

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



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 kiểm toán độc lập	5 - 6
Bảng cân đối kế toán riêng	7 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	14 - 65

TH
Y
N
T

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100283802 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 11 tháng 4 năm 2005. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 32 được cấp ngày 7 tháng 10 năm 2024.

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 năm 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 dịch vụ khác.

Công ty có trụ sở chính tại số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, 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 2, quận Tân Bình, 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 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Theo Quyết định Hội đồng quản trị số 02/QĐ-HĐQT ngày 2 tháng 1 năm 2024, Hội đồng quản trị của Công ty đã thông qua Quyết định chấm dứt hoạt động của Chi nhánh miền Nam của Công ty. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng 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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 3 tháng 10 năm 2024
Ông Lê Xuân Long	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 3 tháng 10 năm 2024
	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 3 tháng 10 năm 2024
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó chủ tịch	
Ông Nguyễn Văn Tô	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2024
Ông Nguyễn Hoàng Trung	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2024
Bà Cao Thị Tâm	Thành viên	
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập	
Ông Nguyễn Đức Mạnh	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2024
Bà Trần Thị Quỳnh Anh	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2024

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Nguyễn Đức Mạnh	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2024
Bà Trần Thị Quỳnh Anh	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2024
Bà Cao Thị Tâm	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2024
Ông Hoàng Đình Hùng	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2024

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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Trọng Minh	Tổng giám đốc	Bổ nhiệm 3 tháng 10 năm 2024
	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 3 tháng 10 năm 2024
Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 17 tháng 6 năm 2024
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 từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 tới ngày 7 tháng 10 năm 2024 là Ông Nguyễn Trọng Thông, Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty và từ ngày 7 tháng 10 năm 2024 tới ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Trọng Minh, Tổng giám đốc Công ty.

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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng 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 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 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 kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính 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.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng, Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 31 tháng 3 năm 2025.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

Thay mặt Hội đồng Quản trị


Lê Xuân Long
Chủ tịch HĐQT

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc


Nguyễn Trọng Minh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2025



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
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/E-67691964

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ("Công ty"), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 7 đến trang 65, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng 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 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 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 ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

U HAY
JUNG
AM
HỒ CHÍ



Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Nguyễn Trần Trung
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 5096-2024-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2025



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.698.397.280.793	1.669.940.060.929
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	181.460.953.377	125.777.748.213
111	1. Tiền		80.621.312.499	125.777.748.213
112	2. Các khoản tương đương tiền		100.839.640.878	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	728.006.983.612	386.602.400.459
121	1. Chứng khoán kinh doanh		518.593.624.818	386.602.400.459
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		209.413.358.794	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		339.594.808.178	481.481.759.404
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	246.971.999.904	241.256.716.052
132	2. Trả trước cho người bán	6.2	17.096.896.338	28.507.679.029
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	64.999.901.708	63.199.901.708
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	87.780.912.646	226.100.519.230
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(77.254.902.418)	(77.583.056.615)
140	IV. Hàng tồn kho	10	448.049.882.624	663.526.094.724
141	1. Hàng tồn kho		458.274.083.388	673.750.295.488
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(10.224.200.764)	(10.224.200.764)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.284.653.002	12.552.058.129
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.284.653.002	906.806.912
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	11.575.501.931
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	69.749.286

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		6.169.537.909.496	6.569.212.489.743
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		273.752.432.244	273.088.638.800
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	6.2	264.752.024.741	263.410.819.622
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	29	6.900.000.000	8.700.000.000
216	3. Phải thu dài hạn khác	29	2.100.407.503	977.819.178
220	II. Tài sản cố định		200.812.955.786	216.471.610.789
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	200.581.455.141	216.356.110.776
222	Nguyên giá		344.050.452.309	344.018.052.309
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(143.468.997.168)	(127.661.941.533)
227	2. Tài sản cố định vô hình		231.500.645	115.500.013
228	Nguyên giá		1.679.617.500	1.391.017.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.448.116.855)	(1.275.517.487)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	531.734.684.451	557.387.987.787
231	1. Nguyên giá		758.194.478.910	758.194.478.910
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(226.459.794.459)	(200.806.491.123)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	13	100.559.290.895	54.622.922.900
241	1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	13.1	54.649.406.173	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.2	45.909.884.722	54.622.922.900
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	5.055.598.599.904	5.456.838.181.044
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	5.028.749.617.257	5.428.559.107.257
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh		150.000.000	150.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	14	(16.301.017.353)	(14.870.926.213)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	14.2	43.000.000.000	43.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		7.079.946.216	10.803.148.423
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		4.906.654.050	4.234.200.715
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.4	2.173.292.166	6.568.947.708
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		7.867.935.190.289	8.239.152.550.672

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.255.221.675.060	2.827.369.730.615
310	I. Nợ ngắn hạn		1.578.081.118.940	2.331.457.116.092
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	47.312.569.049	58.292.144.007
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	7.863.608.401	293.107.545.149
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	19.724.746.872	12.782.279.774
314	4. Phải trả người lao động		9.675.911.595	10.620.822.965
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	754.086.529.210	707.599.856.604
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.477.148.664	1.236.206.178
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	438.777.989.869	432.360.888.087
320	8. Vay ngắn hạn	19	257.075.832.467	771.202.696.087
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	42.086.782.813	44.254.677.241
330	II. Nợ dài hạn		677.140.556.120	495.912.614.523
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	17	14.655.900.495	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	18	15.635.285.986	12.217.918.252
338	3. Vay dài hạn	19	646.849.369.639	483.694.696.271

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.612.713.515.229	5.411.782.820.057
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	5.612.713.515.229	5.411.782.820.057
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		3.363.315.290.000	3.057.568.410.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.363.315.290.000	3.057.568.410.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		374.867.728.678	374.867.728.678
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		23.516.835.886	23.516.835.886
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.851.013.660.665	1.955.829.845.493
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.497.204.544.993	1.210.225.782.648
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		353.809.115.672	745.604.062.845
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7.867.935.190.289	8.239.152.550.672

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2025



Vũ Thị Dung
Người lập



Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Minh
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	712.888.170.367	816.919.785.897
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	(57.095.372.183)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	655.792.798.184	816.919.785.897
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(388.420.014.028)	(467.768.652.146)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		267.372.784.156	349.151.133.751
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	351.352.402.218	682.002.619.730
22 23	7. Chi phí tài chính Trong đó: Chi phí lãi vay	24	(57.576.839.750) (56.032.884.271)	(106.493.224.073) (102.179.144.007)
25	8. Chi phí bán hàng		(4.914.051.067)	(14.943.905.637)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(94.788.215.030)	(138.134.215.591)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		461.446.080.527	771.582.408.180
31	11. Thu nhập khác		821.200.862	3.810.379.199
32	12. Chi phí khác	26	(58.467.765.758)	(3.789.977.854)
40	13. (Lỗ)/lợi nhuận khác		(57.646.564.896)	20.401.345
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		403.799.515.631	771.602.809.525
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(45.594.744.417)	(20.966.605.048)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	28.4	(4.395.655.542)	(5.032.141.632)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		353.809.115.672	745.604.062.845

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2025



Vũ Thị Dung
Người lập



Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Minh
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		403.799.515.631	771.602.809.525
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		41.632.958.339	41.960.356.743
03	Các khoản dự phòng		1.101.936.940	4.099.981.090
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(342.639.364.036)	(641.400.579.580)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong năm)	24	56.032.884.271	102.290.139.027
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		159.927.931.145	278.552.706.805
09	Giảm các khoản phải thu		6.975.525.081	64.181.336.239
10	Giảm hàng tồn kho		160.826.805.924	286.600.807.248
11	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(205.557.390.041)	(437.161.014.145)
12	Tăng chi phí trả trước		(1.050.299.424)	(4.454.040.006)
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(131.991.224.359)	(386.602.400.459)
14	Tiền lãi vay đã trả		(75.806.083.509)	(51.482.364.622)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(35.613.989.634)	(41.934.519.127)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.167.894.428)	(1.035.080.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(124.456.619.245)	(293.334.568.067)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(321.000.000)	(9.745.821.500)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(209.413.358.794)	(40.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		-	4.000.000.000
25	Tiền chi để đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(20.399.055.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		399.809.490.000	6.007.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		497.608.440.335	563.089.430.153
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		687.683.571.541	502.951.553.653

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		527.735.010.000	498.888.240.714
34	Tiền trả nợ gốc vay		(882.400.336.632)	(1.065.233.630.302)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(152.878.420.500)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(507.543.747.132)	(566.345.389.588)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		55.683.205.164	(356.728.404.002)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	4	125.777.748.213	482.506.152.215
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	181.460.953.377	125.777.748.213

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2025



Vũ Thị Dung
Người lập



Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Minh
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100283802 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 11 tháng 4 năm 2005. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 32 được cấp ngày 7 tháng 10 năm 2024.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của hoạt động bất động sản của Công ty thông thường là từ 12 đến 36 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 Thành Công, quận Ba Đình, 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 2, quận Tân Bình, 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 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Theo Quyết định Hội đồng quản trị số 02/QĐ-HĐQT ngày 2 tháng 1 năm 2024, Hội đồng quản trị của Công ty đã thông qua Quyết định chấm dứt hoạt động của Chi nhánh miền Nam của Công ty. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng 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 31 tháng 12 năm 2024 là: 217 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 224).

Y
DU
AM
5C

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 17 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích 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 31 tháng 12 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà ("Công ty Khánh Hà")	Cầu Đá, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	70,92%	70,92%	70,92%	70,92%	70,92%	70,92%
2	Công ty Cổ phần Hà Đô – 756 Sài Gòn ("Công ty 756 Sài Gòn")	Số 2 Hồng Hà, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	63%	63%	63%	63%	63%	63%
3	Công ty Cổ phần Za Hưng ("Công ty Za Hưng")	Số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	51,75%	51,75%	51,75%	51,75%	51,75%	51,75%
4	Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4 ("Công ty Sông Tranh 4") (i)	Thôn Tam Tú, xã Quế Lưu, huyện Hiệp Đức, tỉnh Quảng Nam	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	62,92%	62,92%	89,88%	89,88%	89,88%	89,88%
5	Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận ("Công ty Hà Đô Bình Thuận") (i)	Số 101 thôn Hồng Trung, xã Hồng Phong, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	83,22%	83,22%	90%	90%	90%	90%
6	Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô ("Công ty Quốc tế Hà Đô")	Số 272, đường Dondeng, bản Nongtha Tay, huyện Chanthabuly, thủ đô Viêng Chăn, Lào	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%	100%	100%	100%
7	Công ty Cổ phần Quản lý – Vận hành – Khai thác Bất động sản Hà Đô ("Công ty Quản lý Hà Đô")	Số 60M Trường Sơn, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, quản lý bất động sản	99,95%	99,95%	99,95%	99,95%	99,95%	99,95%
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình An Riverside ("Công ty Bình An Riverside")	Số 2735 Phạm Thế Hiển, phường 7, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	99,97%	99,97%	99,97%	99,97%	99,97%	99,97%
9	Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1 ("Công ty Thiết bị Giáo dục 1")	Số 62 Phan Đình Giót, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	99,86%	99,95%	99,95%	99,86%	99,95%	99,95%
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, huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	97,57%	97,57%	99,98%	99,98%	99,98%	99,98%
11	Công ty Cổ phần Minh Long Đông Sài Gòn ("Công ty Minh Long")	Số 242 Cống Quỳnh, phường Phạm Ngũ Lão, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	99,98%	99,98%	99,98%	99,98%	99,98%	99,98%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 17 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích 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 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
12	Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam ("Công ty Hà Đô Thuận Nam") (i)	Thôn Quán Thè 1, xã Phước Minh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	99,97%	99,97%	100%	100%
13	Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam ("Công ty Surya") (i)	Thôn Phước An 1, xã Phước Vĩnh, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	99,97%	99,97%	100%	100%
14	Công ty Cổ phần Năng lượng và Đầu tư hạ tầng Hà Đô ("Công ty Năng lượng Hà Đô")	Số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	99,97%	99,97%	99,98%	99,98%
15	Công ty Cổ phần Điện gió Tiến Thành Hàm Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận ("Kiệm") (i)	Thôn Thanh Thịnh, xã Hồng Phòng, huyện Hàm Bắc, tỉnh Bình Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	28,98%	28,98%	56%	56%
16	Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Bất động sản Hà Đô ("Công ty QL&KD Hà Đô")	Số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội	Tư vấn, quản lý bất động sản	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%
17	Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng thủy điện Sơn Linh ("Công ty Sơn Linh") (i)	Thôn Gò Da, xã Sơn Linh, huyện Sơn Hà, tỉnh Quảng Ngãi	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	51,23%	51,23%	99%	99%

(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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty sở hữu một khoản đầu tư vào công ty liên doanh là Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vụ với tỉ lệ vốn góp là 50% và giá trị ghi sổ là 150.000.000 VND. Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vụ có địa chỉ tại số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vụ là đầu tư và kinh doanh bất động sản. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty chưa thu thập các thông tin cần thiết để thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

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 này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 31 tháng 3 năm 2025.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Hàng tồn kho bất động sản

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (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. 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.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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 năm. 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. 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.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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 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.

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp 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 theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán riêng. 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 khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	3 – 30 năm
Máy móc, thiết bị	6 – 15 năm
Phương tiện vận tải	4 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 15 năm
Phần mềm máy tính	3 – 5 năm
Quyền sử dụng thuê đất lâu dài	Không khấu hao

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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	8 – 44 năm
Máy móc, thiết bị	8 – 15 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng.

Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.9 *Chi phí 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.

3.10 *Chi phí trả trước*

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

3.11 *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 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 của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 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 nằm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;

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

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

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

3.15 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 *Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà*

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản “Người mua trả tiền trước” trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng năm. Các khoản hỗ trợ theo chương trình bán hàng mang tính chất giảm trừ vào doanh thu được ghi giảm vào chỉ tiêu “Người mua trả tiền trước” đối với nhà ở trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong năm.

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 khác” trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng năm.

3.18 *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, thường là trùng với thời điểm bàn giao bất động sản.

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 và chuyển nhượng vốn 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.

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 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.

3.20 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 năm.

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

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

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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

- 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

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 năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 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 các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

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

3.21 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.

00
CỔ
HÀ
ĐÔ
TẬP
ĐOÀN
HÀ
ĐÔ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.22 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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.319.929.945	2.066.411.812
Tiền gửi ngân hàng	77.287.562.442	123.700.631.519
Tiền đang chuyển	1.013.820.112	-
Các khoản tương đương tiền (i)	100.839.640.878	10.704.882
TỔNG CỘNG	181.460.953.377	125.777.748.213

(i) Số dư các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là tiền gửi trong tài khoản chứng khoán tự động của Công ty tại các công ty chứng khoán.

Chi tiết số lượng ngoại tệ tính theo nguyên tệ:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại:		
- Đô La Mỹ (USD)	5.907,41	9.124,45

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024			Ngày 31 tháng 12 năm 2023		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Trái phiếu	518.593.624.818	(*)	-	386.602.400.459	(*)	-
	518.593.624.818			386.602.400.459		

Đây là các khoản trái phiếu không có tài sản đảm bảo, có lãi suất từ 6.3%/năm đến 9.5%/năm, kỳ hạn gốc từ 2 đến 5 năm, được Công ty nắm giữ cho mục đích kinh doanh trong ngắn hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

5.1 Chứng khoán kinh doanh (tiếp theo)

Chi tiết các khoản đầu tư vào trái phiếu chiếm trên 10% tổng giá trị trái phiếu tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

Đơn vị tính: VND

Mã trái phiếu	Ngày 31 tháng 12 năm 2024			Ngày 31 tháng 12 năm 2023		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
ORSH2328001, ORS12304	175.000.000.000	(*)	-	181.882.261.055	(*)	-
IPA12402, IPA12403, IPA12404	131.292.975.059	(*)	-	69.999.189.904	(*)	-
MSNH2227004	51.784.760.500	(*)	-	50.916.789.500	(*)	-
TNGH2428001	50.268.900.000	(*)	-	-	(*)	-
BVCCL2229002	-	(*)	-	49.764.000.000	(*)	-

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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.

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư trái phiếu	209.413.358.794	209.413.358.794	-	-
TỔNG CỘNG	209.413.358.794	209.413.358.794	-	-

Đầu tư trái phiếu tại 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm:

- Các khoản trái phiếu phát hành bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt với tổng giá trị là 185 tỷ VND (mệnh giá: 100.000.000 VND/trái phiếu) có thời hạn gốc 12 tháng, đáo hạn từ ngày 4 tháng 3 năm 2025 đến ngày 9 tháng 10 năm 2025, không có tài sản đảm bảo và hưởng mức lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là từ 8%/năm đến 8,3%/năm.
- Khoản trái phiếu phát hành bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Fecon với giá trị khoảng 24 tỷ VND (mệnh giá: 100.000.000 VND/trái phiếu) có thời hạn gốc 18 tháng, đáo hạn ngày 30 tháng 4 năm 2025 và hưởng mức lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 8,5%. Khoản trái phiếu được đảm bảo bằng Cổ phiếu của Fecon và các công ty con.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty chưa thu thập được các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý của các khoản trái phiếu này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	213.516.995.264	198.897.744.614
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khách sạn	5.293.764.122	3.041.787.635
Phải thu ngắn hạn từ các hoạt động khác	28.161.240.518	39.317.183.803
TỔNG CỘNG	246.971.999.904	241.256.716.052
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ các khách hàng khác</i>	225.861.703.997	212.162.885.695
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 29)</i>	21.110.295.907	29.093.830.357
Dự phòng phải thu khó đòi	(6.446.972.819)	(6.808.062.419)
Chi tiết các khoản phải thu của khách hàng chiếm trên 10% tổng số dư:		
<i>Các khách hàng mua nhà Dự án An Khánh</i> <i>- An Thượng (*)</i>	163.048.530.901	145.531.351.251

(*) 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 làm việc với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn thiện để thủ tục cấp sổ đỏ cho người mua nhà.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 19.

6.2 Trả trước cho người bán

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Nam Việt	3.356.516.900	3.356.516.900
Trả trước ngắn hạn cho các đối tượng khác	13.740.379.438	25.151.162.129
TỔNG CỘNG	17.096.896.338	28.507.679.029
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó thu hồi	(12.448.392.465)	(12.415.457.062)
Dài hạn		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm ("Công ty Từ Liêm") (i)	147.752.024.741	146.410.819.622
Công ty TNHH Một thành viên 756 (ii)	117.000.000.000	117.000.000.000
TỔNG CỘNG	264.752.024.741	263.410.819.622

(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 Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Số tiền ứng trước này được Công ty Từ Liêm sử dụng để nộp tiền thuê đất, tiền thuế, phí và lệ phí mà Nhà nước quy định bên chuyển nhượng đất phải nộp và tiền giải phóng mặt bằng tại Khu đô thị mới Dịch Vọng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

6.2 Trả trước cho người bán (tiếp theo)

- (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 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.

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Hà Đô 45	56.299.901.708	56.299.901.708
Công ty Khánh Hà (Thuyết minh số 29)	8.700.000.000	6.900.000.000
TỔNG CỘNG	64.999.901.708	63.199.901.708
Dự phòng cho vay ngắn hạn khó đòi	(56.299.901.708)	(56.299.901.708)

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia từ các công ty con	50.486.174.000	197.305.284.000
Tạm ứng (i)	16.097.164.378	19.441.624.259
Phải thu từ lãi cho vay, lãi tiền gửi và lãi trái phiếu	5.541.778.473	4.978.706.590
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	15.655.795.795	4.374.904.381
TỔNG CỘNG	87.780.912.646	226.100.519.230
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(2.059.635.426)	(2.059.635.426)
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác	8.346.540.054	13.385.530.995
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	79.434.372.592	212.714.988.235

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chủ yếu là các khoản tạm ứng cho nhân viên nhằm mục đích thực hiện các dự án đầu tư của Công ty.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc		Dự phòng
Công ty Hà Đô 45	61.077.371.012	(61.077.371.012)	-	62.755.574.348	(62.755.574.348)	-
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	12.821.014.506	(12.821.014.506)	-	11.470.965.367	(11.470.965.367)	-
TỔNG CỘNG	77.254.902.418	(77.254.902.418)	-	77.583.056.615	(77.583.056.615)	-

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Bất động sản xây dựng để bán					
- Dự án An Khánh - An Thượng	447.129.111.228	10.224.200.764	652.562.297.364	10.224.200.764	
- Khu Biệt thự Sư Vạn Hạnh	316.420.502.673	10.224.200.764	478.686.200.672	10.224.200.764	
- Các dự án khác	83.292.669.289	-	73.404.835.159	-	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	47.415.939.266	-	100.471.261.533	-	
Nguyên vật liệu	10.683.126.958	-	20.714.575.697	-	
	461.845.202	-	473.422.427	-	
TỔNG CỘNG	458.274.083.388	10.224.200.764	673.750.295.488	10.224.200.764	

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính 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 năm	244.421.955.098	85.056.611.786	9.828.639.954	4.710.845.471	344.018.052.309
- Tăng trong năm	-	-	-	32.400.000	32.400.000
Số cuối năm	244.421.955.098	85.056.611.786	9.828.639.954	4.743.245.471	344.050.452.309
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	10.546.797.195	28.001.445.410	6.603.199.954	4.710.845.471	49.862.288.030
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu năm	63.927.856.421	51.096.734.978	8.204.572.818	4.432.777.316	127.661.941.533
- Khấu hao trong năm	7.847.596.824	7.318.245.186	358.064.825	283.148.800	15.807.055.635
Số cuối năm	71.775.453.245	58.414.980.164	8.562.637.643	4.715.926.116	143.468.997.168
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	180.494.098.677	33.959.876.808	1.624.067.136	278.068.155	216.356.110.776
Số cuối năm	172.646.501.853	26.641.631.622	1.266.002.311	27.319.355	200.581.455.141

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, một số tài sản là nhà cửa vật kiến trúc và máy móc thiết bị với giá trị còn lại là khoảng 199.3 tỷ VND 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 19).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc và quyền sử dụng đất	Bất động sản đầu tư khác (*)	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	572.944.206.600	185.250.272.310	758.194.478.910
Số cuối năm	572.944.206.600	185.250.272.310	758.194.478.910
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	3.135.792.727	40.266.827.699	43.402.620.426
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	131.504.064.364	69.302.426.759	200.806.491.123
- Khấu hao trong năm	19.292.612.352	6.360.690.984	25.653.303.336
Số cuối năm	150.796.676.716	75.663.117.743	226.459.794.459
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	441.440.142.236	115.947.845.551	557.387.987.787
Số cuối năm	422.147.529.884	109.587.154.567	531.734.684.451

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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
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	758.194.478.910	758.194.478.910

(**) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tòa nhà Hà Đô Airport Building tại số 2 đường Hồng Hà, thành phố Hồ Chí Minh có giá trị còn lại 119 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 127 tỷ VND) đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng Shinhan – Chi nhánh Trần Duy Hưng (Thuyết minh số 19).

Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án khu đô thị mới Dịch Vọng	54.649.406.173	54.649.406.173	-	-
TỔNG CỘNG	54.649.406.173	54.649.406.173	-	-

Đơn vị tính: VND

13.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án An Khánh – An Thượng	44.927.168.632	44.927.168.632
Các dự án khác	982.716.090	9.695.754.268
TỔNG CỘNG	45.909.884.722	54.622.922.900

Đơn vị tính: VND

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Thuyết minh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	14.1	5.028.749.617.257	(16.301.017.353)	5.428.559.107.257	(14.870.926.213)
Đầu tư vào công ty liên doanh		150.000.000	-	150.000.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	14.2	43.000.000.000	-	43.000.000.000	-
TỔNG CỘNG		5.071.899.617.257	(16.301.017.353)	5.471.709.107.257	(14.870.926.213)

Đơn vị tính: VND

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

14.1 Đầu tư vào công ty con

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

STT	Tên đơn vị	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Đơn vị tính: VND
		Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	
1	Công ty Agrita – Quảng Nam	1.190.305.295.099	(*)	1.190.305.295.099	(*)	(*)
2	Công ty Năng lượng Hà Đô	1.124.600.000.000	(*)	1.124.600.000.000	(*)	(*)
3	Công ty Bình An Riverside	628.299.000.000	(*)	628.299.000.000	(*)	(*)
4	Công ty Minh Long	417.218.779.435	(*)	417.218.779.435	(*)	(*)
5	Công ty Za Hưng	371.629.000.000	(*)	371.629.000.000	(*)	(*)
6	Công ty Quốc tế Hà Đô	367.428.647.832	(*)	367.428.647.832	(*)	(*)
7	Công ty 756 Sài Gòn	283.500.000.000	(*)	283.500.000.000	(*)	(*)
8	Công ty Thiết bị Giáo dục 1 (i)	263.568.312.322	(*)	663.377.802.322	(*)	(*)
9	Công ty Khánh Hà	196.842.885.000	(*)	196.842.885.000	(*)	(*)
10	Công ty Sông Tranh 4	157.994.654.400	(*)	157.994.654.400	(*)	(*)
11	Công ty Quản lý Hà Đô	7.365.043.169	(*)	7.365.043.169	(*)	(*)
12	Công ty Quản lý và Kinh doanh Hà Đô	19.998.000.000	(*)	19.998.000.000	(*)	(*)
TỔNG CỘNG		5.028.749.617.257		5.428.559.107.257		
Dự phòng đầu tư vào công ty con		16.301.017.353		14.870.926.213		

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

- (*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty chưa có đủ các thông tin cần thiết để thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.
- (i) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 07/NQ-ĐHĐCĐ ngày 6 tháng 5 năm 2024, Đại hội đồng cổ đông Công ty Thiết bị Giáo dục 1, một công ty con của Công ty, đã thông qua quyết định giảm vốn điều lệ của công ty này (phần giảm tương đương với vốn điều lệ đã tăng trong năm 2021) theo hình thức hoàn trả một phần vốn góp cho các cổ đông theo tỷ lệ sở hữu. Trong năm, Công ty đã nhận hoàn trả 399.809.490.000 VND tương ứng với tỉ lệ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

14.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư trái phiếu	43.000.000.000	43.000.000.000	43.000.000.000	43.000.000.000
TỔNG CỘNG	43.000.000.000	43.000.000.000	43.000.000.000	43.000.000.000

Đầu tư trái phiếu tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm:

- Khoản trái phiếu phát hành bởi Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với giá trị là 40 tỷ VND (mệnh giá: 1 tỷ VND/trái phiếu) có thời hạn gốc 7 năm, đáo hạn ngày 23 tháng 11 năm 2030, không có tài sản đảm bảo và hưởng mức lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 5,78% (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 6,4%).
- 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 31 tháng 12 năm 2024 là 5,975% (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 7,6%/năm);

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty chưa thu thập được các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý của các khoản trái phiếu này.

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

15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho người bán	9.671.938.025	20.812.564.380
- Công ty Cổ phần Hà Đô 1	215.770.543	6.086.282.710
- Phải trả đối tượng khác	9.456.167.482	14.726.281.670
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	37.640.631.024	37.479.579.627
TỔNG CỘNG	47.312.569.049	58.292.144.007

15.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	-	281.709.240.065
Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	7.863.608.401	11.398.305.084
TỔNG CỘNG	7.863.608.401	293.107.545.149
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước từ các bên khác	7.863.608.401	164.004.766.087
Người mua trả tiền trước từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	-	129.102.779.062

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp/cán trừ trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	4.538.608.331	29.754.072.940	(32.719.600.755)	1.573.080.516
Thuế TNDN	7.593.552.134	45.594.744.417	(35.613.989.634)	17.574.306.917
Thuế thu nhập cá nhân	642.263.223	10.582.880.453	(10.683.566.031)	541.577.645
Thuế khác	7.856.086	3.388.236.769	(3.360.311.061)	35.781.794
TỔNG CỘNG	12.782.279.774	89.319.934.579	(82.377.467.481)	19.724.746.872

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí xây dựng và tiền sử dụng đất của các dự án bất động sản đã bàn giao	673.151.227.302	587.571.903.486
- Dự án An Khánh - An Thượng	418.487.589.872	305.876.262.046
- Dự án Nhà ở Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh	140.052.284.410	140.052.284.410
- Khu Biệt thự Sư Vạn Hạnh	103.457.143.456	130.489.147.466
- Dự án chung cư CC1 Dịch Vọng, Hà Nội	7.843.113.423	7.843.113.423
- Dự án nhà N10 Khu đô thị mới Dịch Vọng	3.311.096.141	3.311.096.141
Trích trước chi phí lãi vay	78.528.607.891	116.887.792.884
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	2.406.694.017	3.140.160.234
TỔNG CỘNG	754.086.529.210	707.599.856.604
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả ngắn hạn các bên khác	676.685.196.943	594.090.534.547
Chi phí phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 29.2)	77.401.332.267	113.509.322.057
Dài hạn		
Trích trước chi phí lãi vay	14.655.900.495	-
TỔNG CỘNG	14.655.900.495	-
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả dài hạn các bên khác	852.736.112	-
Chi phí phải trả dài hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 29.2)	13.803.164.383	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải trả về dòng tiền quản lý tập trung (i)	272.272.142.049	315.333.781.040
Nhận tạm ứng từ công ty con	34.000.000.000	34.000.000.000
Ký cược, ký quỹ	85.344.746.353	24.678.564.252
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	12.686.352.098	12.686.352.098
Phải trả lợi nhuận chia sẻ theo BCC	9.366.641.280	7.710.400.280
Nhận tiền cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	72.727.272	7.464.242.260
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	4.404.926.271	9.857.093.611
TỔNG CỘNG	438.777.989.869	432.360.888.087
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả ngắn hạn các bên khác	134.610.628.852	105.126.895.886
Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 29.2)	304.167.361.017	327.233.992.201
Dài hạn		
Nhận đặt cọc cho thuê	15.259.743.586	11.842.375.852
Phải trả dài hạn khác	375.542.400	375.542.400
TỔNG CỘNG	15.635.285.986	12.217.918.252

- (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 nhận hỗ trợ và chuyển giao mặt bằng với diện tích là 10.686 m² thuộc ô đất trường tiểu học tại Dự án An Khánh - An Thượng. Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY

	Số đầu năm			Số phát sinh trong năm		Đơn vị tính: VND	
	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 năm		
Vay ngắn hạn							
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19.1)	43.615.336.633	43.615.336.632	(43.615.336.632)		43.615.336.633		
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 19.2)	55.587.359.454	23.658.136.380	(42.250.000.000)		36.995.495.834		
Vay các bên liên quan dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 29)	672.000.000.000	301.000.000.000	(796.535.000.000)		176.465.000.000		
TỔNG CỘNG	771.202.696.087	368.273.473.012	(882.400.336.632)		257.075.832.467		
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.1)	87.230.673.271	-	(43.615.336.632)		43.615.336.639		
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 19.2)	-	50.234.033.000	-		50.234.033.000		
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	396.464.023.000	457.535.977.000	(301.000.000.000)		553.000.000.000		
TỔNG CỘNG	483.694.696.271	507.770.010.000	(344.615.336.632)		646.849.369.639		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.1 Các khoản vay ngân hàng

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Shinhan – Chi nhánh Trần Duy Hưng	87.230.673.272	Gốc đáo hạn từ ngày 26 tháng 1 năm 2025 đến ngày 7 tháng 10 năm 2026. Gốc vay trả 3 tháng/lần, lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất tham chiếu công biên độ 1.92%/năm. Lãi suất trong năm là 7.50%/năm	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	43.615.336.633			
TỔNG CỘNG	87.230.673.272			

(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.

19.2 Vay từ các đối tượng khác

Vay từ các đối tượng khác ngắn hạn

Số dư các khoản vay đối tượng khác ngắn hạn bao gồm các khoản vay tín chấp từ các cá nhân có kỳ hạn dưới 12 tháng, chịu lãi suất bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 2%, lãi suất trong kỳ dao động từ 4,5% - 6,7%/năm, gốc và lãi vay trả tại ngày đáo hạn.

Vay từ các đối tượng khác dài hạn

Số dư các khoản vay đối tượng khác dài hạn bao gồm các khoản vay tín chấp từ các cá nhân có kỳ hạn từ 12 đến 36 tháng, chịu lãi suất 4%/năm trong suốt thời hạn vay, gốc và lãi vay trả tại ngày đáo hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	44.254.677.241	45.289.757.241
Sử dụng quỹ trong năm	(2.167.894.428)	(1.035.080.000)
Số cuối năm	42.086.782.813	44.254.677.241

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

Đơn vị tính: VND					
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước					
Số đầu năm	2.446.058.980.000	374.867.728.678	23.516.835.886	1.821.735.212.648	4.666.178.757.212
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	611.509.430.000	-	-	(611.509.430.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	745.604.062.845	745.604.062.845
Số cuối năm	3.057.568.410.000	374.867.728.678	23.516.835.886	1.955.829.845.493	5.411.782.820.057
Năm nay					
Số đầu năm	3.057.568.410.000	374.867.728.678	23.516.835.886	1.955.829.845.493	5.411.782.820.057
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức (Thuyết minh số 21.4)	305.746.880.000	-	-	(305.746.880.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	353.809.115.672	353.809.115.672
- Chi trả cổ tức (Thuyết minh số 21.4)	-	-	-	(152.878.420.500)	(152.878.420.500)
Số cuối năm	3.363.315.290.000	374.867.728.678	23.516.835.886	1.851.013.660.665	5.612.713.515.229

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Đơn vị tính: VND
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường
Vốn góp của cổ đông	3.363.315.290.000	3.363.315.290.000	-	3.057.568.410.000	3.057.568.410.000
TỔNG CỘNG	3.363.315.290.000	3.363.315.290.000	-	3.057.568.410.000	3.057.568.410.000

21.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	3.057.568.410.000	2.446.058.980.000
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	305.746.880.000	611.509.430.000
Số cuối năm	3.363.315.290.000	3.057.568.410.000
Cổ tức đã chia	458.625.300.500	611.509.430.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.4 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	458.625.300.500	611.509.430.000
Cổ tức trả bằng tiền: 500 VND/cổ phiếu		
(i)	152.878.420.500	-
Cổ tức trả bằng cổ phiếu:		
30.574.688 cổ phiếu/305.756.841 cổ		
phiếu hiện hữu (năm trước: 61.150.943		
cổ phiếu/244.605.898 cổ phiếu hiện		
hữu) (ii)	305.746.880.000	611.509.430.000

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 23/NQ-DHĐCĐ ngày 27 tháng 4 năm 2024, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế năm 2023 để chia cổ tức cho các cổ đông. Theo đó, Công ty sẽ chi trả cổ tức bằng tiền mặt theo tỷ lệ 5%/cổ phần (1 cổ phần được nhận 500 VND) và chi trả cổ tức bằng cổ phiếu theo tỷ lệ bằng 10%/cổ phần (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 1.000 cổ phần được nhận cổ tức bằng 100 cổ phần).

- (i) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 33/NQ ngày 27 tháng 5 năm 2024, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua việc chi trả cổ tức bằng tiền mặt theo tỷ lệ 5%/cổ phần (1 cổ phần được nhận 500 VND), trong năm Công ty đã hoàn tất việc chi trả này.
- (ii) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 33/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 5 năm 2024, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu theo tỷ lệ bằng 10%/cổ phần. Công ty sau đó đã nhận được chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về số lượng cổ phiếu đã phân phối vào ngày 5 tháng 7 năm 2024 và Công ty cũng đã hoàn tất thủ tục tăng vốn theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 31 được cấp ngày 16 tháng 7 năm 2024.

21.5 Cổ phiếu

Đơn vị tính: Cổ phần

	Năm nay	Năm trước
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	336.331.529	305.756.841
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	336.331.529	305.756.841
Cổ phiếu phổ thông	336.331.529	305.756.841
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	336.331.529	305.756.841
Cổ phiếu phổ thông	336.331.529	305.756.841

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 10.000 VND/cổ phiếu)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	712.888.170.367	816.919.785.897
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	414.828.625.536	281.840.836.617
Doanh thu hoạt động cho thuê, tư vấn quản lý và các hoạt động khác	157.339.725.006	164.065.030.149
Doanh thu hoạt động kinh doanh khách sạn	127.869.623.691	106.973.159.951
Doanh thu hoạt động xây lắp (i)	12.850.196.134	264.040.759.180
Các khoản giảm trừ doanh thu	(57.095.372.183)	-
Doanh thu thuần	655.792.798.184	816.919.785.897
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	647.168.141.833	767.500.745.580
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 29.1)	8.624.656.351	49.419.040.317
(i) Doanh thu được ghi nhận trong năm chủ yếu đến từ các hợp đồng xây lắp đã hoàn thành.		

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức, lợi nhuận được chia	327.186.450.000	677.531.431.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	17.144.876.318	3.540.688.706
Lãi từ chứng khoán kinh doanh và các khoản doanh thu tài chính khác	7.021.075.900	930.500.024
TỔNG CỘNG	351.352.402.218	682.002.619.730

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	254.257.522.797	127.820.377.192
Giá vốn hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	58.765.257.321	56.862.361.592
Giá vốn hoạt động kinh doanh khách sạn	63.418.639.972	46.933.678.565
Giá vốn hoạt động xây lắp	11.978.593.938	236.152.234.797
TỔNG CỘNG	388.420.014.028	467.768.652.146

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	56.032.884.271	102.290.139.027
Dự phòng đầu tư tài chính	1.430.091.140	4.203.085.046
Chi phí tài chính khác	113.864.339	-
TỔNG CỘNG	57.576.839.750	106.493.224.073

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	52.333.261.532	58.925.104.188
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.647.456.277	17.344.485.629
Chi phí dự án ngừng triển khai	10.269.613.584	47.103.730.833
Chi phí khấu hao tài sản cố định	773.211.527	883.129.998
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	13.764.672.110	13.877.764.943
TỔNG CỘNG	94.788.215.030	138.134.215.591

26. CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Các khoản phạt chậm nộp và phạt hợp đồng	46.734.326.082	147.116.249
Các chi phí khác	11.733.439.676	3.642.861.605
TỔNG CỘNG	58.467.765.758	3.789.977.854

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát triển bất động sản để bán	17.882.841.793	19.678.770.198
Chi phí nhân công	65.008.573.908	71.065.244.568
Chi phí khấu hao và hao mòn	41.632.958.339	41.960.356.743
Chi phí dịch vụ mua ngoài	81.283.022.274	87.002.893.967
Chi phí dự phòng	(328.154.197)	(593.955.803)
Chi phí dự án dừng triển khai	10.269.613.584	47.103.730.833
Chi phí khác	24.684.170.682	20.421.352.678
TỔNG CỘNG	240.433.026.383	286.638.393.184

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. 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 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

28.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	44.610.838.935	20.966.605.048
Chênh lệch thiếu trong những năm trước	983.905.482	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	4.395.655.542	5.032.141.632
TỔNG CỘNG	49.990.399.959	25.998.746.680

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	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế:	403.799.515.631	771.602.809.525
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	80.759.903.126	154.320.561.905
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí tiền đất dự án chưa đủ điều kiện khấu trừ	24.096.074.460	8.654.641.074
Chi phí trích lập dự phòng	-	(67.547.561)
Chi phí dự án dừng triển khai	2.053.922.717	9.420.746.167
Các chi phí phạt chậm nộp và phạt hợp đồng	9.106.865.216	614.856.701
Các chi phí không được trừ khác	5.961.722.001	3.666.753.851
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	983.905.482	-
Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia	(65.437.290.000)	(135.506.286.200)
Lỗ kết chuyển	(7.534.703.043)	(15.104.979.257)
Chi phí thuế TNDN	49.990.399.959	25.998.746.680

28.2 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 vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

28.3 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 Nhà ở Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh, Dự án Khu Biệt thự Sư Vạn Hạnh và các dự án tại Dịch Vọng. Công ty đang tạm thời ghi nhận tiền đất của căn hộ/biệt thự/liền kề đã bàn giao dựa trên đơn giá thẩm định của một bên thứ ba với tổng số tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 670.978.887.840 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 587.571.903.486 VND). Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản trích trước nêu trên do không thể xác định chính xác nghĩa vụ tiền đất tại thời điểm này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.4 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Đơn vị tính: VND		
	Bảng cân đối kế toán riêng	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay Năm 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 Chi phí hoa hồng môi giới liên quan tới các căn hộ chưa bàn giao Chi phí sử dụng vốn liên quan tới các căn hộ chưa bàn giao	99.230.401	2.982.478.642	(2.883.248.241)
	1.019.762.205	1.763.378.385	(743.616.180)
	1.054.299.560	1.823.090.681	(768.791.121)
	2.173.292.166	6.568.947.708	(437.205.021)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại			
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại			
		(4.395.655.542)	(5.032.141.632)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên có liên quan của Công ty ngày 31 tháng 12 năm 2024 được trình bày trong Báo cáo tình hình quản trị số 57/CTHD-TC được công bố thông tin đại chúng ngày 24 tháng 1 năm 2025.

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

Đơn vị tính: VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý phải trả	16.072.019.380	14.091.489.716
		Phí dịch vụ quản lý đã trả	16.140.699.317	15.619.162.792
		Đi vay	20.000.000.000	-
		Thanh toán gốc vay	-	21.000.000.000
		Cổ tức được chia	10.494.750.000	11.244.375.000
		Cổ tức đã nhận	10.494.750.000	11.244.375.000
		Thu hồi vốn góp	-	5.997.000.000
Công ty Surya	Công ty con	Doanh thu tư vấn quản lý	950.631	1.869.119.914
		Đi vay	145.000.000.000	43.000.000.000
		Trả tiền gốc vay	35.000.000.000	20.000.000.000
		Dòng tiền quản lý tập trung phải trả	225.628.192.378	235.271.071.457
		Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	303.148.526.252	165.259.141.266
Công ty Hà Đô Bình Thuận	Công ty con	Cổ tức được chia	-	33.000.000.000
		Cổ tức đã nhận	-	33.000.000.000
		Doanh thu tư vấn quản lý	-	1.911.559.327
		Thanh toán gốc vay	-	51.000.000.000
		Đã thu phí tư vấn quản lý	-	4.204.089.533
		Dòng tiền quản lý tập trung phải trả	5.322.237.547	124.323.107.166
		Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	26.872.330.203	103.619.272.260
Công ty Agrita – Quảng Nam	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	536.015.223.472	546.652.959.749
		Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	566.150.078.166	620.824.517.664
		Đi vay	110.000.000.000	240.000.000.000
		Thanh toán gốc vay	180.000.000.000	247.000.000.000
		Lãi vay phải trả	7.063.136.986	12.860.158.908
		Lãi vay đã trả	6.544.410.959	-
		Doanh thu từ tư vấn quản lý	-	5.327.331.523
Công ty Thiết bị giáo dục 1	Công ty con	Đi vay	-	14.000.000.000
		Thanh toán gốc vay	316.000.000.000	77.000.000.000
		Lãi vay phải trả	6.368.284.973	19.441.249.274
		Góp vốn	-	381.055.000
		Thoái vốn	399.809.490.000	-
		Dòng tiền quản lý tập trung phải trả	32.560.117.732	21.481.030.440
		Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	4.650.833.329	25.180.184.348

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm (tiếp theo):

				Đơn vị tính: VND
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Za Hưng	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	595.399.061.197	472.888.772.587
		Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	462.463.171.488	605.384.710.414
		Đi vay	-	90.000.000.000
		Thanh toán gốc vay	-	230.000.000.000
		Cổ tức được chia	139.063.200.000	132.742.146.000
		Cổ tức đã nhận	139.063.200.000	132.742.146.000
		Doanh thu tư vấn quản lý	1.615.493.055	1.609.711.401
		Đã thu cung cấp dịch vụ	2.753.984.313	2.098.296.241
		Lãi vay phải trả	16.973.397.262	17.666.410.957
Công ty Sông Tranh 4	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	277.114.563.148	271.035.268.339
		Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	337.059.190.792	233.059.352.661
		Doanh thu tư vấn quản lý	578.164.171	640.420.396
		Đi vay	90.000.000.000	-
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Đi vay	-	55.000.000.000
		Thanh toán gốc vay	160.500.000.000	99.046.837.677
		Lãi vay phải trả	-	18.247.866.349
		Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	6.443.062.220	241.546.091
		Dòng tiền quản lý tập trung phải trả	2.220.816.617	195.803.142.850
		Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	202.814.884.305	220.441.202.223
Công ty Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	Đi vay	105.000.000.000	52.000.000.000
		Thanh toán gốc vay	105.000.000.000	83.000.000.000
		Lãi vay phải trả	167.095.890	502.947.947
		Lãi vay đã trả	-	3.372.268.494
		Doanh thu xây lắp	-	24.268.875.543
		Doanh thu tư vấn quản lý	1.618.760	10.692.496.119
		Thu tiền xây lắp	-	46.743.030.127
		Dòng tiền quản lý tập trung phải trả	222.231.313.653	225.633.796.107
		Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	222.777.173.706	229.448.590.436
Công ty Khánh Hà	Công ty con	Thu hồi gốc vay	-	4.000.000.000
Công ty Năng lượng Hà Đô	Công ty con	Cổ tức đã nhận	89.968.000.000	157.444.000.000
		Cổ tức được chia	-	202.428.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô	Công ty con	Thu hộ tiền bảo hiểm, kinh phí công đoàn	467.628.000	435.733.000
Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch HĐQT	Doanh thu từ chuyển nhượng BĐS	-	11.883.562.474
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Hoàn ứng	-	36.787.400.000
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng giám đốc	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	10.701.167.659	-
		Nộp tiền mua bất động sản	-	4.611.200.000
Ông Lê Xuân Long	Ủy viên HĐQT	Doanh thu từ chuyển nhượng BĐS	6.901.893.176	7.313.403.873
Ông Phạm Hồng Hiếu	Kế toán trưởng	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	7.941.673.931	-
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên HĐQT từ ngày 27 tháng 4 năm 2024	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	7.496.479.375	-
Bà Nguyễn Thị Xuân Lan	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT đến ngày 3 tháng 10 năm 2024	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	-	31.132.647.000
		Doanh thu từ chuyển nhượng BĐS	-	98.563.311.457
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Ủy viên ban Kiểm toán	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	-	3.243.200.000
Bà Hoàng Thị Phương Điều	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT	Doanh thu từ chuyển nhượng BĐS	-	11.366.750.902
Bà Vũ Thị Hà	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu từ chuyển nhượng BĐS	-	4.540.411.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Trong năm, 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 4,5%/năm tới 6,2%/năm. Các khoản cho vay và đi vay này không có tài sản đảm bảo và được thanh toán bằng tiền hoặc trừ công nợ.

Trong năm, 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 năm, 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.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 2023: 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

			Đơn vị tính: VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	Phải thu phí quản lý	-	2.438.242.464
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Phải thu phí tư vấn	1.469.951.102	-
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	1.744.732.500	1.738.488.313
Công ty Hà Đô Bình Thuận	Công ty con	Phải thu phí quản lý	2.064.484.073	2.064.484.073
Công ty Agrita – Quảng Nam	Công ty con	Phải thu phí quản lý	-	5.753.518.045
Công ty Surya	Công ty con	Phải thu phí tư vấn	-	2.018.649.507
Các công ty con khác	Công ty con	Phải thu phí quản lý	1.284.077.850	1.351.314.573
Ông Nguyễn Trọng Thông	Người có quan hệ mật thiết với thành viên HĐQT	Phải thu tiền mua bất động sản	643.142.000	643.142.000
Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 17 tháng 6 năm 2024)	Phải thu tiền mua bất động sản	-	468.623.000
Bà Hoàng Thị Phương Điều	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT	Phải thu chuyển nhượng BĐS	617.896.000	617.896.000
Các cá nhân khác	Người liên quan nội bộ	Phải thu tiền mua bất động sản	2.593.566.000	1.307.026.000
TỔNG CỘNG			21.110.295.907	29.093.830.357

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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 năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Bà Nguyễn Thị Xuân Lan	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT (đến ngày 3 tháng 10 năm 2024)	Tạm ứng	-	8.487.000.000
Công ty Năng lượng Hà Đô	Công ty con	Lợi nhuận được chia phải thu	73.770.000.000	89.968.000.000
Công ty Agrita - Quảng Nam	Công ty con	Lợi nhuận được chia phải thu	-	79.783.200.000
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Lợi nhuận được chia phải thu	-	26.032.500.000
Công ty Quản lý và Kinh doanh Hà Đô	Công ty con	Lợi nhuận được chia phải thu	-	899.910.000
Công ty Bình An Riverside	Công ty con	Phải thu chi hộ	2.853.000.000	2.853.000.000
Công ty Khánh Hà	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	2.648.339.896	3.496.867.947
Công ty Surya	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	-	687.123.288
		Phải thu khác	163.032.696	163.032.696
Các bên liên quan khác			-	344.354.304
TỔNG CỘNG			79.434.372.592	212.714.988.235
Phải thu dài hạn khác (Mã số 216)				
Công ty Khánh Hà	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	2.100.407.503	977.819.178
TỔNG CỘNG			2.100.407.503	977.819.178

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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 năm	Số đầu năm
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 15.1)				
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	Phải trả phí quản lý	3.246.159.330	3.314.839.267
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty cùng chung thành viên HĐQT	Phải trả phí dịch vụ thi công	2.019.545.459	2.019.545.459
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Phải trả tiền mua sàn thương mại	16.355.285.750	16.355.285.750
		Phải trả phí tư vấn	15.535.008.763	15.535.008.763
Công ty Quản Lý và Kinh Doanh Hà Đô	Công ty con	Phải trả phí quản lý	484.631.722	254.900.388
TỔNG CỘNG			37.640.631.024	37.479.579.627
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 15.2)				
Bà Nguyễn Thị Xuân Lan	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT (đến ngày 3 tháng 10 năm 2024)	Trả trước tiền mua bất động sản	-	98.563.132.275
Ông Nguyễn Văn Tô	Ủy viên HĐQT	Trả trước tiền mua bất động sản	-	7.437.234.878
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Ủy viên ban Kiểm toán	Trả trước tiền mua bất động sản	-	5.241.988.223
Ông Lê Xuân Long	Chủ tịch HĐQT	Trả trước tiền mua bất động sản	-	4.825.691.993
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Trả trước tiền mua bất động sản	-	7.482.385.319
Ông Phạm Hồng Hiếu	Kế toán trưởng	Trả trước tiền mua bất động sản	-	5.552.346.374
TỔNG CỘNG			-	129.102.779.062

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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 năm	Số đầu năm	
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 17)					
Công ty Agrita – Quảng Nam	Công ty con	Phải trả lãi vay	9.409.232.878	10.286.000.002	
Công ty Minh Long	Công ty con	Phải trả lãi vay	9.388.367.944	9.388.367.944	
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Phải trả lãi vay	35.485.325.964	29.042.263.744	
Công ty Za Hưng	Công ty con	Phải trả lãi vay	9.950.054.795	26.582.520.546	
Công ty Thiết bị Giáo dục 1	Công ty con	Phải trả lãi vay	12.059.019.179	35.925.123.247	
Công ty Surya	Công ty con	Phải trả lãi vay	1.109.331.507	2.285.046.574	
TỔNG CỘNG			77.401.332.267	113.509.322.057	
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 17)					
Công ty Za Hưng	Công ty con	Phải trả lãi vay	6.889.315.068	-	
Công ty Surya	Công ty con	Phải trả lãi vay	3.476.095.890	-	
Công ty Agrita – Quảng Nam	Công ty con	Phải trả lãi vay	1.395.493.151	-	
Công ty Sông Tranh 4	Công ty con	Phải trả lãi vay	1.562.054.795	-	
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	Phải trả lãi vay	327.945.205	-	
Công ty Quản lý và Kinh Doanh Hà Đô	Công ty con	Phải trả lãi vay	152.260.274	-	
TỔNG CỘNG			13.803.164.383	-	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 18)				
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	12.318.470.157	-
Công ty Za Hưng	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	135.384.168.290	2.448.278.581
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	31.936.809.577	17.453.905.347
Công ty Agrita – Quảng Nam	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	21.099.774.000	51.234.628.694
Công ty Sông Tranh 4	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	34.416.189.488	94.360.817.132
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty cùng chung thành viên HĐQT	Phải trả khác	148.244.000	148.244.000
Công ty Surya	Công ty con	Tạm ứng	34.000.000.000	34.000.000.000
		Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	608.256.422	78.128.590.296
Công ty Kinh doanh Hà Đô	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	3.401.433.273	24.419.148.524
Công ty Năng lượng Hà Đô	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	304.489	-
Công ty Thiết bị Giáo dục 1	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	29.694.146.783	1.784.862.380
Công ty Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	690.211.557	1.236.071.610
Công ty Hà Đô Bình Thuận	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	77.939.834	21.628.032.490
TỔNG CỘNG			304.167.361.017	327.233.992.201

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: (Thuyết minh số 19)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: (Thuyết minh số 19)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty Thiết bị Giáo dục 1	Công ty con	316.000.000.000	6.2%/năm	Từ ngày 28 tháng 10 năm 2024 đến ngày 22 tháng 3 năm 2025	Tín chấp
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả		262.000.000.000			
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	262.000.000.000	5.8 – 6.2%/năm	Từ ngày 27 tháng 1 năm 2024 đến ngày 23 tháng 12 năm 2025	Tín chấp
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả		175.000.000.000			
Công ty Za Hưng	Công ty con	320.000.000.000	5.8 – 6.2%/năm	Từ ngày 18 tháng 4 năm 2024 đến ngày 24 tháng 3 năm 2025	Tín chấp
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả		230.000.000.000			
Công ty Agrita – Quảng Nam	Công ty con	119.000.000.000	6.2%/năm	Ngày 17 tháng 1 năm 2025	Tín chấp
Công ty Surya	Công ty con	48.000.000.000	5.8 – 6.2%/năm	Từ ngày 28 tháng 10 năm 2024 đến ngày 25 tháng 7 năm 2025	Tín chấp
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả		5.000.000.000			
Bà Bùi Thị Bé	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên BGD	3.464.023.000	4%/năm	Gốc đáo hạn ngày 29 tháng 12 năm 2026. Lãi trả tại ngày đáo hạn	Tín chấp
		1.068.464.023.000			
Trong đó:					
Vay dài hạn		396.464.023.000			
Vay dài hạn đến hạn trả		672.000.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 (Mã số 215):				Ngày đáo hạn Gốc và lãi vay được trả trong giai đoạn từ tháng 5 năm 2027 đến tháng 10 năm 2027	Hình thức đảm bảo Tín chấp
Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư cho vay (VND)	Lãi suất (%/năm)		
Công ty Khánh Hà	Công ty con	6.900.000.000	8%		
			6.900.000.000		
Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 (Mã số 215):				Ngày đáo hạn Gốc và lãi vay được trả trong giai đoạn từ tháng 3 năm 2025 đến tháng 11 năm 2025	Hình thức đảm bảo Tín chấp
Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư cho vay (VND)	Lãi suất (%/năm)		
Công ty Khánh Hà	Công ty con	8.700.000.000	8%		
			8.700.000.000		
Chi tiết các khoản cho vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Mã số 215):				Ngày đáo hạn Gốc và lãi vay được trả trong giai đoạn từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 11 năm 2025	Hình thức đảm bảo Tín chấp
Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư cho vay (VND)	Lãi suất (%/năm)		
Công ty Khánh Hà	Công ty con	8.700.000.000	8%		
			8.700.000.000		
Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Thuyết minh số 8):				Ngày đáo hạn Gốc và lãi vay được trả trong giai đoạn từ tháng 12 năm 2023 đến tháng 6 năm 2024	Hình thức đảm bảo Tín chấp
Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư cho vay (VND)	Lãi suất (%/năm)		
Công ty Khánh Hà	Công ty con	6.900.000.000	8%		
			6.900.000.000		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. 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 và Ban Tổng Giám đốc:

Đơn vị tính: VND

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch HĐQT đến ngày 3 tháng 10 năm 2024	1.085.000.000	2.150.000.000
Ông Nguyễn Văn Tô	Chủ tịch HĐQT từ ngày 3 tháng 10 năm 2024	209.000.000	730.000.000
Ông Nguyễn Trọng Minh	Thành viên HĐQT đến ngày 27 tháng 4 năm 2024	1.872.040.000	2.223.240.000
Ông Lê Xuân Long	Ủy viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	575.000.000	460.000.000
Ông Nguyễn Đức Mạnh	Ủy viên HĐQT đến ngày 27 tháng 4 năm 2024	63.333.335	253.333.338
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	621.500.000	791.709.957
Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 17 tháng 6 năm 2024	667.886.000	1.753.040.000
Ông Lê Xuân Tuấn	Thành viên HĐQT	599.220.000	648.942.381
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 27 tháng 4 năm 2024		
TỔNG CỘNG		1.202.440.000	1.342.440.000
		6.895.419.335	10.352.705.676

Thu nhập của Ủy ban Kiểm toán và Ban Kiểm toán nội bộ:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập của Ủy ban Kiểm toán và Ban Kiểm toán nội bộ	1.997.601.087	2.665.504.000

30. 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 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;
- ▶ Hoạt động xây lắp: bao gồm các hạng mục xây dựng để bán tại các dự án bất động sản của Công ty cũng như cung cấp dịch vụ tư vấn, thiết kế và tổng thầu xây dựng;
- ▶ Các hoạt động cho thuê và các hoạt động khác: bao gồm cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, sàn thương mại... tại các dự án bất động sản của Công ty và các dịch vụ liên quan.

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. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. 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 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Kinh doanh bất động sản		Kinh doanh dịch vụ khách sạn		Hoạt động xây lắp	Hoạt động cho thuê và các hoạt động khác		Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh dịch vụ khách sạn	Kinh doanh dịch vụ khách sạn		Hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	Hoạt động cho thuê và các hoạt động khác		
Doanh thu									
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	357.733.253.353	357.733.253.353	127.869.623.691	127.869.623.691	12.850.196.134	157.339.725.006	157.339.725.006	-	655.792.798.184
Tổng doanh thu	357.733.253.353	357.733.253.353	127.869.623.691	127.869.623.691	12.850.196.134	157.339.725.006	157.339.725.006	-	655.792.798.184
Kết quả									
Lợi nhuận gộp trước thuế của bộ phận	103.475.730.556	103.475.730.556	64.450.983.719	64.450.983.719	871.602.196	98.574.467.685	98.574.467.685	-	267.372.784.156
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)	64.909.687.674	64.909.687.674	22.273.706.204	22.273.706.204	(513.735.092)	81.049.337.656	81.049.337.656	236.080.519.189	236.080.519.191
Lợi nhuận trước thuế Chi phí thuế TNDN	64.909.687.674	64.909.687.674	22.273.706.204	22.273.706.204	(513.735.092)	81.049.337.656	81.049.337.656	-	403.799.515.631
Lợi nhuận thuần sau thuế	64.909.687.674	64.909.687.674	22.273.706.204	22.273.706.204	(513.735.092)	81.049.337.656	81.049.337.656	186.090.119.230	(49.990.399.959)
Tài sản và công nợ									
Tài sản bộ phận	724.151.807.092	724.151.807.092	231.132.988.028	231.132.988.028	15.163.315.648	504.548.526.983	504.548.526.983	-	1.474.996.637.751
Tài sản không phân bổ (ii)	724.151.807.092	724.151.807.092	231.132.988.028	231.132.988.028	15.163.315.648	504.548.526.983	504.548.526.983	-	6.392.938.552.538
Tổng tài sản	724.151.807.092	724.151.807.092	231.132.988.028	231.132.988.028	15.163.315.648	504.548.526.983	504.548.526.983	-	7.867.935.190.289
Công nợ bộ phận	701.702.036.067	701.702.036.067	10.744.091.455	10.744.091.455	12.420.841.392	143.437.631.564	143.437.631.564	-	868.304.600.478
Công nợ không phân bổ (iii)	701.702.036.067	701.702.036.067	10.744.091.455	10.744.091.455	12.420.841.392	143.437.631.564	143.437.631.564	-	1.386.917.074.582
Tổng công nợ	701.702.036.067	701.702.036.067	10.744.091.455	10.744.091.455	12.420.841.392	143.437.631.564	143.437.631.564	-	2.255.221.675.060

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. 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 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh dịch vụ khách sạn	Hoạt động xây lắp	Hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu						
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	281.840.836.617	106.973.159.951	264.040.759.180	164.065.030.149	-	816.919.785.897
	281.840.836.617	106.973.159.951	264.040.759.180	164.065.030.149	-	816.919.785.897
Tổng doanh thu	281.840.836.617	106.973.159.951	264.040.759.180	164.065.030.149	-	816.919.785.897
Kết quả						
Lợi nhuận/(lỗ) gộp trước thuế của bộ phận	154.020.459.425	60.039.481.386	27.888.524.383	107.202.668.557	-	349.151.133.751
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)	108.765.237.790	22.344.409.838	(14.508.536.387)	79.521.751.512	575.479.946.772	575.479.946.772
Lợi nhuận trước thuế Chi phí thuế TNDN						771.602.809.525
						(25.998.746.680)
Lợi nhuận thuần sau thuế	108.765.237.790	22.344.409.838	(14.508.536.387)	79.521.751.512	549.481.200.092	745.604.062.845
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	905.812.197.508	234.432.315.231	64.285.359.905	598.201.860.495	-	1.802.731.733.139
Tài sản không phân bổ (ii)						6.436.420.817.533
Tổng tài sản	905.812.197.508	234.432.315.231	64.285.359.905	598.201.860.495	6.436.420.817.533	8.239.152.550.672
Công nợ bộ phận	907.704.938.598	12.649.766.436	18.829.175.293	78.934.486.770	-	1.018.118.367.097
Công nợ không phân bổ (iii)						1.809.251.363.518
Tổng công nợ	907.704.938.598	12.649.766.436	18.829.175.293	78.934.486.770	1.809.251.363.518	2.827.369.730.615

- (i) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu tài chính, chi phí tài chính, thu nhập khác và chi phí khác.
- (ii) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn, phải thu về cho vay và lãi vay, thuế GTGT được khấu trừ thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước và đầu tư tài chính dài hạn.
- (iii) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, phải trả người lao động, vay và trái phiếu, quỹ khen thưởng phúc lợi và trích trước chi phí lãi vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. 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 sàn thương mại theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm 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 năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	73.795.105.201	99.214.072.401
Trên 1 - 5 năm	112.339.001.032	102.738.597.052
Trên 5 năm	38.553.747.225	60.409.670.818
TỔNG CỘNG	224.687.853.458	262.362.340.271

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

Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước và các đơn vị có liên quan để xác định các nghĩa vụ tiền đất với một số dự án bất động sản để bán bao gồm: Dự án An Khánh - An Thượng, Dự án Nhà ở Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh, 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 thẩm định của một bên thứ ba. Đối với những căn biệt thự 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 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.

Các cam kết khác

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

Theo hợp đồng hợp tác số 1407 và số 02A ký ngày 26 tháng 12 năm 2013 và 2 tháng 1 năm 2017 giữa Công ty và một đối tác doanh nghiệp liên quan đến việc chia sẻ lợi nhuận hợp tác tại Dự án tòa nhà Miền Nam tại số 60, đường Trường Sơn và Dự án Hà Đô Airport Buiding tại số 2 Hồng Hà, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty còn phải thanh toán số tiền là 187 tỷ VND trong 34 năm.

Cam kết bảo lãnh cho khoản vay của công ty con

Công ty cam kết về việc nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp tối thiểu 51% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Za Hưng – công ty con của Công ty, theo hợp đồng cấp bảo lãnh số 01/2022/-HĐCBLTL/NHCT146-ZAHUNG ngày 1 tháng 7 năm 2022 trong suốt thời gian Công ty Cổ phần Za Hưng còn nghĩa vụ tín dụng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2025



Vũ Thị Dung
Người lập



Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Minh
Tổng Giám đốc

EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2025 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn