.799.573.233
		Dòng tiền tập trung phải trả	61.721.749.584	7.897.965.593
		Dòng tiền tập trung đã trả	44.277.982.581	7.412.495.293
Công ty Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	Dòng tiền tập trung phải trả	173.106.970.595	127.372.222.500
		Dòng tiền tập trung đã trả	64.200.758.913	104.804.065.521
		Đi vay	-	50.000.000.000
		Trả gốc vay	3.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	985.558.903	23.561.644
Công ty Quốc tế Hà Đô	Công ty con	Góp vốn	1.477.392.000	5.481.555.000
Công ty Điện gió Bình Gia	Công ty con	Góp vốn	310.100.000.000	-
		Dòng tiền tập trung phải trả	311.219.019.311	-

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán 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 2026 và 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này	Kỳ trước
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Tạm ứng Hoàn ứng	29.550.000.000 26.208.000.000	-
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng giám đốc	Tạm ứng	2.688.000.000	-
Bà Trịnh Thị Thảo	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với Phó Tổng Giám đốc	Đi vay	2.000.000.000	-
Ông Lê Xuân Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	1.110.000.000	-

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%/năm tới 6%/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.

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán 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 2026 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026, 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 2025: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng năm thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

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	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Phải thu phí tư vấn	3.257.675.102	3.257.675.102
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	2.063.489.037	2.063.489.037
Công ty Hà Đô Bình Thuận	Công ty con	Phải thu phí quản lý	2.064.484.073	2.064.484.073
Các công ty con khác	Công ty con	Phải thu phí quản lý	1.441.443.661	3.023.027.371
Ông Nguyễn Trọng Thông	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT	Phải thu tiền mua bất động sản	643.142.000	643.142.000
Ông Lê Xuân Long	Chủ tịch HĐQT	Phải thu tiền mua bất động sản	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 tiền mua bất động sản	617.896.000	617.896.000
TỔNG CỘNG			21.549.993.255	23.131.576.965

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán 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	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (Thuyết minh số 5.2)				
Công ty Khánh Hà	Công ty con	Gốc cho vay (Thuyết minh số 30.3)	3.300.000.000	-
		Lãi cho vay	2.519.772.056	-
TỔNG CỘNG			5.819.772.056	-
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)				
Công ty Agrita - Quảng Nam	Công ty con	Cổ tức phải thu	-	59.837.400.000
Công ty Za Hưng	Công ty con	Cổ tức phải thu	104.297.400.000	-
Công ty Bình An Riverside	Công ty con	Thu chi hộ	2.853.000.000	2.853.000.000
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	1.035.716.090
Công ty Sông Trang 4	Công ty con	Cổ tức phải thu	15.300.000.000	-
Nguyễn Trọng Minh	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Tạm ứng	4.853.800.000	1.511.800.000
Lê Xuân Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	2.460.000.000	1.350.000.000
Trần Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	2.788.000.000	100.000.000
TỔNG CỘNG			133.750.948.786	66.850.948.786

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán 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	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (Thuyết minh số 14.2)				
Công ty Khánh Hà	Công ty con	Phải thu gốc cho vay (Thuyết minh số 30.3)	12.300.000.000	15.600.000.000
		Phải thu lãi cho vay	4.095.846.575	5.996.747.399
TỔNG CỘNG			16.395.846.575	21.596.747.399
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 Hà Đô	Công ty con	Phải trả phí quản lý	1.600.304.088	1.905.350.378
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Chung thành viên gia đình mật thiết của thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Phải trả phí dịch vụ thi công	2.019.545.459	2.019.545.459
Công ty Quản lý và Kinh doanh Hà Đô	Công ty con	Phải trả phí quản lý	460.962.172	3.064.437.145
TỔNG CỘNG			35.971.106.232	38.879.627.495



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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán 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	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 18)				
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Phải trả lãi vay	40.182.440.128	-
Công ty Za Hưng	Công ty con	Phải trả lãi vay	25.707.320.548	20.744.427.398
Công ty Thiết bị Giáo dục 1	Công ty con	Phải trả lãi vay	37.070.882.192	-
Công ty Surya	Công ty con	Phải trả lãi vay	11.052.876.713	8.865.013.698
Công ty Sông Tranh 4	Công ty con	Phải trả lãi vay	7.620.410.961	5.612.054.796
Công ty Quản lý và Kinh doanh Hà Đô	Công ty con	Phải trả lãi vay	1.431.246.575	1.007.260.274
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	Phải trả lãi vay	1.674.246.575	1.227.945.205
Công ty Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	Phải trả lãi vay	2.043.147.944	-
TỔNG CỘNG			126.782.571.636	37.456.701.371
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 18)				
Công ty Za Hưng	Công ty con	Phải trả lãi vay	2.266.849.316	933.512.329
Công ty Surya	Công ty con	Phải trả lãi vay	189.369.863	442.958.904
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Phải trả lãi vay	424.652.096	39.040.576.895
Công ty Thiết bị Giáo dục 1	Công ty con	Phải trả lãi vay	5.309.498.630	26.132.035.617
Công ty Minh Long	Công ty con	Phải trả lãi vay	448.767.123	-
Công ty Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	Phải trả lãi vay	-	1.107.397.260
Trịnh Thị Thảo	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với Phó Tổng Giám đốc	Phải trả lãi vay	40.383.561	2.301.070
TỔNG CỘNG			8.679.520.589	67.658.782.075

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán 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	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 19)				
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	Phải trả khác	391.413.147	391.413.147
		Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	16.022.291.334	13.370.149.882
Công ty Za Hưng	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	268.775.622.924	84.935.257.694
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	64.657.699.945	46.530.780.243
Công ty Agrita – Quảng Nam	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	277.341.356.834	113.745.968.166
Công ty Sông Tranh 4	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	220.592.095.612	145.794.502.781
Công ty Surya	Công ty con	Tạm ứng	34.000.000.000	34.000.000.000
		Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	9.313.858.606	5.357.532.202
Công ty Kinh doanh Hà Đô	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	5.064.089.727	4.862.931.895
Công ty Năng lượng Hà Đô	Công ty con	Tạm ứng	92.082.000.000	92.082.000.000
		Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	4.848.123	4.706.168
Công ty Thiết bị Giáo dục 1	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	41.115.647.643	39.899.042.412
Công ty Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	110.695.020.849	995.814.109
Công ty Minh Long	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	215.268.940.775	315.911.787.016
Công ty Điện gió Bình Giá	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	311.219.019.311	-
Các công ty liên quan khác		Phải trả khác	231.332.287	229.228.368
TỔNG CỘNG			1.666.775.237.117	898.111.114.083

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

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

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

30.3 Chỉ tiết các khoản đi vay và cho vay các bên liên quan

Chi tiết các khoản đi vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 (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%/năm	Gốc đáo hạn từ ngày 17 tháng 1 năm 2027 đến ngày 23 tháng 12 năm 2027.	Tin chấp
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả		55.000.000.000		Lãi trả tại ngày đáo hạn.	
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.	Tin chấp
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả		90.000.000.000		Lãi trả tại ngày đáo hạn.	
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.	Tin chấp
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả		19.000.000.000			
Công ty Za Hưng	Công ty con	258.000.000.000	4,3 – 6%/năm	Gốc đáo hạn từ ngày 24 tháng 3 năm 2027 ngày 20 tháng 5 năm 2028. Lãi trả tại ngày đáo hạn.	Tin chấp
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả		28.000.000.000			
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.	Tin chấp
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả		20.000.000.000			

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán 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 2025 (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	4,3%/năm	Gốc đáo hạn từ ngày 17 tháng 1 năm 2027 đến ngày 23 tháng 12 năm 2027. Lãi trả tại ngày đáo hạn.	Tin chấp
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 tại ngày đáo hạn.	Tin chấp
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả		90.000.000.000			
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.	Tin chấp
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả		19.000.000.000			
Công ty Za Hưng	Công ty con	258.000.000.000	4,3 – 4,5%/năm	Gốc đáo hạn từ ngày 18 tháng 4 năm 2026 ngày 24 tháng 3 năm 2027. Lãi trả tại ngày đáo hạn.	Tin chấp
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả		230.000.000.000			
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.	Tin chấp
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả		20.000.000.000			

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán 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 2025 (Thuyết minh số 20)(tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty Surya	Công ty con	148.000.000.000	4,3 – 4,5%/năm	Gốc đáo hạn từ ngày 3 tháng 6 năm 2026 đến ngày 27 tháng 6 năm 2027.	Tín chấp
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả		128.000.000.000		Lãi trả tại ngày đáo hạn.	
Công ty Thiết bị Giáo dục 1	Công ty con	762.000.000.000	4,3%/năm	Gốc đáo hạn từ ngày 11 tháng 6 năm 2027 đến ngày 24 tháng 12 năm 2027. Lãi trả tại ngày đáo hạn.	Tín chấp
Công ty Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	50.000.000.000	4,3%/năm	Gốc đáo hạn ngày 27 tháng 6 năm 2027. Lãi trả tại ngày đáo hạn.	Tín chấp
Bà Trịnh Thị Thảo	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với Phó Tổng Giám Đốc	1.000.000.000	4%/năm	Gốc đáo hạn ngày 10 tháng 12 năm 2028. Lãi trả tại ngày đáo hạn.	Tín chấp
Trong đó:		1.421.465.000.000			
Vay dài hạn		934.465.000.000			
Vay dài hạn đến hạn trả		487.000.000.000			

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Chỉ tiết các khoản cho vay dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 (Thuyết minh số 14.2):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư cho vay (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty Khánh Hà	Công ty con	12.300.000.000	8%	Gốc và lãi vay trả trong giai đoạn từ tháng 7 năm 2027 đến tháng 11 năm 2028.	Tin chấp
		12.300.000.000			

Chỉ tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 (Thuyết minh số 7):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư cho vay (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty Khánh Hà	Công ty con	3.300.000.000	8%	Gốc và lãi vay trả trong giai đoạn từ tháng 5 năm 2027 đến tháng 6 năm 2027.	Tin chấp
		3.300.000.000			

Chỉ tiết các khoản cho vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư cho vay (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty Khánh Hà	Công ty con	15.600.000.000	8%	Gốc và lãi vay được trả trong giai đoạn từ tháng 5 năm 2027 đến tháng 11 năm 2028.	Tin chấp
		15.600.000.000			

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán 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	
		Kỳ này	Kỳ trước
Ông Lê Xuân Long	Chủ tịch HĐQT	337.500.000	353.000.000
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	910.120.000	549.920.000
Bà Trần Thị Quỳnh Anh	Thành viên HĐQT, Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	139.500.000	135.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Trung	Thành viên HĐQT	259.500.000	255.000.000
Bà Cao Thị Tâm	Thành viên HĐQT	199.500.000	189.000.000
Ông Hoàng Đình Hùng	Ủy viên Ủy ban Kiểm toán Thành viên độc lập HĐQT (đến ngày 26 tháng 5 năm 2025)	-	164.545.455
Ông Lê Xuân Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	177.265.623	154.762.597
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	577.320.000	539.220.000
TỔNG CỘNG		2.600.705.623	2.340.448.052

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán 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.

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán 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 2026 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	Đơn vị tính: VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026					
Doanh thu thuần					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài thuần	18.837.585.018	83.976.620.413	75.682.605.493	-	178.496.810.924
Tổng doanh thu thuần	18.837.585.018	83.976.620.413	75.682.605.493	-	178.496.810.924
Kết quả					
Lợi nhuận gộp trước thuế của bộ phận	215.942.042.163	49.714.730.280	36.820.559.933	-	302.477.332.376
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i).	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trước thuế	174.530.293.098	29.370.563.244	11.529.778.698	111.165.314.101	326.595.949.141
Thu nhập thuế TNDN	-	-	-	85.074.862	85.074.862
Lợi nhuận thuần sau thuế	174.530.293.098	29.370.563.244	11.529.778.698	111.250.388.963	326.681.024.003
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	1.133.065.887.821	211.211.755.544	556.140.691.909	-	1.900.418.335.274
Tài sản không phân bổ (ii)	-	-	-	8.472.425.095.249	8.472.425.095.249
Tổng tài sản	1.133.065.887.821	211.211.755.544	556.140.691.909	8.472.425.095.249	10.372.843.430.523
Công nợ bộ phận.	613.085.258.531	13.954.253.171	73.764.541.076	-	700.804.052.778
Công nợ không phân bổ (iii)	-	-	-	3.598.127.580.205	3.598.127.580.205
Tổng công nợ	613.085.258.531	13.954.253.171	73.764.541.076	3.598.127.580.205	4.298.931.632.983

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán 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 31 tháng 12 năm 2025 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Kinh doanh		Kinh doanh dịch vụ khách sạn	Hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Đơn vị tính: VND
	Kinh doanh bất động sản	bắt đầu sản				
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/(chi phí) 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
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025						
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	887.185.999.313		222.697.655.888	564.338.478.588	-	1.674.222.133.789
Tài sản không phân bổ (ii)					7.670.891.164.271	7.670.891.164.271
Tổng tài sản	887.185.999.313		222.697.655.888	564.338.478.588	7.670.891.164.271	9.345.113.298.060
Công nợ bộ phận	804.397.359.395		15.111.333.721	74.849.017.341	-	894.357.710.457
Công nợ không phân bổ (iii)					-	2.518.543.296.566
Tổng công nợ	804.397.359.395		15.111.333.721	74.849.017.341	-	3.412.901.007.023

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



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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán 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	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dưới 1 năm	138.750.580.195	128.199.257.068
Trên 1 - 5 năm	249.820.590.068	238.240.272.230
Trên 5 năm	43.080.580.400	50.114.483.540
TỔNG CỘNG	431.651.750.663	416.554.012.838

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

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 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.

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

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

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

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

Các cam kết về đầu tư góp vốn

				Đơn vị tính: VND
STT	Tên đơn vị nhận đầu tư	Số tiền cam kết	Số tiền đã góp	Cam kết góp vốn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026
01	Công ty Quốc tế Hà Đô	468.000.000.000	374.387.594.832	93.612.405.168
02	Công ty Bình Gia	609.889.500.000	310.100.000.000	299.789.500.000
TỔNG CỘNG		1.077.889.500.000	684.487.594.832	393.401.905.168

Các cam kết khác

Cam kết về đảm bảo nghĩa vụ thanh toán khoản vay cho công ty con

Theo Hợp đồng bảo lãnh số SHBVN/HNB/2025/HĐBL/HA.DO.THUAN.NAM ngày 29 tháng 12 năm 2025 giữa Công ty và Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội, Công ty cam kết dùng tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Công ty để bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty Hà Đô Thuận Nam, một công ty con, với Ngân hàng này theo hợp đồng tín dụng số 801700280925 ký ngày 29 tháng 12 năm 2025.

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

Theo hợp đồng hợp tác số 1407 và số 02A ký ngày 26 tháng 12 năm 2013 và ngày 2 tháng 1 năm 2017 giữa 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 2026, Công ty còn phải thanh toán số tiền là 196,9 tỷ VND trong 34 năm.

Ngoài ra, theo các Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm, Công ty có nghĩa vụ chi trả tiền thuê đất của một số diện tích đất theo tỷ lệ được phân chia với thời hạn thuê đất đến năm 2062. Đơn giá tiền thuê đất được xác định dựa vào thông báo của các cơ quan có thẩm quyền.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	Số cuối kỳ		Tổng cộng	Số đầu kỳ		Đơn vị tính: VND
	Giá trị dự kiến sẽ thu hồi			Giá trị dự kiến sẽ thu hồi		
	Dưới 12 tháng	Trên 12 tháng		Dưới 12 tháng	Trên 12 tháng	
TÀI SẢN NGẮN HẠN						
	2.420.300.655.110	79.178.886.124	2.499.479.541.234	1.847.385.361.776	80.208.416.457	1.927.593.778.233
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	177.345.668.972	-	177.345.668.972	73.687.266.384	-	73.687.266.384
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.460.047.478.526	-	1.460.047.478.526	1.116.282.800.741	-	1.116.282.800.741
1. Chứng khoán kinh doanh – giá trị thuần	1.038.310.253.229	-	1.038.310.253.229	629.907.434.246	-	629.907.434.246
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn – giá trị thuần	421.737.225.297	-	421.737.225.297	486.375.366.495	-	486.375.366.495
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	457.362.106.782	34.080.561.000	491.442.667.782	318.487.623.829	35.363.678.000	353.851.301.829
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng – giá trị thuần	209.049.603.659	34.080.561.000	243.130.164.659	209.078.294.199	35.363.678.000	244.441.972.199
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn – giá trị thuần	3.854.091.428	-	3.854.091.428	3.485.851.462	-	3.485.851.462
3. Phải thu ngắn hạn khác – giá trị thuần	244.458.411.695	-	244.458.411.695	105.923.478.168	-	105.923.478.168
IV. Hàng tồn kho – giá trị thuần	311.344.249.171	45.098.325.124	356.442.574.295	311.866.219.933	44.844.738.457	356.710.958.390
V. Tài sản ngắn hạn khác	14.201.151.659	-	14.201.151.659	27.061.450.889	-	27.061.450.889
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	2.549.225.816	-	2.549.225.816	1.276.622.395	-	1.276.622.395
2. Thuế GTGT được khấu trừ	156.748.581	-	156.748.581	-	-	-
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	11.495.177.262	-	11.495.177.262	4.364.828.494	-	4.364.828.494
4. Tài sản ngắn hạn khác	-	-	-	21.420.000.000	-	21.420.000.000



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

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

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

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Đơn vị tính: VND
	Giá trị dự kiến sẽ thanh toán		Tổng cộng	Giá trị dự kiến sẽ thanh toán	
	Dưới 12 tháng	Trên 12 tháng			
NỢ NGẮN HẠN					
1. Phải trả người bán ngắn hạn	44.905.454.084	-	44.905.454.084	50.185.288.893	50.185.288.893
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	11.813.286.143	-	11.813.286.143	48.661.946.072	48.661.946.072
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	101.685.075	-	101.685.075	93.156.450	93.156.450
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	1.653.677.490	-	1.653.677.490	5.336.229.908	5.336.229.908
5. Phải trả người lao động	5.194.692.394	-	5.194.692.394	11.709.439.596	11.709.439.596
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	589.786.960.360	102.481.845.008	692.268.805.368	537.162.305.330	650.549.025.627
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	623.244.734	-	623.244.734	764.093.443	764.093.443
8. Phải trả ngắn hạn khác	1.729.167.361.393	-	1.729.167.361.393	985.513.969.612	985.513.969.612
9. Vay ngắn hạn	937.172.241.163	-	937.172.241.163	534.080.502.349	534.080.502.349
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	40.118.168.637	-	40.118.168.637	40.970.946.413	40.970.946.413

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

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

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

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

	Đơn vị tính: VND		
	Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Số đầu kỳ (được trình bày lại)
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ			
Các khoản tương đương tiền	59.420.334.052	(21.420.000.000)	38.000.334.052
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	484.731.517.357	59.371.712.001	544.103.229.358
Phải thu về cho vay ngắn hạn	56.299.901.708	(56.299.901.708)	-
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	(57.727.862.863)	(57.727.862.863)
Phải thu ngắn hạn khác	109.626.962.731	(3.071.810.293)	106.555.152.438
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(78.059.495.274)	57.727.862.863	(20.331.632.411)
Tài sản ngắn hạn khác	-	21.420.000.000	21.420.000.000
Phải thu về cho vay dài hạn	15.600.000.000	(15.600.000.000)	-
Phải thu dài hạn khác	6.046.747.399	(5.996.747.399)	50.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	3.000.000.000	21.596.747.399	24.596.747.399
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	93.156.450	93.156.450
Phải trả ngắn hạn khác	985.607.126.062	(93.156.450)	985.513.969.612

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

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

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

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

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP



Vũ Thị Dung

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Đào Hữu Tùng

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Nguyễn Trọng Minh

