

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ

Báo cáo Tài chính riêng

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025



MỤC LỤC

Trang

Báo cáo tài chính	2 – 35
Thông tin chung	2-4
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8-9
Thuyết minh Báo cáo tài chính.	10- 35

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô là công ty cổ phần được cổ phần hóa từ doanh nghiệp nhà nước từ năm 2005. 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 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 07 tháng 10 năm 2024.

Cổ phiếu của Công ty được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) kể từ ngày 2 tháng 02 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 01 năm 2010.

Hoạt động trong năm tài chính 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, đầu tư tài chính, đầu tư xây dựng, vận hành các dự án năng lượng điện thông qua các công ty con bao gồm 5 nhà máy thủy điện, 2 dự án điện mặt trời, 1 dự án điện gió với tổng công suất đạt 462MW và các dịch vụ khác theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

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 (đang tiến hành thủ tục chấm dứt hoạt động) và Chi nhánh Khách sạn IBIS Hà Đô có địa chỉ tại số 02, đường Hồng Hà, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo tài chính này như sau:

Ông Lê Xuân Long	Chủ tịch
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó chủ tịch
Bà Cao Thị Tâm	Thành viên
Ông Nguyễn Hoàng Trung	Thành viên
Bà Trần Thị Quỳnh Anh	Thành viên độc lập
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập (miễn nhiệm ngày 26/4/2025)

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Trọng Minh
Ông Lê Xuân Tuấn
Ông Trần Tiến Dũng

Tổng giám đốc
Phó Tổng giám đốc
Phó tổng giám đốc

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

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

Ban Giám đốc đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/03/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2025 đến 31/03/2025, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng từ trang 05 đến trang 35 kèm theo. Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 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 thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty và các công ty con.

TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
(PHÊ DUYỆT)

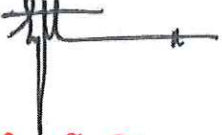


CHỦ TỊCH

Lê Xuân Long

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2025

TM. BAN GIÁM ĐỐC
TỔNG GIÁM ĐỐC


Nguyễn Trọng Minh

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

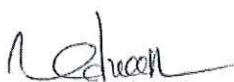
TT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
				Tại 31 tháng 3 năm 2025	Tại 01 tháng 1 năm 2025
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.902.412.845.728	1.698.397.280.793
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	379.089.728.862	181.460.953.377
1	Tiền	111		168.431.124.131	80.621.312.499
2	Các khoản tương đương tiền	112		210.658.604.731	100.839.640.878
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.8	743.559.217.781	728.006.983.612
1	Chứng khoán kinh doanh	121		534.467.252.843	518.593.624.818
2	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		209.091.964.938	209.413.358.794
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		323.435.609.022	339.594.808.178
1	Phải thu khách hàng	131	V2	249.030.296.172	246.971.999.904
2	Trả trước cho người bán	132	V2	17.062.335.982	17.096.896.338
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V2	64.999.901.708	64.999.901.708
4	Các khoản phải thu khác	136	V2	69.597.977.578	87.780.912.646
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(77.254.902.418)	(77.254.902.418)
IV.	Hàng tồn kho	140	V.4	451.321.946.233	448.049.882.624
1	Hàng tồn kho	141		461.546.146.997	458.274.083.388
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(10.224.200.764)	(10.224.200.764)
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		5.006.343.830	1.284.653.002
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		641.515.336	1.284.653.002
2	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		4.364.828.494	-
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		6.161.890.335.069	6.169.537.909.496
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		274.209.023.132	273.752.432.244
1	Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.3	265.072.506.040	264.752.024.741
2	Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.3	6.900.000.000	6.900.000.000
3	Phải thu dài hạn khác	216		2.236.517.092	2.100.407.503
II.	Tài sản cố định	220		198.178.319.389	200.812.955.786
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.5	197.961.248.744	200.581.455.141
-	- Nguyên giá	222		344.446.187.309	344.050.452.309
-	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(146.484.938.565)	(143.468.997.168)
2	Tài sản cố định vô hình	227	V.5	217.070.645	231.500.645
-	- Nguyên giá	228		1.679.617.500	1.679.617.500
-	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.462.546.855)	(1.448.116.855)
III.	Bất động sản đầu tư	230	V.6	525.641.997.127	531.734.684.451
-	- Nguyên giá	231		758.194.478.910	758.194.478.910
-	- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(232.552.481.783)	(226.459.794.459)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240		100.667.038.152	100.559.290.895
1	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		54.744.653.430	54.649.406.173
2	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.7	45.922.384.722	45.909.884.722
V.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		5.055.598.599.904	5.055.598.599.904
1	Đầu tư vào công ty con	251	V.8	5.028.749.617.257	5.028.749.617.257
2	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.8	150.000.000	150.000.000
3	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(16.301.017.353)	(16.301.017.353)
4	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.8	43.000.000.000	43.000.000.000
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		7.595.357.365	7.079.946.216
1	Chi phí trả trước dài hạn	261		5.422.065.199	4.906.654.050
2	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		2.173.292.166	2.173.292.166
TỔNG CỘNG TÀI SẢN		270		8.064.303.180.797	7.867.935.190.289

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

TT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
				Tại 31 tháng 3 năm 2025	Tại 01 tháng 1 năm 2025
C	NỢ PHẢI TRẢ	300		2.418.757.692.220	2.255.221.675.060
I.	Nợ ngắn hạn	310		1.792.616.640.820	1.578.081.118.940
1	Phải trả người bán	311	V.9	49.830.440.400	47.312.569.049
2	Người mua trả tiền trước	312	V.9	3.871.614.973	7.863.608.401
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10	5.768.198.572	19.724.746.872
4	Phải trả người lao động	314		4.364.600.559	9.675.911.595
5	Chi phí phải trả	315	V.11	741.683.685.322	754.086.529.210
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		1.571.602.664	1.477.148.664
7	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.9	699.477.216.372	438.777.989.869
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13	244.075.832.467	257.075.832.467
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		41.973.449.491	42.086.782.813
II.	Nợ dài hạn	330		626.141.051.400	677.140.556.120
1	Chi phí phải trả dài hạn	333	V.11	20.849.344.109	14.655.900.495
2	Phải trả dài hạn khác	337	V.12	15.846.171.811	15.635.285.986
3	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.13	589.445.535.480	646.849.369.639
D.	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		5.645.545.488.577	5.612.713.515.229
I.	Vốn chủ sở hữu	410		5.645.545.488.577	5.612.713.515.229
1	Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.14	3.363.315.290.000	3.363.315.290.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411		3.363.315.290.000	3.363.315.290.000
2	Thặng dư vốn cổ phần	412		374.867.728.678	374.867.728.678
3	Quỹ đầu tư phát triển	418	V.15	23.516.835.886	23.516.835.886
4	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.883.845.634.013	1.851.013.660.665
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ	421a		1.851.013.660.665	1.497.204.544.993
	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		32.831.973.348	353.809.115.672
II.	Nguồn kinh phí và các quỹ khác	430			
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		8.064.303.180.797	7.867.935.190.289

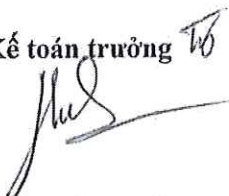
Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Người lập



Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng



Phạm Hồng Hiếu



Tổng Giám đốc

Nguyễn Trọng Minh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Lũy kế từ đầu năm	Năm 2024
			Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	78.764.972.452	391.598.859.505
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		24.593.182.141	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		54.171.790.311	391.598.859.505
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	18.065.536.273	230.349.343.764
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		36.106.254.038	161.249.515.741
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	49.315.531.345	3.100.309.047
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	10.593.601.621	18.162.462.711
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		10.591.606.882	18.134.043.234
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	963.011.473	907.729.949
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	20.913.476.770	19.234.217.917
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		52.951.695.519	126.045.414.211
11. Thu nhập khác	31		4.732.501.103	125.162.000
12. Chi phí khác	32		20.593.865.459	265.349.879
13. Lợi nhuận khác	40		(15.861.364.356)	(140.187.879)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		37.090.331.163	125.905.226.332
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		4.258.357.815	32.102.227.214
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	1.251.448.326
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		32.831.973.348	92.551.550.792

Người lập

Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng

Phạm Hồng Hiếu

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Tổng giám đốc



Nguyễn Trọng Minh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	MS	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/03/2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1 Lợi nhuận trước thuế	01	37.090.331.163	125.905.226.332
2 Điều chỉnh cho các khoản	02		
- Khấu hao tài sản	03	9.123.058.721	10.450.672.560
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	06	(44.665.831.661)	(846.673.973)
- Chi phí lãi vay	07	10.591.606.882	18.134.043.234
3 Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	12.139.165.105	153.643.268.153
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	7.514.978.360	17.390.406.825
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(3.367.310.866)	114.718.732.027
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	244.557.888.152	(24.118.136.544)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	127.726.517	(810.407.972)
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13	(15.873.628.025)	40.619.376.357
- Tiền lãi vay đã trả	14	(3.849.181.860)	(2.312.210.312)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(21.869.386.124)	(6.161.537.083)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	(168.389.131)	555.720.099
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(635.517.484)	(2.209.683.353)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	218.576.344.644	291.315.528.197
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21	(408.235.000)	(868.249.210)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn	22		
- Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(20.000.000.000)	-
- Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24	20.000.000.000	-
- Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
- Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	49.864.500.000	159.215.610.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	49.456.265.000	158.347.360.790

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	MS	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/03/2024
III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		
- Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		
- Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	499.999.999	12.930.000.000
- Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(70.903.834.158)	(160.403.834.158)
- Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		
- Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(70.403.834.159)	(147.473.834.158)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	197.628.775.485	302.189.054.829
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	181.460.953.377	125.777.748.213
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	379.089.728.862	427.966.803.042

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Người lập

Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng

Phạm Hồng Hiếu



Tổng giám đốc

Nguyễn Trọng Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

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 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 07 tháng 10 năm 2024.

2. Lĩnh vực kinh doanh:

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

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

1. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm dương lịch.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam:

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.

3. Hình thức kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng hình thức kế toán: Sổ Nhật ký chung trên máy tính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn.

2. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

2.1. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với thành phẩm và sản phẩm dở dang giá gốc bao gồm giá trị của quyền sử dụng đất, các chi phí xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng, các chi phí quản lý xây dựng chung đã được phân bổ và các chi phí liên quan trực tiếp khác. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng.

2.2. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

2.3. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác được phản ánh theo nguyên giá trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập theo qui định tại Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài Chính

4. Phương pháp ghi nhận và khấu hao tài sản cố định:

4.1. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình:

Tài sản cố định được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

4.2 Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, bất động sản đầu tư: Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao áp dụng theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài phần lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần vốn chủ sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo kết quả kinh doanh của công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

6. Nguyên tắc vốn hoá các khoản chi phí khác:

6.1. Chi phí trả trước:

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn.

Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;
- Những khoản chi phí thực tế phát sinh có liên quan đến kết quả hoạt động SXKD của nhiều niên độ kế toán.

Chi phí trả trước phân bổ cho hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản, cải tạo, nâng cấp TSCĐ trong kỳ được vốn hoá vào TSCĐ đang được đầu tư hoặc cải tạo nâng cấp đó.

6.2. Chi phí khác:

Chi phí khác phục vụ cho hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản, cải tạo, nâng cấp TSCĐ trong kỳ được vốn hoá vào TSCĐ đang được đầu tư hoặc cải tạo nâng cấp đó.

6.3. Phương pháp phân bổ chi phí trả trước:

Các loại chi phí trả trước nếu chỉ liên quan đến năm tài chính hiện tại thì được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

7.1 Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

7.2 Trích quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm

Theo Bộ luật Lao động Việt Nam, khi nhân viên làm việc cho Công ty từ 12 tháng trở lên (“nhân viên đủ điều kiện”) tự nguyện chấm dứt hợp đồng lao động của mình thì bên sử dụng lao động phải thanh toán tiền trợ cấp thôi việc cho nhân viên đó tính trên số năm làm việc và mức lương tại thời điểm thôi việc của nhân viên đó. Dự phòng trợ cấp thôi việc được lập trên cơ sở mức lương hiện tại của nhân viên và thời gian họ làm việc cho Công ty.

Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Việt Nam quản lý. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp Công ty không phải lập dự phòng trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của nhân viên sau ngày 1 tháng 1 năm 2009.

8. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Lợi nhuận sau thuế được phân phối theo Điều lệ của Công ty và ý kiến của Đại hội đồng cổ đông.

9. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

9.1. Doanh thu kinh doanh bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

9.2. Doanh thu công trình xây dựng được ghi nhận theo:

Giá trị quyết toán (hoặc quyết toán giai đoạn) đã được nghiệm thu, ký kết giữa chủ đầu tư và nhà thầu thi công.

9.3. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

9.4. Doanh thu hoạt động tài chính: Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

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

Đơn vị tính: VND

V.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại 31 tháng 3 năm 2025	Tại 01 tháng 1 năm 2025
Tiền mặt tại quỹ	3.601.533.471	2.319.929.945
Tiền gửi ngân hàng	164.819.612.359	77.287.562.442
Tiền trong tài khoản chứng khoán	9.978.301	
Tiền đang chuyển		1.013.820.112
Các khoản tương đương tiền	210.658.604.731	100.839.640.878
Cộng	379.089.728.862	181.460.953.377

V.2 Các khoản phải thu ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

Phải thu ngắn hạn khách hàng

	Tại 31 tháng 3 năm 2025	Tại 01 tháng 1 năm 2025
Phải thu từ hoạt động kinh doanh BĐS	210.441.235.114	213.516.995.264
Phải thu từ hoạt động KD Khách Sạn	9.899.633.372	5.293.764.122
Phải thu từ hoạt động khác	28.689.427.686	28.161.240.518
Cộng	249.030.296.172	246.971.999.904

Trong đó:

Phải thu ngắn hạn từ các khách hàng khác	228.583.418.265	225.861.703.997
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan	20.446.877.907	21.110.295.907

Chi tiết phải thu khách hàng là các bên liên quan

	Tại 31 tháng 3 năm 2025	Tại 01 tháng 1 năm 2025
Cty CP Quản lý - Vận hành - Khai thác BĐS Hà Đô	30.040.938	30.040.938
Công ty CP đầu tư BĐS Bình An RiverSide	5.245.055.854	5.245.055.854
Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn	1.469.951.102	1.469.951.102
Công ty cổ phần thủy điện Sông Tranh 4	624.417.305	624.417.305
Công ty cổ phần Đầu tư Khánh Hà	518.163.607	518.163.607
Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận	2.064.484.073	2.064.484.073
Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô	5.447.390.528	5.447.390.528
Công ty Cổ phần Tập đoàn Za Hưng	1.744.732.500	1.744.732.500
Công ty CP Minh Long Đông Sài Gòn	111.456.000	111.456.000
Ông Nguyễn Trọng Thông	643.142.000	643.142.000
Bà Hoàng Thị Phương Diệu	617.896.000	617.896.000
Các cá nhân liên quan nội bộ khác	1.930.148.000	2.593.566.000
Cộng	20.446.877.907	21.110.295.907

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

Trả trước cho người bán ngắn hạn.

	Đơn vị tính: VND	
	Tại 31 tháng 3 năm 2025	Tại 01 tháng 1 năm 2025
Công ty cổ phần kỹ thuật Nam Việt	3.356.516.900	3.356.516.900
Các đối tượng khác	13.705.819.082	13.740.379.438
Cộng	17.062.335.982	17.096.896.338

Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Tại 31 tháng 3 năm 2025	Tại 01 tháng 1 năm 2025
Công ty CP Hà Đô 45	56.299.901.708	56.299.901.708
Công ty CP Đầu tư Khánh Hà	8.700.000.000	8.700.000.000
Cộng	64.999.901.708	64.999.901.708
Dự phòng cho vay ngắn hạn khó đòi	(56.299.901.708)	(56.299.901.708)

Phải thu ngắn hạn khác

	Đơn vị tính: VND	
	Tại 31 tháng 3 năm 2025	Tại 01 tháng 1 năm 2025
Tạm ứng	18.966.548.806	16.097.164.378
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia từ các công ty con	40.513.274.000	50.486.174.000
Phải thu từ lãi cho vay, tiền gửi	6.172.947.609	5.541.778.473
Các khoản phải thu khác	3.945.207.163	15.655.795.795
Cộng	69.597.977.578	87.780.912.646

V.3 Các khoản phải thu dài hạn

Trả trước cho người bán dài hạn

	Tại 31 tháng 3 năm 2025	Tại 01 tháng 1 năm 2025
Công ty CP Phát triển đô thị Từ Liêm	148.072.506.040	147.752.024.741
Công ty TNHH MTV 756	117.000.000.000	117.000.000.000
Cộng	265.072.506.040	264.752.024.741

Phải thu về cho vay dài hạn

	Tại 31 tháng 3 năm 2025	Tại 01 tháng 1 năm 2025
Công ty CP Đầu tư Khánh Hà	6.900.000.000	6.900.000.000
Cộng	6.900.000.000	6.900.000.000

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

V.4. Hàng tồn kho

	Đơn vị tính: VND			
	Tại ngày 31 tháng 3 năm 2025		Tại ngày 31 tháng 1 năm 2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản xây dựng để bán	453.769.942.612	10.224.200.764	447.129.111.228	10.224.200.764
<i>Dự án An Khánh – An Thượng</i>	<i>318.135.101.076</i>	<i>10.224.200.764</i>	<i>316.420.502.673</i>	<i>10.224.200.764</i>
<i>Khu biệt thự Sư Vạn Hạnh</i>	<i>87.887.550.659</i>		<i>83.292.669.289</i>	
<i>Dự án chung cư CCI Dịch Vọng</i>	<i>41.762.853.899</i>		<i>41.558.138.399</i>	
<i>Các dự án khác</i>	<i>5.984.436.978</i>		<i>5.857.800.867</i>	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	7.354.409.831		10.683.126.958	
Nguyên vật liệu	421.794.554		461.845.202	
Cộng	461.546.146.997	10.224.200.764	458.274.083.388	10.224.200.764

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

V.5. Tài sản cố định

TT	Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận chuyển	TSCĐ dùng trong quản lý	Tổng cộng TSCĐ hữu hình	Đơn vị tính: VND
I	Nguyên giá TSCĐ						TSCĐ vô hình
	Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025	244.421.955.098	85.056.611.786	9.828.639.954	4.743.245.471	344.050.452.309	1.679.617.500
	Tăng trong kỳ				395.735.000	395.735.000	-
	Do mua sắm				395.735.000	395.735.000	-
	Do XDCB						
	Do phân loại lại giữa các nhóm						
	Giảm trong kỳ						
	Do thanh lý, nhượng bán						
	Do phân loại lại giữa các nhóm						
	Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025	244.421.955.098	85.056.611.786	9.828.639.954	5.138.980.471	344.446.187.309	1.679.617.500
II	Hao mòn TSCĐ						
	Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025	71.775.453.241	58.414.321.851	8.563.295.960	4.715.926.116	143.468.997.168	1.448.116.855
	Tăng trong kỳ	1.961.899.206	950.919.441	80.636.001	22.486.749	3.015.941.397	14.430.000
	Do trích khấu hao TSCĐ	1.961.899.206	950.919.441	80.636.001	22.486.749	3.015.941.397	14.430.000
	Do phân loại lại giữa các nhóm						
	Giảm trong kỳ						
	Do thanh lý, nhượng bán						
	Do phân loại lại giữa các nhóm						
	Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025	73.737.352.447	59.365.241.292	8.643.931.961	4.738.412.865	146.484.938.565	1.462.546.855
III	Giá trị còn lại						
	Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025	172.646.501.857	26.642.289.935	1.265.343.994	27.319.355	200.581.455.141	231.500.645
	Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025	170.684.602.651	25.691.370.494	1.184.707.993	400.567.606	197.961.248.744	217.070.645

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

V.6. Bất động sản đầu tư

	Đơn vị tính: VND
	Quyền sử dụng đất và Nhà cửa
Nguyên giá	
Số dư đầu kỳ	758.194.478.910
Phát sinh trong kỳ tăng	
Phát sinh trong kỳ giảm	
Số dư cuối kỳ	758.194.478.910
Giá trị hao mòn	
Số dư đầu kỳ	226.459.794.459
Khấu hao trong kỳ tăng	6.092.687.324
Khấu hao trong kỳ giảm	
Số dư cuối kỳ	232.552.481.783
Giá trị còn lại	
Số đầu kỳ	531.734.684.451
Số cuối kỳ	525.641.997.127

Bất động sản của công ty bao gồm các tài sản có nguyên giá như sau:

	Tại 31 tháng 3 năm 2025	Tại 01 tháng 1 năm 2025
VP Hà Đô Airport Building	180.766.432.781	180.766.432.781
Nhà cửa vật kiến trúc 60M trường Sơn	133.600.517.254	133.600.517.254
Tầng thương mại chung cư 151	4.881.479.260	4.881.479.260
Tầng thương mại chung cư Z751	4.057.028.078	4.057.028.078
Tầng TM chung cư CT1, CT2 H.V.Thái	13.952.126.285	13.952.126.285
Tầng TM chung cư N10 Dịch Vọng	21.336.181.353	21.336.181.353
Tầng hầm chung cư N10 Dịch Vọng	16.882.854.908	16.882.854.908
Tầng TM chung cư Nguyễn Văn Công	10.618.892.068	10.618.892.068
Sân tennis CC2+CC3	3.135.792.727	3.135.792.727
Tòa nhà Hà Đô 186 Hoàng Sâm	27.488.274.808	27.488.274.808
Tầng thương mại chung cư CC1 Dịch Vọng	23.794.849.884	23.794.849.884
Tầng hầm chung cư CC1 Dịch Vọng	9.593.876.960	9.593.876.960
Tầng thương mại tại chung cư Hado centrosa	308.086.172.544	308.086.172.544
Cộng	758.194.478.910	758.194.478.910

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

V.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Đơn vị tính: VND	
	Tại 31 tháng 3 năm 2025	Tại 01 tháng 1 năm 2025
Dự án khu đô thị mới An Khánh - An Thượng	44.927.168.632	44.927.168.632
Các dự án năng lượng điện	995.216.090	982.716.090
Cộng	45.922.384.722	45.909.884.722

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

V.8. Các khoản đầu tư tài chính

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
<i>Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>				
Trái phiếu kinh doanh	534.467.252.843	534.467.252.843	518.593.624.818	518.593.624.818
Trái phiếu nắm giữ đến ngày đáo hạn	209.091.964.938	209.091.964.938	209.413.358.794	209.413.358.794
	743.559.217.781	743.559.217.781	728.006.983.612	728.006.983.612
<i>Đầu tư tài chính dài hạn</i>				
Trái phiếu dài hạn	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
	43.000.000.000	43.000.000.000	43.000.000.000	43.000.000.000
	43.000.000.000	43.000.000.000	43.000.000.000	43.000.000.000

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

V.8. Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

	Tại ngày 31 tháng 3 năm 2025				Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025			
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp	Giá trị ghi sổ (VND)		Số lượng cổ phần	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp	Giá trị ghi sổ (VND)	
Đầu tư vốn dài hạn tại:								
Công ty con nắm giữ trực tiếp								
1 Công ty CP Hà Đô 756 Sài Gòn	28.350.000	63,00%	283.500.000.000		28.350.000	63,00%	283.500.000.000	
2 Công ty cổ phần Đầu tư Khánh Hà	18.440.000	70,92%	196.842.885.000		18.440.000	70,92%	196.842.885.000	
3 Công ty CP đầu tư Bất động sản Bình An Riverside	61.782.000	99,97%	628.299.000.000		61.782.000	99,97%	628.299.000.000	
4 Công ty Đầu tư Quốc Tế Hà Đô	(*)	100%	367.428.647.832		(*)	100%	367.428.647.832	
5 Công ty cổ phần Minh Long Đông Sài Gòn	32.414.780	73,67%	417.218.779.435		32.414.780	73,67%	417.218.779.435	
6 Công ty CP Thiết Bị Giáo Dục 1	2.347.090	99,86%	263.568.312.322		2.347.090	99,86%	263.568.312.322	
7 Công ty CP Tập đoàn Za Hưng	69.531.600	51,75%	371.629.000.000		69.531.600	51,75%	371.629.000.000	
8 Công ty CP thủy điện Sóng Tranh 4	15.300.000	34,00%	157.994.654.400		15.300.000	34,00%	157.994.654.400	
9 Công ty Cổ phần Năng lượng và Đầu tư hạ tầng Hà Đô	112.460.000	99,96%	1.124.600.000.000		112.460.000	99,96%	1.124.600.000.000	
10 Công ty CP Năng lượng Agrita Quảng Nam	99.729.000	94,98%	1.190.305.295.099		99.729.000	94,98%	1.190.305.295.099	
11 Công ty CP QL-VH-KT BDS Hà Đô	1.399.300	99,95%	7.365.043.169		1.399.300	99,95%	7.365.043.169	
12 Công ty Cổ phần quản lý và kinh doanh Bất động sản Hà Đô	1.999.800	99,99%	19.998.000.000		1.999.800	99,99%	19.998.000.000	
Cộng			5.028.749.617.257				5.028.749.617.257	
Công ty liên doanh								
1 Công ty TNHH Hỗn Hợp Dịch Vọng Cộng		50,00%	150.000.000			50,0%	150.000.000	
			150.000.000				150.000.000	
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn								
- Dự phòng đầu tư vào công ty con			(16.301.017.353)				(16.301.017.353)	
Cộng			(16.301.017.353)				(16.301.017.353)	

(*) Công ty đầu tư Quốc Tế Hà Đô được thành lập tại Lào.

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

V.9 Các khoản phải trả ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

Phải trả ngắn hạn khách hàng

	Tại 31 tháng 3 năm 2025	Tại 01 tháng 1 năm 2025
Khách hàng là các công ty liên quan	37.271.341.956	37.640.631.024
CTy TNHH xây dựng và PT hạ tầng Đại Việt	104.327.322	1.345.988.526
Công ty TNHH xây dựng TM Dịch vụ D.N.T	880.020.000	880.020.000
Phải trả các khách hàng khác	11.574.751.122	7.445.929.499
Cộng	49.830.440.400	47.312.569.049

Phải trả khách hàng là các Công ty liên quan

	Tại 31 tháng 3 năm 2025	Tại 01 tháng 1 năm 2025
Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn	31.890.294.513	31.890.294.513
Công ty TNHH MTV QL-VH-KT BĐS Hà Đô	2.923.913.551	3.246.159.330
Công ty Cp quản lý & kinh doanh bất động sản Hà Đô	437.588.433	484.631.722
Công ty cổ phần đầu tư An Lạc	2.019.545.459	2.019.545.459
Cộng	37.271.341.956	37.640.631.024

Người mua trả tiền trước

Đơn vị tính: VND

	Tại 31 tháng 3 năm 2025	Tại 01 tháng 1 năm 2025
Trả trước các hợp đồng xây dựng	245.000.000	245.000.000
Trả tiền trước các dịch vụ khác	3.626.614.973	7.618.608.401
Cộng	3.871.614.973	7.863.608.401

V.9 Các khoản phải trả ngắn hạn(tiếp theo)

Các khoản phải trả khác

Đơn vị tính: VND

	Tại 31 tháng 3 năm 2025	Tại 01 tháng 1 năm 2025
Tiền quản lý tập trung phải trả công ty con	506.558.764.031	272.272.142.049
Phải trả các khoản thu hộ (quỹ nhà....)	12.686.352.098	12.686.352.098
Phải trả viện KHCN Quân Sự	6.264.046.285	9.366.641.280
Cty TNHH Đầu tư và PT Giáo Dục Newton	20.630.454.546	20.630.454.546
Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam	34.000.000.000	34.000.000.000
Cty Cổ phần Năng lượng và Đầu tư Hạ tầng Hà Đô	92.082.000.000	61.182.000.000
Cổ tức phải trả các cổ đông	93.156.450	93.156.450
Phải trả phải nộp khác	3.509.787.647	7.571.526.519
Nhận ký quỹ, ký cược	23.652.655.315	20.975.716.927
Cộng	699.477.216.372	438.777.989.869

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

V.10. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Đơn vị tính: VND	
	Tại 31 tháng 3 năm 2025	Tại 01 tháng 1 năm 2025
Thuế GTGT phải nộp	851.741.633	1.573.080.516
Thuế TNDN	4.258.357.815	17.574.306.917
Thuế thu nhập cá nhân	613.558.145	541.577.645
Thuế nhà thầu NN và các loại thuế khác	44.540.979	35.781.794
Cộng	5.768.198.572	19.724.746.872

V.11. Chi phí phải trả

	Đơn vị tính: VND	
	Tại 31 tháng 3 năm 2025	Tại 01 tháng 1 năm 2025
Phải trả ngắn hạn		
Chi phí xây dựng và tiền sử dụng đất	660.419.345.228	673.151.227.302
Lãi vay phải trả	79.105.337.244	78.528.607.891
Chi phí khác	2.159.002.850	2.406.694.017
Cộng	741.683.685.322	754.086.529.210
Phải trả dài hạn		
Lãi vay phải trả	20.849.344.109	14.655.900.495
Cộng	20.849.344.109	14.655.900.495

V.12. Các khoản phải trả dài hạn

	Tại 31 tháng 3 năm 2025	Tại 01 tháng 1 năm 2025
Phải trả dài hạn khác		
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	15.470.629.411	15.259.743.586
Phải trả dài hạn khác	375.542.400	375.542.400
Cộng	15.846.171.811	15.635.285.986

V. THỐNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

V.13. Các khoản vay và nợ thuê tài chính

Vay ngắn hạn	Đơn vị tính: VND			
	Tại ngày 31 tháng 3 năm 2025	Số phát sinh	Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025	
	Giá trị ghi sổ	Tăng	Giảm	Số có khả năng trả nợ
Vay đối tượng khác (cá nhân)	36.995.495.834			36.995.495.834
Vay NH dài hạn đến hạn trả	43.615.336.633	10.903.834.158	10.903.834.158	43.615.336.633
Vay các bên liên quan dài hạn đến hạn trả	163.465.000.000		13.000.000.000	176.465.000.000
Cộng	244.075.832.467	10.903.834.158	23.903.834.158	257.075.832.467
Vay dài hạn				
Vay ngân hàng	43.615.336.639			43.615.336.639
Vay cá nhân	50.734.032.999	499.999.999		50.234.033.000
Vay các bên liên quan	495.096.165.842		57.903.834.158	553.000.000.000
Cộng	589.445.535.480	499.999.999	57.903.834.158	646.849.369.639

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

V.13. Các khoản vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

* Chi tiết các khoản vay như sau

	Lãi suất (năm)	Ngày 31 tháng 03 năm 2025 (VND)	Kì hạn trả gốc
- Vay ngân hàng			
Ngân hàng Shinhanbank - CN Trần Duy Hưng	7,5%	76.326.839.113	Trả gốc 3 tháng/lần, lãi trả hàng hằng
- Vay đối tượng khác			
Vay cá nhân	4% - 6,7%	87.729.528.834	Trả gốc và lãi 1 lần vào cuối kỳ
- Vay các bên liên quan			
Công ty CP Năng lượng Agria - Quảng Nam	2%-6,2%	9.000.000.000	
Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn	2%-6,2%	73.465.000.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Za Hưng	5,8%-6,2%	320.000.000.000	
Công ty cổ phần thủy điện Sông Tranh 4	5,8%-6,2%	90.000.000.000	
Cty CP Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản Hà Đô	5,8%-6,2%	20.000.000.000	
Công ty Cổ phần quản lý và kinh doanh bất động sản Hà Đô	5,8%-6,2%	19.000.000.000	
Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam	5,8%-6,2%	138.000.000.000	
Tổng cộng		833.521.367.947	

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

V.14. Thay đổi vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn cổ phần(*)	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Tại ngày 01/01/2025	3.363.315.290.000	374.867.728.678	-	23.516.835.886	1.851.013.660.665	5.612.713.515.229
Số tăng trong kỳ	-	-	-	-	32.831.973.348	32.831.973.348
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Tăng do lãi	-	-	-	-	32.831.973.348	32.831.973.348
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Trả cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	-
Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/03/2025	3.363.315.290.000	374.867.728.678	-	23.516.835.886	1.883.845.634.013	5.645.545.488.577

Đơn vị: VND

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

VI.1. Tổng doanh thu

Tổng doanh thu thể hiện tổng giá trị hàng bán và dịch vụ đã cung cấp không bao gồm thuế GTGT.

Đơn vị tính: VND

Doanh thu bao gồm;

	Quý 1 năm 2025	Quý 1 năm 2024
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	315.228.566.474
Doanh thu xây lắp, cung cấp thiết bị	4.175.182.727	3.821.689.091
Doanh thu dịch vụ khách sạn	37.130.118.648	34.751.347.868
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	37.459.671.077	37.797.256.072
Cộng	78.764.972.452	391.598.859.505

VI.2. Giá vốn hàng bán

Đơn vị tính: VND

	Quý 1 năm 2025	Quý 1 năm 2024
Giá vốn của BĐS đã bán	(17.308.244.925)	194.679.001.999
Giá vốn xây lắp và cung cấp thiết bị	3.539.547.086	3.483.273.185
Giá vốn của dịch vụ khách sạn	16.439.905.587	16.681.559.625
Giá vốn của dịch vụ cung cấp khác	15.394.328.525	15.505.508.955
Cộng	18.065.536.273	230.349.343.764

VI.3. Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: VND

	Quý 1 năm 2025	Quý 1 năm 2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.027.069.102	3.100.309.047
Cổ tức và lợi nhuận được chia	39.891.600.000	-
Lãi do bán chứng khoán kinh doanh	4.396.862.243	-
Cộng	49.315.531.345	3.100.309.047

VI.4. Chi phí tài chính

Đơn vị tính: VND

	Quý 1 năm 2025	Quý 1 năm 2024
Chi phí lãi vay	10.591.606.882	18.134.043.234
Chi phí khác	1.994.739	28.419.477
Cộng	10.593.601.621	18.162.462.711

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH (Tiếp theo)

VI.5. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp

Đơn vị tính: VND

Chi phí bán hàng

	Quý 1 năm 2025	Quý 1 năm 2024
Chi phí môi giới tiếp thị và chi phí khác	963.011.473	907.729.949
Cộng	963.011.473	907.729.949

Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 1 năm 2025	Quý 1 năm 2024
Chi phí nhân viên	11.365.444.251	10.327.214.729
Chi phí khấu hao tài sản cố định, ccđc	257.474.590	234.677.457
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.496.945.425	2.151.801.656
Chi phí quản lý khác	7.793.612.504	6.520.524.075
Cộng	20.913.476.770	19.234.217.917

VI.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

Đơn vị tính: VND

	Quý 1 năm 2025	Quý 1 năm 2024
Chi phí phát triển BĐS để bán	1.956.481.771	77.180.260.978
Chi phí nhân công	14.776.592.826	15.397.837.583
Chi phí khấu hao	9.123.058.721	10.450.672.560
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.312.336.502	35.883.441.627
Chi phí nguyên vật liệu	1.493.483.718	911.057.532
Chi phí khác	8.235.147.054	4.339.829.570
Cộng	54.897.100.592	144.163.099.850

VII. CÁC GIAO DỊCH CHỦ YẾU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối liên hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Quý 1 năm 2025	Quý 1 năm 2024
Công ty cổ phần Hà Đô 756 Sài Gòn	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Hoàn trả vay	-	149.500.000.000
		Chi phí lãi vay	1.123.108.767	1.912.879.453
Công ty CP QL-VH-KT BĐS Hà Đô	Công ty con	Thu hồi vốn góp	-	-
		Mua hàng hóa dịch vụ	3.494.670.013	3.632.743.296
		Bán hàng hóa dịch vụ	56.469.231	61.790.040
		Chi phí lãi vay	221.917.808	-
Công ty cổ phần Đầu tư Khánh Hà	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Thu nhập lãi vay	307.726.027	311.145.205
Công ty cổ phần Sông Tranh 4	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Chi phí lãi vay	998.630.137	-
Công ty cổ phần Tập đoàn Za Hưng	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Bán hàng hóa dịch vụ	230.794.545	230.794.545
		Chi phí lãi vay	3.927.945.206	4.717.041.097
Công ty cổ phần Thiết bị giáo dục 1	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Chi phí lãi vay	-	4.884.580.821
Công ty CP năng lượng Agrita - Quảng Nam	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Cổ tức được chia	39.891.600.000	-
		Hoàn trả vay	40.000.000.000	-
		Chi phí lãi vay	(71.945.205)	2.305.917.807
Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Bán hàng hóa, dịch vụ	-	1.618.760

VII. CÁC GIAO DỊCH CHỦ YẾU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)

VII. CÁC GIAO DỊCH SỬA VÀ CHỮ CỨU (tiếp theo)

			Đơn vị tính: VND	
Bên liên quan	Mối liên hệ	Nội dung nghiệp vụ	Quý 1 năm 2025	Quý 1 năm 2024
Công ty TNHH năng lượng Surya Prakash Việt Nam	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Bán hàng hóa dịch vụ	-	950.631
		Hoàn trả vay	20.000.000.000	-
		Chi phí lãi vay	1.597.615.067	736.975.343
Công ty Cổ phần quản lý và kinh doanh bất động sản Hà Đô	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Mua hàng hóa dịch vụ	2.068.825.744	563.957.488
		Bán hàng hóa dịch vụ	321.458.182	791.767.728
		Chi phí lãi vay	210.821.918	-
Các bên liên quan khác				
Ông Lê Xuân Long	Chủ tịch HĐQT từ ngày 03/10/2024	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	6.901.893.176
	Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản		10.701.167.659
Ông Phạm Hồng Hiếu	Kế toán trưởng	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản		7.941.673.931
	Thành viên HĐQT	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản		10.624.809.142
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên HĐQT	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản		7.496.479.375

VII. CÁC GIAO DỊCH CHỦ YẾU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)

Thu nhập của các thành viên Ban Tổng giám đốc, Hội đồng quản trị và UBKT

Đơn vị tính: VND

Họ tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Quý 1 năm 2025	Quý 1 năm 2024
Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch HĐQT đến ngày 03/10/2024		420.000.000
Ông Nguyễn Văn Tô	Thành viên HĐQT đến ngày 27/04/2024		140.000.000
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó CT HĐQT, Tổng giám đốc	294.110.000	449.310.000
Ông Lê Xuân Long	Chủ tịch HĐQT	179.000.000	84.000.000
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập HĐQT (miễn nhiệm ngày 26/4/2025)	120.000.000	154.000.000
Bà Cao Thị Tâm	Thành viên HĐQT, Ủy viên UBKT	84.000.000	
Bà Trần Thị Quỳnh Anh	Thành viên độc lập HĐQT, Chủ tịch UBKT	60.000.000	
Ông Nguyễn Hoàng Trung	Thành viên HĐQT	120.000.000	
Ông Nguyễn Đức Mạnh	Thành viên độc lập HĐQT, Chủ tịch UBKT đến ngày 27/04/2024		46.666.668
Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng giám đốc đến ngày 17/06/2024		352.670.000
Ông Lê Xuân Tuấn	Phó Tổng giám đốc	83.788.571	127.755.000
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng giám đốc	265.470.000	264.510.000
Cộng		1.206.368.571	2.038.911.668

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Số 08 - Láng Hạ - Ba Đình - Hà Nội

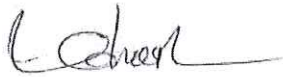
Báo cáo tài chính riêng
từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

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

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

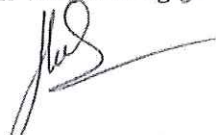
Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Người lập



Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng



Phạm Hồng Hiếu

Tổng Giám đốc



Nguyễn Trọng Minh