HADO GROUP

TỎA SÁNG MUÔN NƠI - VƯƠN TẦM CAO MỚI

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2024

NỘI DUNG

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH SÁNG LẬP **4**

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT **5**

I. TỔNG QUAN VỀ TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ **9**

1. Giới thiệu chung 9
2. Tầm nhìn - Sứ mệnh 9
3. Quá trình hình thành & phát triển 10
4. Ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh 12
5. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý 12
6. Đội ngũ lãnh đạo 15

II. BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH **19**

1. Nhận định chung về bối cảnh kinh tế 19
2. Chuyển biến tích cực của thị trường bất động sản 20
3. Ngành năng lượng được kỳ vọng nhiều hơn vào năm 2025 **20**
4. Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh 22
5. Tình hình tài chính 22

III. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ **24**

1. Đánh giá về kết quả hoạt động của HĐQT trong năm 2024 **24**
2. Kết quả giám sát đối với Ban điều hành 25
3. Kế hoạch định hướng của Hội đồng quản trị 26

IV. QUẢN TRỊ CÔNG TY **27**

1. Mô hình quản trị và vai trò của các bên 27
2. Hoạt động của HĐQT, các tiểu ban HĐQT 28

- Các nghị quyết của HĐQT trong năm 2024 **30**
- Đánh giá kết quả hoạt động của các thành viên HĐQT năm 2024 33
- Đánh giá kết quả hoạt động của các Ủy ban thuộc HĐQT 33
- Hoạt động của các thành viên HĐQT độc lập 34

3. Thù lao và chi phí hoạt động của HĐQT năm 2024 34
4. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông lớn và cổ đông nội bộ 34
5. Thông tin cổ phiếu và cơ cấu cổ đông 35

V. PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG **37**

1. Mục tiêu phát triển bền vững 37
2. Tiêu thụ năng lượng và bảo vệ môi trường 37
3. Phát triển nguồn nhân lực 38
4. Trách nhiệm đối với cộng đồng 40
5. Trách nhiệm đối với nhà đầu tư 42

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ KIỂM TOÁN **44 - 117**

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT:

ĐHĐCĐ: Đại hội đồng cổ đông

HĐQT: Hội đồng quản trị

TV: Thành viên

TGĐ: Tổng giám đốc

HDG/Công ty: Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô

CTCP: Công ty cổ phần

TNHH: Trách nhiệm hữu hạn

SXKD: Sản xuất kinh doanh

BĐS: Bất động sản

VĐL: Vốn điều lệ

QL-VH-KT: Quản lý - Vận hành - Khai thác

LN: Lợi nhuận

LNST: Lợi nhuận sau thuế

HĐ: Hợp đồng

HĐ KXĐ: Hợp đồng không xác định

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH SÁNG LẬP

Kính thưa Quý vị,

Gắn bó với sự hình thành và phát triển của Tập đoàn Hà Đô trong gần 35 năm qua, tôi đã chứng kiến từng chặng đường của Tập đoàn Hà Đô từ khai phá, bứt tốc, vươn mình để trở thành một doanh nghiệp có thương hiệu trên thị trường, mang lại những sản phẩm tốt lành cho xã hội như hôm nay. Chúng ta tự hào vì đã lựa chọn lối đi mang tính quy luật của nền kinh tế thế giới từ rất sớm khi là một trong những doanh nghiệp nhà nước hoàn tất cổ phần hóa đầu tiên của Việt Nam, đặc biệt là của Bộ Quốc phòng. Chính điều đó đã đặt nền tảng cho sự trưởng thành về mọi mặt của Hà Đô trong các lĩnh vực kinh doanh. Chúng ta đã sáng suốt khi tận dụng thế mạnh trong lĩnh vực xây lắp dân dụng, hạ tầng để trở thành một trong những doanh nghiệp đi đầu trong nghiên cứu, phát triển Bất động sản một cách trọn vẹn từ những năm 90. Thấu hiểu tính chu kỳ của ngành bất động sản và sự nhạy cảm của ngành trước những biến số kinh tế, chúng ta đã chọn Năng lượng để tạo nền tảng tài chính vững chắc cho Tập đoàn. Chúng ta xác định, năng lượng sẽ là điểm tựa, để khi có cơ hội phát triển bất động sản, tốc độ tăng trưởng doanh thu, lợi nhuận sẽ mang lại nguồn lợi lớn cho Tập đoàn và cho cổ đông. Cho đến nay, chiến lược này vẫn cho thấy sự đúng đắn và tầm nhìn mang tính dài hạn, vững chắc để Tập đoàn Hà Đô có thể mạnh mẽ, bền bỉ qua nhiều giai đoạn thăng trầm của nền kinh tế. Bên cạnh những dự án Bất động sản quy mô lớn chúng ta hiện đang sở hữu và vận hành 8 nhà máy năng lượng gồm cả thủy điện, điện gió, điện mặt trời với tổng công suất gần 500 MW, đóng góp 1,4 triệu KWh điện cho nền kinh tế.

Chúng ta sẽ nỗ lực để vượt qua khó khăn, tiến xa hơn, mạnh mẽ hơn, nhưng cần hơn cả là sự chắc chắn. Vì vậy, việc đầu tư, mở rộng quy mô của Tập đoàn cần từng bước cẩn trọng và quản trị được rủi ro, đặc biệt trong giai đoạn 2024-2029, giai đoạn của bất ổn địa chính trị, của dịch bệnh, thiên tai, của suy thoái kinh tế, chiến tranh thương mại, của những trăn trở cải tổ của mỗi quốc gia. Năm 2024 cũng là năm Tập đoàn Hà Đô chuyển giao thế hệ điều hành,quản trị doanh nghiệp. Chúng ta tin tưởng năng lực, lối tư duy sự sáng tạo của thế hệ trẻ sẽ mang lại màu sắc tươi mới cho Hà Đô. Cá nhân tôi sẽ tiếp tục

nỗ lực hơn nữa, tận tâm hơn nữa trong vai trò cố vấn chiến lược, hỗ trợ Hội đồng quản trị đương nhiệm để con tàu Hà Đô sẽ đi đến những miền đất tốt đẹp hơn, mang lại những giá trị to lớn hơn cho xã hội và cho tất cả cổ đông.

Tôi xin cảm ơn tất cả và cầu mong các bạn luôn bình an.

CHỦ TỊCH SÁNG LẬP

Nguyễn Trọng Thông

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT

Kính thưa Quý Cổ đông, Quý Nhà đầu tư,

Năm 2024, tình hình thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp, khó lường với nhiều yếu tố rủi ro, bất định về kinh tế, chính trị, xung đột thương mại, đã tác động đến hòa bình, ổn định và tăng trưởng kinh tế thế giới. Hoạt động kinh tế toàn cầu tuy không rơi vào suy thoái, nhưng vẫn ở mức thấp hơn tiềm năng, lạm phát dù đã hạ nhiệt so với năm 2023, nhưng vẫn ở mức cao hơn mục tiêu tại nhiều quốc gia. Trong nước, mặc dù GDP tăng 7,09% so với năm trước, chủ yếu đóng góp từ công nghiệp, xuất nhập khẩu và FDI, nhưng hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc.

Nhìn lại năm 2024, hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Hà Đô chưa mở rộng được quy mô như kỳ vọng, chủ yếu vận hành các nhà máy năng lượng và tháo gỡ vướng mắc tồn đọng tại các dự án bất động sản hiện hữu. Vì vậy, năng lượng tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn, khoảng 70% trong cơ cấu doanh thu của Tập đoàn.

Đối với bất động sản, dự án Minh Long, Bình An và một số dự án tại Hà Nội đang tiếp tục chờ hướng dẫn của Chính phủ thí điểm tháo gỡ vướng mắc pháp lý liên quan tới chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Việc tìm kiếm và thực hiện M&A các dự án bất động sản giai đoạn này còn khó khăn, chưa tương thích dẫn đến chưa phát sinh nhu cầu sử dụng vốn. Đầu tư cụm, khu công nghiệp vẫn đang được nghiên cứu, đầu tư trên cơ sở thận trọng. Theo đó, các sản phẩm còn lại của dự án Hado Charm Villas tiếp tục lùi kế hoạch mở bán sang năm 2025. Đây cũng là lý do chính khiến doanh thu từ bất động sản năm 2024 sụt giảm và chiếm tỷ trọng nhỏ trong cơ cấu doanh thu.

Đối với năng lượng, nổi bật trong năm 2024 là việc rà soát, kiểm tra thanh tra các dự án năng lượng tái tạo tồn đọng pháp lý, khung giá cho các dự án năng lượng tái tạo mới chưa được xác định, dẫn tới việc đầu tư ngành năng lượng tái tạo gần như không có cơ hội phát triển. Trong thời gian chờ đợi, năm 2024, Tập đoàn tiếp tục tìm kiếm M&A các dự án thủy điện để mở rộng quy mô, tăng công suất phát điện. Bên cạnh đó, các nhà máy năng lượng hiện tại với công suất 462 MW cũng được quản lý vận hành hiệu quả

với hình thái thời tiết phù hợp đã giúp sản lượng phát điện năm 2024 đạt 1,4 triệu KWh.

Năm 2025 đánh dấu 35 năm thành lập Công ty, cũng là 15 năm mã chứng khoán HDG chính thức niêm yết trên sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Sau 15 năm, tổng tài sản Công ty đã tăng lên 10 lần, vốn điều lệ tăng lên gần 6 lần, Công ty đã phát triển hàng trăm ha dự án Bất động sản và nâng công suất phát điện 15 lần từ 30MW lên 462MW, đóng góp 1,4 triệu KWh cho nền kinh tế. Với nền tảng kinh doanh vững chắc, với niềm tin kỷ nguyên mới của đất nước sẽ có những bước tiến vươn mình đổi mới, các chính sách phù hợp sẽ đi sâu vào thực tiễn của nền kinh tế, Tập đoàn Hà Đô sẽ tiếp tục phát triển, kiến tạo những công trình, những sản phẩm tốt lành, đóng góp cho sự phát triển của nước nhà.

Xin chân thành cảm ơn Quý cổ đông, Quý Nhà đầu tư và toàn thể Cán bộ nhân viên đã đồng hành, tin tưởng, ủng hộ trên suốt chặng đường phát triển và thành công của Tập đoàn Hà Đô.

Trân trọng./.

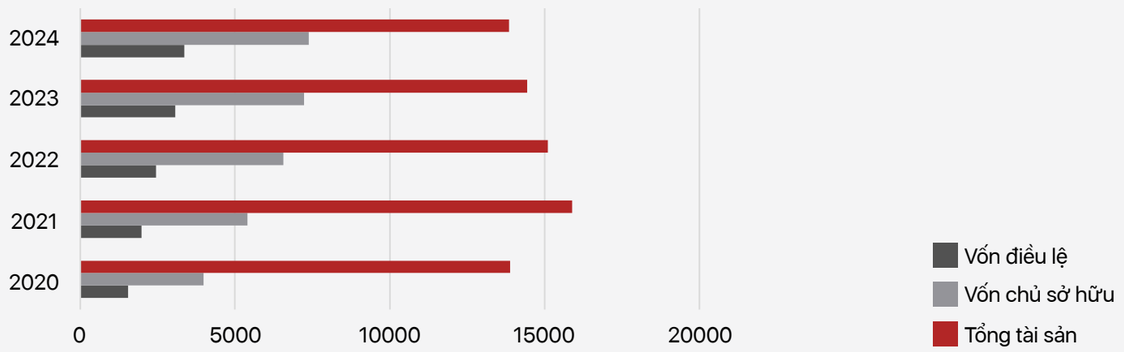
CHỦ TỊCH HĐQT

Lê Xuân Long

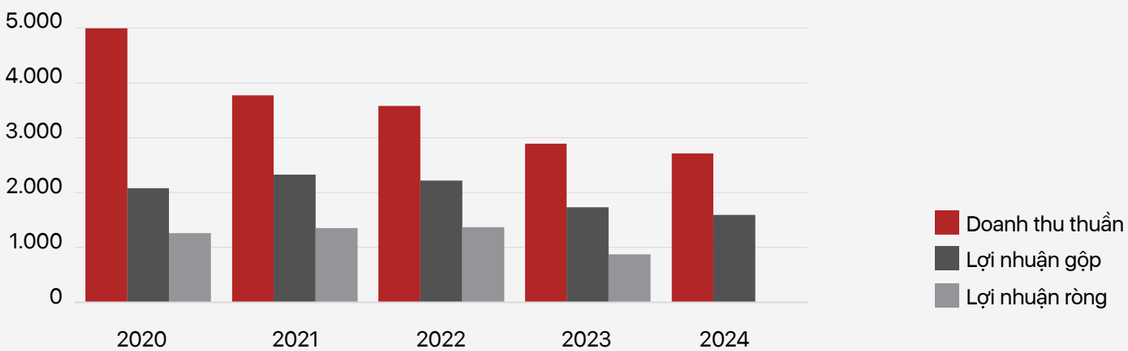
Một số chỉ tiêu chính

Chỉ tiêu	Đơn vị	2020	2021	2022	2023	2024
Doanh thu	Tỷ đồng	4.999	3.778	3.581	2.889	2.717
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	1.254	1.343	1.362	866	447
Tổng tài sản	Tỷ đồng	13.878	15.891	15.104	14.438	13.849
Vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	3.977	5.390	6.548	7.229	7.376
Thu nhập trên vốn cổ phần(ROE)	%	31,52	28,67	22,82	12,57	6,12
Thu nhập trên tổng tài sản (ROA)	%	9,03	8,45	9,01	5,86	3,16

Tăng trưởng vốn điều lệ - vốn chủ sở hữu- tổng tài sản



Tăng trưởng doanh thu lợi nhuận



GIẢI THƯỞNG

Top 10 Doanh nghiệp Sáng tạo và Kinh doanh hiệu quả Việt Nam 2024 - ngành Bất động sản – Xây dựng (Viet Research & Báo Đầu tư tổ chức

Top 50 Doanh nghiệp phát triển bền vững 2024 (Tạp chí Nhịp cầu Đầu tư tổ chức)

Top 10 Doanh nghiệp tạo giá trị hàng đầu Việt Nam nhóm Nhà phát triển Bất động sản và Top 500 Doanh nghiệp tạo giá trị hàng đầu Việt Nam năm 2024 (Viet Research & Báo Đầu tư tổ chức)

Top 10 Nơi làm việc tốt nhất Việt Nam nhóm nhà phát triển Bất động sản và Top 500 Nhà tuyển dụng hàng đầu Việt Nam 2024 (Viet Research & Báo Đầu tư tổ chức)

Top 500 Doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam năm 2024 (Vietnam Report & Báo VietNamNet)

Top 10 Doanh nghiệp ESG Việt Nam Xanh 2025 ngành Bất động sản (Viet Research & Báo Đầu tư tổ chức)

I. TỔNG QUAN VỀ TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ

1. GIỚI THIỆU CHUNG

Tên công ty	: **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ**
Tên viết tắt	: HADO GROUP
Tên tiếng Anh	: Ha Do Group Joint Stock Company
Mã chứng khoán	: HDG
GCN ĐKKD và MST	: 0100283802
Vốn điều lệ	: 3.363.315.290.000 VNĐ
Trụ sở chính	: Số 8 Láng Hạ, P. Thành Công, Q. Ba Đình, TP. Hà Nội
Điện thoại	: 024. 3831 0347 / 3831 0348
Email	: hq@hado.com.vn
Website	: www.hado.com.vn
Văn phòng Miền Nam	: Toà nhà HaDo Airport Building, Số 02 Hồng Hà, P. 2, Q. Tân Bình, TP.HCM
Điện thoại	: 028. 3547 1666
Email	: hcm@hado.com.vn

HADO GROUP
TỎA SÁNG MUÔN NƠI - VƯƠN TẦM CAO MỚI

2. TẦM NHÌN - SỨ MỆNH

TẦM NHÌN

"Trở thành Tập đoàn đầu tư Bất động sản, năng lượng hàng đầu Việt Nam khẳng định giá trị thương hiệu uy tín và bền vững trong nước cũng như trên thị trường quốc tế."

SỨ MỆNH

Với khách hàng

Bằng khẩu hiệu "Khách hàng - nơi khởi nguồn của mọi sáng tạo", chúng tôi luôn luôn không ngừng nỗ lực để phát hiện nhu cầu của khách hàng và cũng không ngừng nỗ lực để đáp ứng những mong muốn đó của khách hàng. Luôn cho khách hàng những trải nghiệm, những ước mơ về cuộc sống tiện nghi thịnh vượng.

Với cán bộ nhân viên

Với triết lý "bản chất cạnh tranh là cạnh tranh con người" CBCNV là tài sản quý giá nhất của Tập đoàn. Tại đây, Hà Đô luôn tạo ra môi trường làm việc gắn bó, đoàn kết và kỷ luật, tôn trọng nguyên tắc: tư duy khoa học, hành động thực tiễn, triệt để tiết kiệm và sáng tạo trong công việc. CBCNV đã tạo nên nguồn lực mạnh mẽ giúp tập đoàn phát triển không ngừng;

Với nhà đầu tư và các đối tác

Bằng năng lực tài chính và kinh nghiệm thực tiễn Hà Đô luôn nỗ lực để bảo toàn vốn và tối ưu lợi ích của cổ đông, mang đến cho các nhà đầu tư và các đối tác môi trường tin cậy để cùng chia sẻ lợi ích dài lâu;

Với cộng đồng

Là Tập đoàn có truyền thống gắn liền lợi ích kinh tế và lợi ích môi trường, xã hội. Hà Đô luôn đóng góp tích cực vào các hoạt động hướng về cộng đồng, tinh thần trách nhiệm cao đối với xã hội.

1990 - 1992

Thành lập xí nghiệp Xây dựng trực thuộc Viện Kỹ thuật Quân sự - Bộ Quốc Phòng. Được đổi tên thành Công ty Xây dựng Hà Đô

1994

Công ty xây dựng Hà Đô chính thức tham gia lĩnh vực đầu tư, kinh doanh Bất động sản

1996

Công ty xây dựng Hà Đô sáp nhập với Công ty thiết bị cơ điện và đổi tên thành Công ty Hà Đô

2004

Công ty Hà Đô được cổ phần hóa và chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Hà Đô

2006

Chuyển đổi các xí nghiệp thành viên thành các công ty cổ phần và chính thức bước chân vào ngành thủy điện

2009

Đẩy mạnh đầu tư vào các Khu đô thị mới và đưa vào vận hành nhà máy thủy điện ZaHưng

2010

Công ty cổ phần Hà Đô chính thức chuyển tên thành Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô. Cổ phiếu HDG chính thức được niêm yết trên Sàn Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh

2012

Cuộc khủng hoảng tài chính ảnh hưởng toàn nền kinh tế. Hà Đô vẫn vững vàng với thành tích: Top 10 doanh nghiệp niêm yết kinh doanh hiệu quả nhất trên sàn chứng khoán; Top 50 Doanh nghiệp Kinh Doanh Hiệu Quả Nhất Việt Nam; Top 500 Doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam

2014

Doanh thu tăng 150%, Lợi nhuận tăng 120%. Tập đoàn hoàn tất giai đoạn 1 dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng diện tích 22,5ha

2018

Khánh thành nhà máy thủy điện Nhạn Hạc công suất 59MW. Lợi nhuận hợp nhất tăng đột biến 2,8 lần so với năm 2017

2018

Dự án Hado Centrosa Garden tại Quận 10 TP HCM đã được vinh danh trong top 5 "Không gian sống chuẩn mực"

2021

Dự án khu đô thị Hado Charm Villas đã chính thức bàn giao và ghi nhận doanh thu trong năm 2021, trở thành một trong những dự án đáng sống nhất phía Tây Hà Nội. Phát điện thành công 3 nhà máy: Điện gió 7A, Thủy điện Sông Tranh 4 và 2 tổ máy Thủy điện Đăk Mi 2

2022

Phát điện tổ máy 3 và khánh thành nhà máy Thủy điện ĐăkMi 2, nâng tổng công suất thủy điện lên 314MW. Năm đầu tiên, HDG vận hành đầy đủ 462 MW từ các dự án năng lượng, đóng góp hơn 1.000 tỷ vào lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn

2023

Khởi động nghiên cứu, phát triển, đầu tư lĩnh vực Bất động sản Khu công nghiệp. Tham gia nghiên cứu lập quy hoạch, KCN tại các tỉnh Thái Bình, Hưng Yên, Ninh Thuận, Long An với quy mô hơn 1.000ha

2024

Khởi công nhà máy thủy điện Sơn Nham 9MW & Nghiên cứu đầu tư dự án KĐT 99ha tại TP. Hà Tiên (Kiên Giang)

4. NGÀNH NGHỀ, LĨNH VỰC KINH DOANH

BẤT ĐỘNG SẢN

Đầu tư và kinh doanh bất động sản: Bao gồm khu đô thị; văn phòng; khách sạn; xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp; khai thác, xử lý và cung cấp nước sạch...

Tư vấn phân phối các sản phẩm Bất động sản.

M&A các dự án bất động sản.

Tư vấn thiết kế, tư vấn đầu tư xây dựng.

Quản lý vận hành khai thác bất động sản sau đầu tư.

PHÁT TRIỂN NĂNG LƯỢNG

Đầu tư, thi công, lắp đặt các dự án thủy điện, các dự án năng lượng tái tạo: điện gió, điện mặt trời.

M&A các dự án năng lượng, ưu tiên các dự án năng lượng xanh.

Tư vấn thiết kế, tư vấn đầu tư xây dựng các dự án năng lượng.

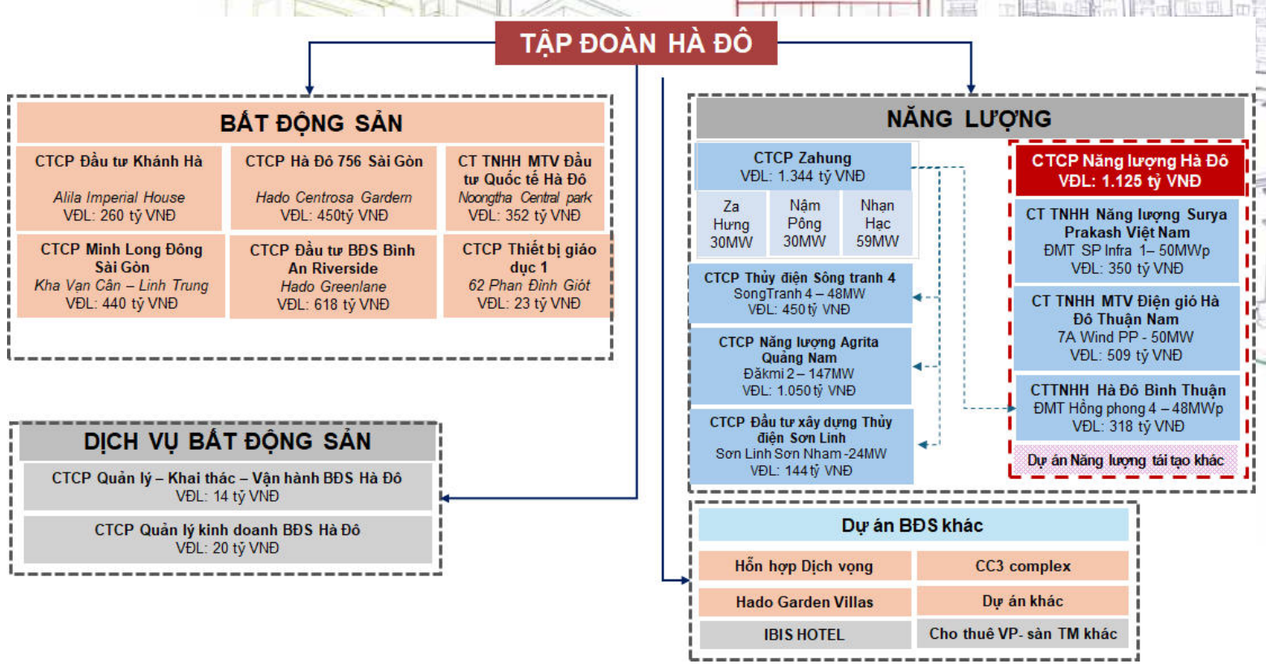
Quản lý vận hành khai thác nhà máy điện sau đầu tư.

ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư, góp vốn, M&A các các doanh nghiệp, dự án tiềm năng;

Đầu tư các sản phẩm trên thị trường vốn, thị trường nợ, thị trường chứng khoán.

5. CƠ CẤU TỔ CHỨC



Danh sách công ty con của Tập đoàn Hà Đô tại thời điểm 31/12/2023

BẤT ĐỘNG SẢN

STT	Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Hà Đô - 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	63,00%	63,00%
2	Công ty Cổ phần đầu tư 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%
3	Công ty Cổ phần 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%	99,86%
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 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%
5	Công ty Cổ phần Minh Long Đông Sài Gòn	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%
6	Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô	Số 272, đường Dondeng, bản Nongtha Tay, huyện Chănthabuly, thủ đô Viêng Chăn, Lào	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	100%	100%

PHÁT TRIỂN NĂNG LƯỢNG

STT	Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần 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%
2	Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4	Thôn Tam Tú, xã Quế Lưu, huyện Hiệp Đức, tỉnh Quảng Nam	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	62,92%	89,88%
3	Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận	Số 101 thôn Hồng Trung, xã Hồng Phong, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	83,22%	90,00%
4	Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita – Quảng Nam	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%	99,98%
5	Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam	Thôn Quán Thẻ 1, xã Phước Minh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	99,97%	100%

STT	Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
6	Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam	Thôn Phước An 1, xã Phước Vinh, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	99,97%	100%
7	Công ty Cổ phần Năng lượng và đầu tư hạ tầng 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%
8	Công ty Cổ phần Điện gió Tiến Thành Hàm Kiệm	Thôn Thanh Thịnh, xã Hồng Phòng, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	28,98%	56%
9	Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Sơn Linh	Thôn Gò Da, Xã Sơn Linh, Huyện Sơn Hà, Tỉnh Quảng Ngãi	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	51,23%	99,84%

QUẢN LÝ, KHAI THÁC BẤT ĐỘNG SẢN

STT	Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
1	Công ty cổ phần Quản lý và Kinh doanh Bất động sản Hà Đô	Số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội	Tư vấn, quản lý bất động sản	99,99%	99,99%
2	Công ty Cổ phần Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản 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%

6. ĐỘI NGŨ LÃNH ĐẠO

Danh sách nhân sự HĐQT, Ban điều hành

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
I	**Hội đồng quản trị**		
1	Ông Lê Xuân Long	Chủ tịch	03/10/2024
2	Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Chủ tịch	27/04/2024
3	Ông Nguyễn Hoàng Trung	Thành viên	27/04/2024
4	Cao Thị Tâm	Thành viên	27/04/2024
5	Bà Trần Thị Quỳnh Anh	Thành viên độc lập	27/04/2024
6	Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập	27/04/2024
II	**Ban Điều hành**		
2	Ông Nguyễn Trọng Minh	Tổng giám đốc	03/10/2024
3	Ông Lê Xuân Tuấn	Phó Tổng giám đốc	
4	Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng giám đốc	

Thông tin của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng:

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông Lê Xuân Long – Chủ tịch HĐQT

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ, Kỹ sư Xây dựng Cầu đường, Thạc sỹ Quản trị kinh doanh

Quá trình công tác:

Từ 1993-1997: Phó phòng kỹ thuật CT Cầu 13 Thăng Long

Từ 1997-1999: Tư vấn giám sát Tập đoàn Deawoo Corp

Từ 1999-2001: Cán bộ kỹ thuật Công ty xây dựng Hà Đô

Từ 2001-2005: Trưởng phòng TC-AT Công ty Hà Đô

Từ 2005-nay: Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc CTCP Zahung

Từ 2018-2024: Thành viên HĐQT CTCP Tập đoàn Hà Đô

Từ 2024-nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Tập đoàn Hà Đô

Số cổ phần sở hữu: 5.974 cổ phần

Ông Nguyễn Trọng Minh – Phó Chủ tịch HĐQT - Tổng giám đốc

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính và Quản trị kinh doanh tại Đại học Hamline – Hoa Kỳ

Quá trình công tác:

2011 - 08/2014: Kế toán viên, Kế toán Trưởng - Công ty CP Đầu tư Xây dựng An Lạc 1

09/2014 - 09/2015: Phó trưởng phòng Tài chính - Công ty CP Tập đoàn Hà Đô

10/2015 - 12/2016: TV HĐQT/Trợ lý Chủ tịch HĐQT- CTCP Tập đoàn Hà Đô

01/2017 - 04/2021: TV HĐQT, Phó TGĐ - Công ty CP Tập đoàn Hà Đô

05/2022 - 10/2024: Phó CT HĐQT, Phó TGĐ thường trực - Công ty CP Tập đoàn Hà Đô

10/2024 - nay: Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc - Công ty CP Tập đoàn Hà Đô

Số cổ phần sở hữu: 715.607 cổ phần

Bà Cao Thị Tâm – Thành viên HĐQT

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ kinh tế
Quá trình công tác:
2000 - 2001: Nhân viên kế toán Công ty May Việt – Sing
2001 - 2007: Kế toán viên Công ty xăng dầu Khu vực I Chi nhánh xăng dầu Vĩnh Phúc
2007 - 2018: Phụ trách phòng Dịch vụ chứng khoán - Công ty TNHH Chứng khoán ACB – Ngân hàng ACB
2018 – 2021: Phó chủ tịch Ủy Ban kiểm toán CTCP Tập Đoàn Hà Đô
2021-2023: Trưởng ban Kiểm toán nội bộ CTCP Tập đoàn Hà Đô
2023-nay: TV HĐQT, TV Ủy ban kiểm toán, Trưởng ban Kiểm toán nội bộ Công ty Cổ phần Tập Đoàn Hà Đô
Số cổ phần sở hữu: 0

Ông Nguyễn Hoàng Trung – Thành viên HĐQT

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế Đạihọc East Anglia – Anh; cử nhân Tài chính ngân hàng –Đại học Monash Úc
Quá trình công tác:
2016-2018: Chuyên viên Ủy ban kiểm toán – CTCP Tập đoàn Hà Đô2018-2020: Chuyên viên Ủy ban Tài chính Chứng khoán – CTCP Tập đoàn Hà Đô
2020-2022: Chuyên viên Phòng Tài chính – CTCP Tập đoàn Hà Đô
2022-2024: Phó Trưởng phòng Tài Chính – CTCP Tập đoàn Hà Đô
2024-nay: Thành viên Hội đồng quản trị CTCP Tập đoàn Hà Đô
Số cổ phần sở hữu: 550.000 cổ phần

Ông Hoàng Đình Hùng – Thành viên HĐQT độc lập

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư trắc địa, Kỹ sư xây dựng cầu đường bộ
Quá trình công tác:
11992-1998: Cán bộ kỹ thuật, chủ nhiệm công trình CT Xây dựng Hà Đô
1998-2005: Giám đốc XN thi công cơ giới CTCP Hà Đô
2005-2006: Phó Giám đốc CTCP Hà Đô 1
2006-nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Hưng Sơn
2019-nay: Thành viên HĐQT CTCP Tập đoàn Hà Đô
Số cổ phần sở hữu: 78.189 cổ phần

Bà Trần Thị Quỳnh Anh – Thành viên HĐQT độc lập

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ MBA – Đại học Hawaii – Hoa kỳ.
Quá trình công tác:
1996-1997: Thư ký dự án Nghiên cứu phát triển Nuôi trồng thủy sản ven biển
1997-1998: Cán bộ Đại sứ quán Việt nam tại CH Pháp
1998-1999: Trợ lý hành chính Quỹ Quốc tế về Bảo vệ thiên nhiên
2000-2004: Cán bộ Đào tạo- Giáo dục Liên minh sinh vật biển QT
2006 - 2007: Trợ lý Tổng giám đốc CTCP Hà Đô2007 - nay: Giám đốc Công ty TNHH Petrichor Capital Việt Nam
2018 - nay: Giám đốc vùng Petrichor Capital (trụ sở tại Malaysia)
2018 - nay: Giám đốc Công ty TNHHD&A International
2024 - nay: Thành viên độc lập HĐQT CTCP Tập đoàn Hà Đô
Số cổ phần sở hữu: 0

BAN ĐIỀU HÀNH

Ông Nguyễn Trọng Minh – Phó Chủ tịch HĐQT - Tổng giám đốc

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính và Quản trị kinh doanh tại Đại học Hamline – Hoa Kỳ.
Quá trình công tác:
2011 - 08/2014: Kế toán viên, Kế toán Trưởng - Công ty CP Đầu tư Xây dựng An Lạc 1
09/2014 - 09/2015: Phó trưởng phòng Tài chính - Công ty CP Tập đoàn Hà Đô
10/2015 - 12/2016: TV HĐQT/Trợ lý Chủ tịch HĐQT- Công ty CP Tập đoàn Hà Đô
01/2017 - 04/2021: TV HĐQT, Phó TGĐ - Công ty CP Tập đoàn Hà Đô
05/2022 - 10/2024: Phó CT HĐQT, Phó TGĐ thường trực - Công ty CPTập đoàn Hà Đô
10/2024 - nay: Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc - Công ty CP Tập đoàn Hà Đô
Số cổ phần sở hữu: 715.607 cổ phần

Ông Lê Xuân Tuấn – Phó Tổng Giám đốc

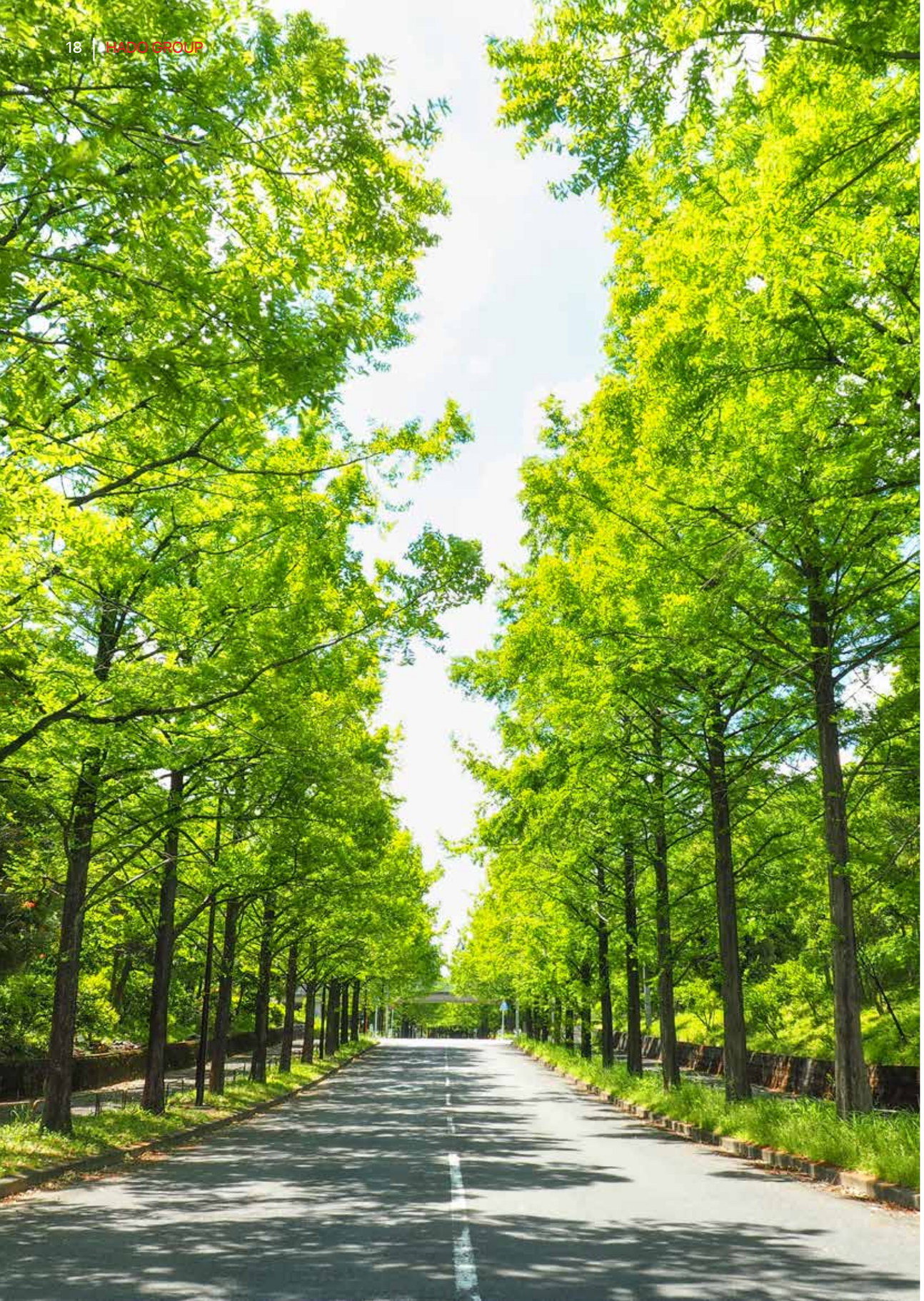
Trình độ chuyên môn: Kỹ sư kinh tế xây dựng
Quá trình công tác:
2001-2006: Kế toán, Thống kê đội thi công - Công ty cầu 7 Thăng Long.
2006-2018: Trưởng phòng kế hoạch đầu tư – CTCP Za Hưng
2018-2021: Tổng giám đốc CTCP Năng lượng Agrita – Quảng Nam
2021-nay: Phó Tổng giám đốc CTCP Tập đoàn Hà Đô
Số cổ phần sở hữu: 0

Ông Trần Tiến Dũng – Phó Tổng Giám đốc

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng dân dụng & công nghiệp
Quá trình công tác:
2003-2004: Quản lý thi công Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị số 18
2004-2006: Ban quản lý dự án Khách sạn 5 sao Tân Hoàng Cung – Huế
2006-2009: Ban QLDA1 - CTCP Tập đoàn Hà Đô
2009-2010: Phòng Đầu tư – CTCP Tập đoàn Hà Đô
2010-2012: Phòng Kinh doanh – CTCP Tập đoàn Hà Đô
2012-2019: Trưởng Phòng Kinh doanh – TCTCP Tập đoàn Hà Đô
2019-2022: Tổng giám đốc – CTCP Thiết bị giáo dục 1
2022-nay: Phó Tổng giám đốc CTCP Tập đoàn Hà Đô
Số cổ phần sở hữu: 20.721 cổ phần

Ông Phạm Hồng Hiếu – Kế toán trưởng

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế - ngành Tài chính – Ngân hàng, Thạc sĩ Kế toán - Học viện Tài chính.
Quá trình công tác:
2006-2007: Chuyên viên kế toán Công ty cổ phần Nam Cường
2008-2022: Chuyên viên Phòng Kế toán – Kế toán trưởng CTCP Tập đoàn Hà Đô
2023-nay: Kế toán trưởng CTCP Tập đoàn Hà Đô



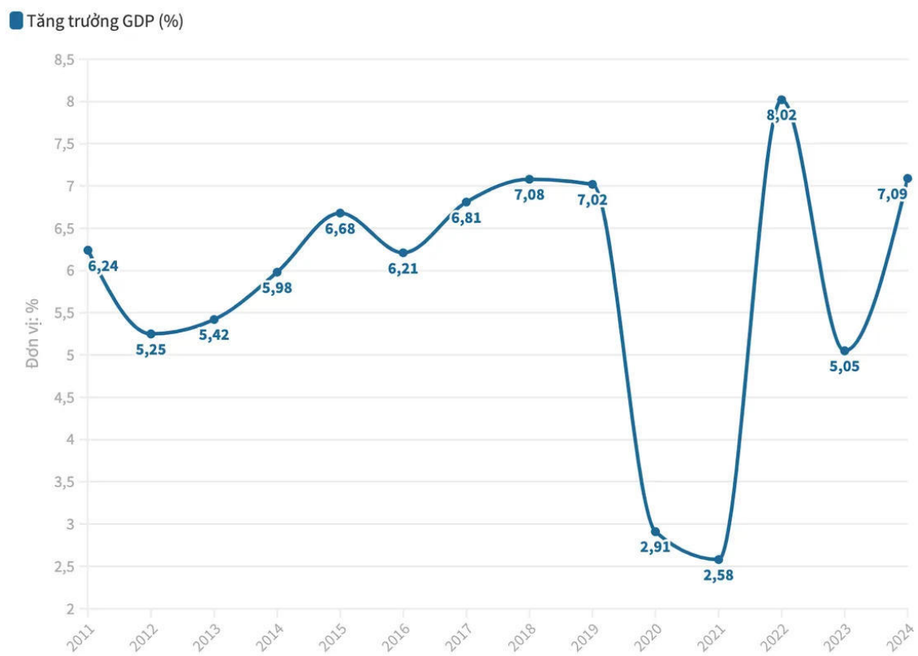
II. BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. NHẬN ĐỊNH CHUNG VỀ BỐI CẢNH KINH TẾ

Theo Quỹ Tiền tệ quốc tế (IMF), kinh tế thế giới trong năm 2024 duy trì nhịp tăng trưởng khoảng 3,2% (tương đương năm 2023) song không đồng đều, có sự phân hóa giữa các nước. Lạm phát hạ nhiệt, tạo tiền đề thuận lợi để ngân hàng trung ương các nước hạ lãi suất, nới lỏng chính sách tiền tệ nhằm hỗ trợ tăng trưởng, ổn định của thị trường tài chính toàn cầu. Tuy nhiên, kinh tế thế giới vẫn còn nhiều rủi ro, thách thức; đặc biệt là căng thẳng địa chính trị còn phức tạp; cạnh tranh thương mại - công nghệ, bảo hộ và phân mảnh thương mại gia tăng; rủi ro an ninh năng lượng, lương thực, an ninh mạng và thiên tai, khí hậu cực đoan vẫn thường trực, trong khi lạm phát và lãi suất dù giảm nhưng còn cao, khiến rủi ro tài chính – tiền tệ vẫn hiện hữu. Năm 2025 được dự báo sẽ tiếp tục duy trì đà tăng trưởng ổn định, nhưng sẽ chịu tác động khi có nhiều chuyển biến sâu rộng sự dịch chuyển chuỗi cung ứng, cạnh tranh chiến lược gay gắt giữa các cường quốc và sự bất ổn ở một số khu vực.

Trong nước, nền kinh tế Việt Nam trong năm 2024 cũng ghi nhận mức tăng trưởng GDP 7,09% vượt so với mục tiêu đề ra (6-6,5%) và thuộc top 5 tăng trưởng cao của thế giới. Quy mô kinh tế đã tăng 1 bậc so với năm 2023, đứng thứ 33 thế giới với giá trị ước đạt 476 tỷ USD. Việt Nam đạt được mức tăng trưởng này nhờ có động lực quan trọng từ các ngành công nghiệp, chế biến, chế tạo dịch vụ, nông nghiệp hồi phục kịp thời ảnh hưởng của bão Yagi, mức giải ngân FDI đạt mức kỷ lục trong khi duy trì thu hút FDI mới với số vốn đăng ký đạt 38,23 tỷ USD, đầu tư tư nhân phục hồi tăng 7,7% so với năm 2023. Nhìn chung, nền kinh tế vĩ mô trong nước cơ bản ổn định, kiểm soát được lạm phát, mặt bằng lãi suất cơ bản ổn định ở mức thấp, tạo động lực hỗ trợ cho các ngành kinh tế phát triển. Năm 2025, Quốc hội đã đặt mục tiêu tăng trưởng 8%, cao hơn mức 6,5% theo dự báo của các tổ chức kinh tế thế giới. Đây là mục tiêu rất thách thức cho năm 2025, nhưng cũng là mục tiêu quan trọng cho năm cuối cùng của giai đoạn 2021-2025, tạo động lực cho giai đoạn 2026-2030. Tuy nhiên, trong bối cảnh thế giới đầy biến động, Việt Nam thật sự phải rất nỗ lực ổn định thể chế, cải thiện môi trường kinh doanh, thúc đẩy các động lực tăng trưởng trong nước, phát triển khu vực tư nhân, đầu tư công và các ngành thuộc khu vực FDI.

TĂNG TRƯỞNG GDP VIỆT NAM GIAI ĐOẠN 2011 - 2024



2. CHUYỂN BIẾN TÍCH CỰC CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Năm 2024 được xem là bước ngoặt của thị trường bất động sản sau giai đoạn khủng hoảng của năm 2023 với nỗ lực của Chính phủ thông qua bộ ba luật: Luật Nhà ở,Luật Kinh doanh Bất động sản và Luật Đất đai, giúp hoàn thiện hành lang pháp lý. Đến cuối năm 2024 Quốc hội cũng đã thông qua nghị quyết số 171/2024/QH15 để thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại đối với các dự án chưa có đơn vị đất ở trong phạm vi dự án, tháo được nút thắt pháp lý cho rất nhiều dự án trên thị trường, đặc biệt ở Hà Nội và Tp. Hồ Chí Minh. Nguồn cung bất động sản ghi nhận toàn thị trường năm 2024 đạt 81.000 sản phẩm mới, tăng hơn 40% so với năm 2023.

Đối với Tập đoàn Hà Đô, vướng mắc lớn nhất hiện tại là chưa phát triển được dự án nhà ở thương mại trên quỹ đất hiện có, đặc biệt là các dự án có cơ cấu sản phẩm chung cư, khi nguồn cung dòng sản phẩm này gần như vẫn còn hạn chế tại khu vực trung tâm nội đô và thành phố Hồ Chí Minh. Định hướng của Ban lãnh đạo trong việc triển khai M&A các dự án nhà ở thương mại phải đảm bảo tình trạng pháp lý sẵn sàng triển khai đầu tư, thay vì các dự án đều vướng mắc như hiện tại. Vì vậy, công tác M&A trong năm 2024 chưa đạt được như kỳ vọng. Các dự án đang tiến hành đàm phán kéo dài sang năm 2025 và được kỳ vọng sẽ hoàn tất, sớm có sản phẩm gối đầu trong năm tới. Song song, với hướng dẫn thí điểm tháo gỡ vướng mắc về việc chưa có đơn vị đất ở tại các dự án nhà ở thương mại theo Nghị quyết 171/2024/QH15, Tập đoàn cũng nỗ lực đưa các dự án vào danh sách thí điểm để xin triển khai đầu tư.

3. NGÀNH NĂNG LƯỢNG ĐƯỢC KỲ VỌNG NHIỀU HƠN VÀO NĂM 2025

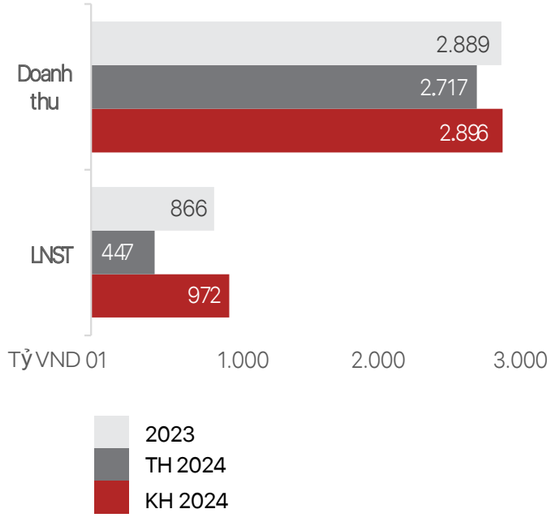
Đến cuối năm 2024, tổng công suất nguồn điện toàn hệ thống đạt gần 84.360 MW, tăng gần 3.800 MW so với năm 2023, trong đó điện than chiếm 32,6%; điện dầu - khí 10,3%; thủy điện 27,9%; năng lượng tái tạo (ngoài thủy điện) chiếm trên 27%; điện sản xuất và nhập khẩu toàn hệ thống ước đạt 309,4 tỷ kWh, tăng 10,2% so với năm 2023. Mức tăng trưởng nguồn điện năm 2024 vẫn tiếp tục chậm lại, xuất phát từ việc chưa có khung giá điện đối với các dự án năng lượng tái tạo cùng quy định về việc lựa chọn chủ đầu tư phải thông qua đấu thầu, các nhà máy thủy điện ghi nhận sản lượng thấp do tác động từ El Nino và bị ảnh hưởng phần nào từ việc hạ sản lượng điện thị trường cạnh tranh còn 2%. Nhóm điện khí, than dù được hưởng lợi về huy động công suất nhưng cũng gặp hạn chế do chi phí nguyên liệu tăng cao.

Nhưng năm 2024 cũng là năm tạo tiền đề cho sự tăng trưởng nhanh hơn vào năm 2025 khi Quốc hội đã thông qua luật điện lực sửa đổi, tiếp tục đề cao vai trò các nguồn điện tái tạo và điện khí, ban hành nghị định hướng dẫn mua bán điện trực tiếp ("DPPA"), khuyến khích điện mặt trời mái nhà; hoàn tất đường dây 500 kV mạch 3 (Quảng Trạch – Phố Nối); chuẩn bị triển khai đường dây 500 kV Lào Cai – Vĩnh Yên vào đầu năm 2025; những sai phạm của nhóm năng lượng tái tạo sẽ có kết luận và hướng xử lý cuối cùng, chấm dứt giai đoạn ảm đạm 3 năm qua của nhóm ngành này.

Với mục tiêu đầu tư ngành năng lượng là ngành nền tảng cho các hoạt động kinh doanh khác, Tập đoàn Hà Đô không ngừng tìm kiếm để thực hiện M&A các dự án thủy điện vừa và nhỏ trong bối cảnh dự án thủy điện lớn đã không còn dư địa phát triển, đồng thời nghiên cứu công nghệ, hoàn tất thủ tục pháp lý sơ bộ, bám sát các quy định hướng dẫn của ngành để đẩy mạnh đầu tư các dự án năng lượng tái tạo khi các chính sách trở nên rõ ràng hơn.

4. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2024, HDG ghi nhận 2.717 tỷ đồng doanh thu thuần hợp nhất, đạt 93,82% kế hoạch. Tuy nhiên, lợi nhuận sau thuế chỉ đạt 447 tỷ đồng tương đương với 45,98% kế hoạch lợi nhuận đã đề ra từ đầu năm



Việc không đạt kế hoạch doanh thu lợi nhuận một phần do năm 2024 HDG đã lùi kế hoạch mở bán các sản phẩm còn lại của dự án Hado Charm Villas, nhưng lý do chính đến từ việc trích lập dự phòng các khoản thu và chi phí phải trả Tập đoàn Điện lực Việt Nam của dự án Điện mặt trời Hồng Phong 4 với tổng giá trị trích lập khoảng 502 tỷ đồng đã khiến lợi nhuận hợp nhất sau thuế giảm đi tương ứng.

Đối với lĩnh vực năng lượng, ngoài những khó khăn về pháp lý của nhà máy điện mặt trời và cắt giảm sản lượng của nhà máy Điện gió 7A, các nhà máy thủy điện tại khu vực miền Trung cũng phải thích ứng với điều kiện thủy văn kém do tác động từ hình thái thời tiết El Nino trong suốt 6 tháng đầu năm, sau đó được cải thiện đáng kể vào 6 tháng cuối năm nhờ trạng thái EnSo và sự trở lại sớm hơn của La Nina. Theo đó, tổng sản lượng của các nhà máy thủy điện năm 2024 đạt 1,12 tỷ KWh, tương đương 95% so với 2023 và 80% so với năm 2022 – năm có sản lượng điện cao nhất trong vòng 5 năm trở lại đây. Trong khi đó, sản lượng từ các nhà máy năng lượng tái tạo duy trì ổn định ở mức 282 triệu KWh.

Đối với lĩnh vực bất động sản, dự án Hado Charm Villas gần như đã hoàn thành các hạng mục đầu tư hạ tầng, thu hút dân về định cư, còn một số hạng mục dịch vụ bổ trợ sẽ được đầu tư giai đoạn 3. Bên cạnh đó, khách sạn IBIS tiếp tục được khai thác hiệu quả với tỷ lệ lấp đầy ổn định từ 70-75%; khối văn phòng và dịch vụ quản lý vận hành bất động sản tiếp tục duy trì tỷ lệ cao 95%-100%, mang lại nguồn thu ổn định khoảng hơn 300 tỷ đồng mỗi năm.

Hiện tại, quỹ đất sạch của Công ty còn khá nhiều tại Hà Nội và Hồ Chí Minh và đều nằm tại các vị trí đắc địa nhưng phần lớn đều gặp vướng mắc pháp lý liên quan tới việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất khi quỹ đất hiện tại chưa có đơn vị ở trong phạm vi dự án. HDG cũng hết sức kỳ vọng vào nghị định hướng dẫn chi tiết thực hiện theo nghị quyết số 171/2024/QH15 của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua việc tự thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc được triển khai dự án khi đang có quyền sử dụng đất. Điều này sẽ rút ngắn quy trình, thủ tục đầu tư, tháo gỡ nút thắt pháp lý các dự án Bất động sản hiện tại của Công ty, tạo động lực quan trọng cho sự tăng trưởng của Công ty trong thời gian tới.

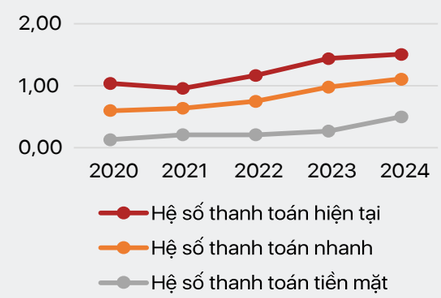
5. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tổng tài sản	LNST
13.849 tỷ đồng	**447** tỷ đồng
Doanh thu	**Tỷ suất LN ròng**
2.717 tỷ đồng	**16,45** %

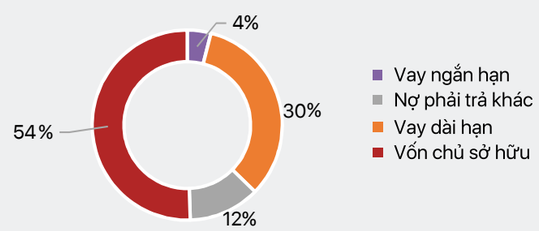
Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	ĐVT	2020	2021	2022	2023	2024
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán						
- Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	1,04	0,96	1,17	1,44	1,51
- Hệ số thanh toán nhanh	lần	0,60	0,64	0,75	0,98	1,11
2, Chỉ tiêu về cơ cấu vốn						
- Hệ số nợ phải trả/tổng tài sản	%	71,34	66,08	56,65	49,93	46,74
- Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu	%	248,87	194.77	130,68	99,72	87,74
3, Chỉ tiêu về năng lực hoạt động						
- Vòng quay hàng tồn kho	vòng	1,17	0,93	0,99	0,94	1,15
- Vòng quay khoản phải thu	vòng	7,12	4,10	3,38	2,39	2,03
- Vòng quay khoản phải trả	vòng	1,90	2,56	5,79	6,68	15,67
- Doanh thu thuần/Tổng tài sản	vòng	0,36	0,24	0,24	0,20	0,19
4, Chỉ tiêu về khả năng sinh lời						
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	25,08	35,55	38,03	29,98	16,45
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn CSH (ROE)	%	31,52	28,67	22,82	12,57	6,12
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng TS (ROA)	%	9,03	8,45	8,79	5,86	3,16
- Hệ số lợi nhuận từ hoạt động KD/ Doanh thu thuần	%	30,91	43,69	45,07	33,26	30,55

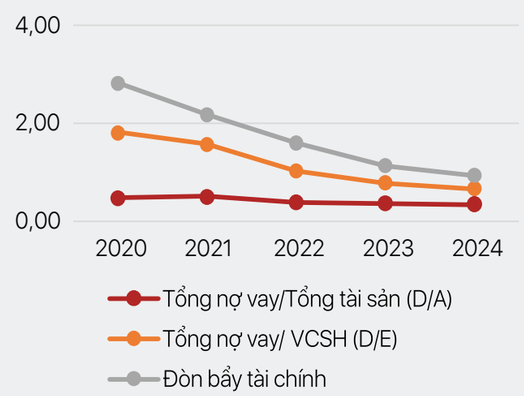
Hệ số thanh toán ngắn hạn



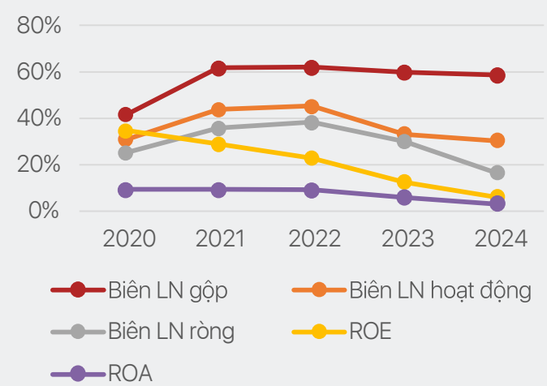
Cấu trúc nguồn vốn



Hệ số nợ



Hệ số khả năng sinh lời



Sở hữu nguồn lực tài chính tích lũy từ các hoạt động kinh doanh ổn định qua các năm, cộng thêm dư nợ tại các dự án năng lượng đã giảm dần, chỉ số nợ vay trên vốn chủ sở hữu chỉ còn 0,67 lần, tương đương với tổng dư nợ khoảng 4.884 tỷ đồng, đều là các khoản nợ vay dài hạn tại các dự án năng lượng. Năm 2024, HDG nỗ lực đàm phán điều chỉnh giảm biên độ lãi vay dự án Sông tranh 4 giảm từ 2,8%/năm còn 2,2%/năm, giảm phí bảo lãnh tại dự án điện gió 7A giảm từ 1,5% xuống còn 1%, tổng chi phí lãi vay đã giảm gần 30% so với năm trước.

Với lượng tiền mặt tích lũy đáng kể, Công ty tiếp tục đầu tư vào các công cụ tài chính ngắn hạn và trung hạn, bao gồm tiền gửi và trái phiếu nhằm tận dụng tối đa các khoản tiền nhàn rỗi trong thời gian chờ triển khai các thương vụ M&A. Hầu hết các khoản đầu tư trái phiếu đều có cam kết mua lại chắc chắn và được phân bổ đa dạng giữa nhiều ngành trọng yếu như ngân hàng, năng lượng, hàng tiêu dùng thiết yếu và các tập đoàn đầu tư đa ngành. Cũng trong năm 2024, Fiinratings đã duy trì mức xếp hạng tín nhiệm HDG ở mức "A" phản ánh hồ sơ năng lực kinh doanh tốt và chỉ số tài chính rủi ro thấp của Công ty.

III. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. ĐÁNH GIÁ VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT TRONG NĂM 2024

Năm 2024 là năm khởi đầu của nhiệm kỳ Hội đồng quản trị mới 2024-2029. Đây cũng là năm đã có những thay đổi quan trọng trong cơ cấu nhân sự HĐQT của Công ty.

Ngày 27/04/2024, ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 đã thông qua số lượng thành viên HĐQT và tiến hành bầu ra các thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2024-2029 gồm 7 thành viên:

(1) Ông Nguyễn Trọng Thông – Thành viên HĐQT – Chủ tịch HĐQT;

(2) Ông Nguyễn Trọng Minh – Thành viên HĐQT;

(3) Ông Lê Xuân Long – Thành viên HĐQT;

(4) Bà Cao Thị Tâm – Thành viên HĐQT;

(5) Ông Nguyễn Hoàng Trung – Thành viên HĐQT;

(6) Ông Hoàng Đình Hùng – Thành viên độc lập HĐQT;

(7) Bà Trần Thị Quỳnh Anh – Thành viên độc lập HĐQT;

Đến ngày 03/10/2024, ĐHĐCĐ bất thường năm 2024 đã thông qua đơn từ nhiệm của ông Nguyễn Trọng Thông, theo đó miễn nhiệm chức danh thành viên HĐQT - Chủ tịch HĐQT đối với ông Nguyễn Trọng Thông theo nguyện vọng cá nhân. Ông Nguyễn Trọng Thông sẽ tiếp tục cố vấn, hỗ trợ HĐQT, Ban điều hành các quyết sách quan trọng, chiến lược phát triển Công ty với vai trò là Chủ tịch sáng lập. Cũng trong ngày 03/10/2024, HĐQT đã bầu Ông Lê Xuân Long giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2024-2029.

Trong năm 2024, Hội đồng quản trị đã tuân thủ các quy định tại Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và quy chế hoạt động của HĐQT, tổ chức 20 cuộc họp định kỳ và bất thường, ban hành 49 Nghị quyết, Quyết định chỉ đạo Ban điều hành & các phòng ban thực hiện nội dung của Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2024.

Các cuộc họp tập trung vào việc cơ cấu tổ chức Ban điều hành, các phòng ban nhằm kiện toàn bộ máy nhân sự; cơ cấu các ủy ban trực thuộc HĐQT, định hướng chiến lược phát triển Công ty trong thời gian tới.

Trong năm, HĐQT cũng đã chỉ đạo triển khai việc chi trả 15% cổ tức năm 2023 cho cổ đông, trong đó gồm 5% bằng tiền mặt và 10% bằng cổ phiếu, hoàn tất tăng vốn điều lệ từ 3.057 tỷ đồng lên 3.336 tỷ đồng; hoàn tất việc thay đổi đại diện theo pháp luật từ Chủ tịch HĐQT sang Tổng giám đốc nhằm giao trọng trách cho Ban Điều hành trong quá trình quản trị, vận hành doanh nghiệp.

2. KẾT QUẢ GIÁM SÁT ĐỐI VỚI BAN ĐIỀU HÀNH

Trong quá trình điều hành, Ban Điều hành đã tuân thủ theo đúng phân cấp quản trị tại Điều lệ, Quy chế hoạt động SXKD, phân cấp ra quyết định, ủy quyền giữa HĐQT – Ban điều hành và các quy chế nội bộ. Ngay đầu năm 2024, HĐQT đã thông qua chiến lược phát triển giai đoạn 2024-2029, chỉ đạo Ban Điều hành (BĐH) xây dựng kế hoạch triển khai chiến lược của HĐQT, trong đó xác định ngành nghề kinh doanh chính của Tập đoàn gồm: Bất động sản, Năng lượng và Đầu tư tài chính. HĐQT đánh giá cao việc triển khai thực hiện kế hoạch của Ban điều hành trong suốt năm tài chính 2024 cụ thể:

Công tác quản trị điều hành:

- Ban Điều hành đã triển khai phương án tái cơ cấu, điều chỉnh nhân sự theo hướng tinh gọn các phòng ban phù hợp với hoạt động của từng ngành;

- Hoàn tất triển khai văn phòng điện tử, rút ngắn thời gian xử lý các công việc phát sinh và số hóa các văn bản trong quá trình tác nghiệp giữa các cấp phòng ban với Ban Điều hành.

Công tác triển khai, vận hành dự án:

- Ban Điều hành đã triển khai đúng hướng và theo sự chỉ đạo của HĐQT khi tiếp tục chủ động lùi kế hoạch mở bán 108 sản phẩm còn lại của Hado Charm Villas khi công ty chưa có nhu cầu sử dụng vốn trong bối cảnh tìm kiếm dự án thực hiện M&A còn gặp nhiều hạn chế.

- Bám sát chủ trương theo Nghị quyết 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất để nhanh tháo gỡ vướng mắc pháp lý về đất ở tại các dự án hiện hữu.

- Các dự án Bất động sản Khu công nghiệp tại các tỉnh triển khai nghiên cứu đầu tư đã đạt được các thỏa thuận giao lập quy hoạch phát triển. Tuy nhiên, đây cũng là lĩnh vực mới và cần thận trọng trong việc mở rộng quy mô hoạt động trong giai đoạn hiện tại, nên HĐQT đã tiếp tục ủng hộ Ban điều hành đánh giá kỹ lưỡng hơn về hiệu quả đầu tư các dự án BĐS Khu công nghiệp này.

- Công tác quản lý vận hành dự án BĐS về cơ bản đã đạt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận. Năm 2024, Công ty quản lý khai thác vận hành Bất động sản Hà Đô đã ký kết thành công hợp đồng quản lý vận hành tại dự án Bcons Miền Đông – quy mô 768 căn hộ, tạo động lực đẩy mạnh công tác mở rộng quản lý vận hành tại hai miền Bắc Nam.

- Tất cả các nhà máy năng lượng đều đạt và vượt kế hoạch về sản lượng và doanh thu. Các Nhà máy đã giám sát, quản lý, vận hành tốt đảm bảo các nhà máy hoạt động ổn định, an toàn, hiệu quả.

Dự án thủy điện Sơn Linh – Sơn Nham với tổng công suất 13,8MW, dự kiến nâng công suất cả 2 nhà nhà máy lên 24MW tiếp tục được đẩy mạnh công tác hoàn thiện pháp lý đối với cả hai dự án và công tác triển khai xây dựng, thi công nhà máy Sơn Nham cũng đang được cấp tập triển khai đầu tư, để sớm đưa vào vận hành phát điện.

3. KẾ HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Do năm 2024, việc trích lập dự phòng tại dự án Điện mặt trời Hồng Phong 4 ảnh hưởng tới kết quả lợi nhuận của Công ty. Vì vậy, với kế hoạch mở bán đợt cuối dự án Charm Villas, tự tin vào việc vận hành quản lý các ngành năng lượng, bất động sản, Hội đồng quản trị đã xây dựng kế hoạch lợi nhuận của năm 2025 tăng mạnh so với năm 2024, cụ thể:

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2024	Kế hoạch 2025	
			Giá trị	% thay đổi so với 2024
1	Doanh thu thuần hợp nhất	2.717	2.936	108,06%
2	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	447	1.057	236,46%

Trong quá trình triển khai kế hoạch, HĐQT sẽ tiếp tục tinh thần chỉ đạo, giám sát chặt chẽ hoạt động của Ban điều hành để có thể tối ưu hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh, cụ thể:

- Đẩy mạnh phát triển dự án mới, tích cực M&A các dự án để tạo việc làm cho 2025 và các năm tiếp theo.

- Tăng cường năng lực tài chính thông qua việc củng cố dòng tiền, tối ưu hóa chi phí và đa dạng hóa nguồn vốn nhằm đảm bảo sự phát triển ổn định. Đẩy mạnh hợp tác với các tổ chức tài chính trong và ngoài nước để mở rộng cơ hội đầu tư, đảm bảo sẵn sàng điều kiện để thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh và bảo toàn vốn.

- Ứng dụng công nghệ trí tuệ nhân tạo và chuyển đổi số vào quản lý, vận hành để nâng cao hiệu quả hoạt động.

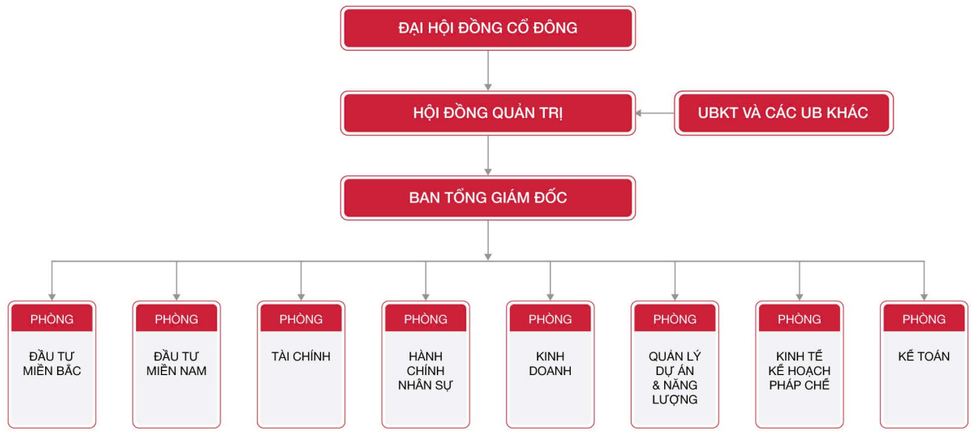
- Nâng cao năng lực cạnh tranh trong ba lĩnh vực cốt lõi: Bất động sản, Năng lượng và Tài chính. Nghiên cứu mở rộng thị trường quốc tế, tận dụng các cơ hội hội nhập để nâng cao vị thế doanh nghiệp, tăng giá trị cổ phiếu cho cổ đông.

- Cơ cấu bộ máy tổ chức, nhân sự theo hướng tinh gọn, hiệu quả, phù hợp với hoạt động sản xuất kinh doanh. Xây dựng chính sách thu hút và tuyển dụng nguồn nhân lực chất lượng cao.

IV. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ VAI TRÒ CỦA CÁC BÊN

Tập đoàn Hà Đô vận hành theo mô hình quản trị gồm Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc (Ban Điều hành) và có Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị.



ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

ĐHĐCĐ gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. ĐHĐCĐ thường niên họp ít nhất mỗi năm một lần. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề được Luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. Đặc biệt các cổ đông sẽ thông qua các báo cáo tài chính hàng năm của Công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo, bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên HĐQT của Công ty.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Do ĐHĐCĐ bầu ra, là cơ quan quản trị Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT giữ vai trò định hướng chiến lược, kế hoạch hoạt động hàng năm; chỉ đạo và giám sát hoạt động của Công ty. Cơ cấu thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô gồm 07 thành viên: Chủ tịch, Phó Chủ tịch và các thành viên khác.

CÁC UỶ BAN GIÚP VIỆC CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Uỷ ban Kiểm toán

Ủy ban Kiểm toán thực hiện giám sát và hỗ trợ Ban điều hành trong việc nâng cao hiệu quả của hệ thống kiểm soát, quản lý rủi ro, tính phù hợp và tin cậy của báo cáo tài chính cũng như quản trị doanh nghiệp. Định kỳ hàng quý, Ủy ban Kiểm toán giám sát hệ thống kiểm soát nội bộ và hệ thống quản lý rủi ro thông qua các báo cáo của Ủy ban Kiểm toán.

Uỷ ban Quản lý Thiết kế và thực hiện dự án

Ủy ban Quản lý thiết kế và thực hiện dự án hoạt động độc lập với Ban điều hành công ty, giúp HĐQT trong việc triển khai thiết kế, giám sát triển khai ý tưởng đầu tư dự án, những ý tưởng về sản phẩm nhà ở, văn phòng, khách sạn, năng lượng, Tư vấn định hướng chiến lược phát triển và giám sát, thẩm tra các hoạt động liên quan đến công tác thiết kế và việc triển khai thiết kế được phê duyệt tại các công trường, dự án do Công ty là chủ đầu tư hoặc liên danh với các đối tác khác.

Ủy ban Phát triển đầu tư

Uỷ ban phát triển đầu tư có trách nhiệm tìm kiếm cơ hội đầu tư tại các dự án bất động sản khu công nghiệp, cụm công nghiệp, nước sạch, sân golf; tham gia công tác phát triển các lĩnh vực trên tại các bộ ngành, địa phương, ban quản lý khu công nghiệp, hiệp hội. Thiết lập và duy trì quan hệ các cơ quan tổ chức Nhà nước tại Bộ, ban ngành và các tỉnh tiềm năng để xúc tiến đầu tư phát triển các dự án cho Tập đoàn.

Ủy ban Đầu tư tài chính và mua bán dự án

UB Đầu tư tài chính và mua bán dự án được thành lập nhằm mục tiêu tìm kiếm cơ hội phát triển các dự án bất động sản, đầu tư tài chính vào các ngành nghề tương đồng với lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của Công ty.

Ủy ban Chuyển đổi số

Ủy ban Chuyển đổi số chịu trách nhiệm nghiên cứu chiến lược phát triển, ứng dụng công nghệ thông tin trong tất cả các lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn.

BAN ĐIỀU HÀNH

Chịu trách nhiệm trước HĐQT, trước pháp luật về hoạt động hàng ngày của Công ty. Hiện nay, Ban Điều hành của Hà Đô gồm Tổng giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc.

Tổng giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty, chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước HĐQT, khách hàng về mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Các quyền và nhiệm vụ của Tổng Giám đốc theo quy định của Điều lệ và Quy chế quản trị HDG. Giúp việc cho Tổng Giám đốc là các Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc sẽ căn cứ vào khả năng và nhu cầu quản lý để thực hiện việc ủy quyền một số quyền hạn nhất định cho các Phó Tổng Giám đốc.

2. HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT, CÁC TIỂU BAN HĐQT

Trong năm 2024, thực hiện quy đinh tại Luật doanh nghiệp, Điều lệ công ty CP Tập đoàn Hà Đô và quy chế hoạt động của HĐQT, HĐQT Công ty CP Tập đoàn Hà Đô đã tổ chức 20 cuộc họp HĐQT:

TT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Nguyễn Trọng Thông	16	16/20	Miễn nhiệm từ ngày 03/10/2024
4	Ông Lê Xuân Long	20	20/20	
2	Ông Nguyễn Trọng Minh	20	20/20	
3	Ông Nguyễn Văn Tô	07	07/20	Miễn nhiệm từ ngày 27/4/2024
5	Ông Nguyễn Hoàng Trung	13	13/20	Bổ nhiệm mới từ 27/4/2024
6	Bà Cao Thị Tâm	20	20/20	
7	Ông Nguyễn Đức Mạnh	07	07/20	Miễn nhiệm từ ngày 27/4/2024
8	Bà Trần Thị Quỳnh Anh	13	13/20	Bổ nhiệm mới từ 27/4/2024
9	Ông Hoàng Đình Hùng	20	20/20	

Các cuộc họp đã tập trung giải quyết các vấn đề trọng tâm liên quan đến chỉ đạo thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2024; xây dựng và triển khai kế hoạch SXKD năm 2024; xây dựng kế hoạch và chiến lược phát triển hoạt động kinh doanh; kiện toàn nhân sự lãnh đạo cấp cao; phê duyệt các nội dung liên quan đến đầu tư dự án. Các nghị quyết được HĐQT thống nhất đưa ra tại các cuộc họp là những định hướng quan trọng giúp Ban điều hành tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2024 của Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô.

Ngoài các phiên họp HĐQT trên, HĐQT đã thông qua các quyết định theo phương thức lấy ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản để chỉ đạo, giải quyết các vấn đề có liên quan đến các định hướng lớn về quản trị doanh nghiệp và các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT, đồng thời chỉ đạo, quản lý, giám sát hoạt động của Ban điều hành trong thực thi các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT.

CÁC NGHỊ QUYẾT CỦA HĐQT TRONG NĂM 2024

TT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01b/NQ-HĐQT	01/01/2024	Nghị quyết v/v ủy quyền Chủ tịch HĐQT ban hành quyết định HĐQT theo phân cấp.	100%
2	02/QĐ-HĐQT	02/01/2024	Quyết định v/v chấm dứt hoạt động Chi nhánh miền Nam Công ty CPTĐ Hà Đô.	100%
3	04/QĐ-TĐHĐ	30/01/2024	Quyết định v/v khen thưởng đơn vị thành viên năm 2023.	100%
4	05/QĐ-HĐQT	31/01/2024	Quyết định v/v khen thưởng các cá nhân, tập thể có thành tích năm 2023.	100%
5	07/NQ-HĐQT	19/02/2024	Nghị quyết v/v thông qua chủ trương thực hiện giao dịch vơi Người có liên quan.	100%
6	09/NQ-HĐQT	19/02/2024	Nghị quyết v/v triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023	100%
7	12/NQ-HĐQT	28/03/2024	Nghị quyết v/v đổi tên "Ủy ban Phát triển Khu Công nghiệp và Nước sạch" thành "Ủy ban Phát triển Đầu tư"	100%
8	13/NQ-HĐQT	28/03/2024	Nghị quyết thông qua chủ trương đổi tên và bổ sung ngành nghề đăng ký kinh doanh Công ty CP Năng lượng Hà Đô.	100%
9	14/QĐ-HĐQT	01/04/2024	Quyết định các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 và dự thảo các tài liệu	100%
10	17b/NQ-HĐQT	10/04/2024	Nghị quyết v/v phê duyệt hạn mức huy động dòng tiền tại các Đơn vị Thành viên năm 2024	100%
11	18/NQ-HĐQT	17/04/2024	Nghị quyết v/v đề cử ứng viên bầu cử thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2024-2029 tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2023.	100%
12	25/NQ-HĐQT	27/04/2024	Nghị quyết v/v bầu Chủ tịch HĐQT, Phó Chủ tịch HĐQT, tổ chức UBKT	100%
13	25a/NQ-HĐQT	27/04/2024	Nghị quyết v/v thông qua Bảng phân công nhiệm vụ Thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2024-2029	100%
14	27/NQ-HĐQT	15/05/2024	Nghị quyết v/v thông qua bảng phân công người Đại diện vốn và đề cử nhân sự tại các công ty con; Bảng PCNV BĐH Công ty; Thành lập Tổ thư ký HĐQT và thay đổi Thư ký HĐQT Công ty.	100%
15	29/QĐ-HĐQT	16/05/2024	Quyết định bổ nhiệm bà Trần Thị Thương - Thư ký Hội đồng Quản trị.	100%
16	33/NQ-HĐQT	27/05/2024	Nghị quyết v/v triển khai thực hiện phương án chi trả cổ tức năm 2023	100%
17	34/QĐ-HĐQT	31/05/2024	Quyết định cử người đại diện vốn và đề cử nhân sự tham gia HĐQT tại Công ty Đầu tư Khánh Hà.	100%

TT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
18	35/QĐ-HĐQT	31/05/2024	Quyết định cử người đại diện vốn và đề cử nhân sự tham gia HĐQT, BKS tại Công ty Cổ phần Za Hưng.	100%
19	36/QĐ-HĐQT	31/05/2024	Quyết định cử người đại diện vốn và đề cử nhân sự tham gia HĐQT tại Công ty CP Quản lý - Vận hành - Khai thác BĐS Hà Đô.	100%
20	37/QĐ-HĐQT	31/05/2024	Quyết định cử người đại diện vốn và đề cử nhân sự tham gia HĐQT, BKS tại Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh BĐS Hà Đô.	100%
21	38/QĐ-HĐQT	31/05/2024	Quyết định cử người đại diện vốn và đề cử nhân sự tham gia HĐQT tại Công ty CP Hà Đô - 756 Sài Gòn.	100%
22	39/QĐ-HĐQT	31/05/2024	Quyết định cử người đại diện vốn và đề cử nhân sự tham gia HĐQT tại Công ty Đầu tư BĐS Bình An Riverside.	100%
23	40/QĐ-HĐQT	31/05/2024	Quyết định cử người đại diện vốn và đề cử nhân sự tham gia HĐQT tại Công ty CP Minh Long Đông Sài Gòn	100%
24	41/QĐ-HĐQT	31/05/2024	Quyết định cử người đại diện vốn và đề cử nhân sự tham gia HĐQT tại Công ty CP Thiết bị giáo dục.	100%
25	42/QĐ-HĐQT	31/05/2024	Quyết định cử người đại diện vốn và đề cử nhân sự tham gia HĐQT tại Công ty CP Năng lượng và Đầu tư hạ tầng Hà Đô.	100%
26	43/QĐ-HĐQT	31/05/2024	Quyết định cử người đại diện vốn và đề cử nhân sự tham gia HĐQT, BKS tại Công ty CP Năng lượng Agrita - Quảng Nam.	100%
27	43a/QĐ-HĐQT	13/05/2024	Quyết định: Cử người đại diện vốn và đề cử nhân sự tham gia HĐQT tại Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô.	100%
28	44/QĐ-HĐQT	13/06/2024	Quyết định thôi trả lương và chấm dứt Hợp đồng lao động (HĐLĐ) - Ông Trần Danh Ngọc chuyên viên - Ủy ban Phát triển đầu tư.	100%
29	46/NQ-HĐQT	17/06/2024	Nghị quyết v/v thay đổi Thư ký Công ty, Người phụ trách quản trị Công ty.	100%
30	47/QĐ-HĐQT	17/06/2024	Quyết định thôi trả lương và chấm dứt HĐLĐ ông Chu Tuấn Anh.	100%
31	49/QĐ-HĐQT	17/06/2024	Quyết định v/v cơ cấu lại tổ chức các phòng và kiện toàn sơ đồ tổ chức Công ty.	100%
32	50/QĐ-HĐQT	17/06/2024	Quyết định v/v thôi giữ chức vụ và điều chuyển cán bộ - ông Hà Trường Giang.	100%
33	51/QĐ-HĐQT	17/06/2024	Quyết định v/v thôi giữ chức vụ và điều chuyển cán bộ - ông Trần Tiến Đạt	100%

TT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
34	52/QĐ-HĐQT	17/06/2024	Quyết định v/v thôi phụ trách phòng - ông Nguyễn Xuân Thành.	100%
35	54/QĐ-HĐQT	17/06/2024	Quyết định bổ nhiệm ông Phạm Tuấn Minh trưởng phòng Quản lý dự án và Năng lượng.	100%
36	55/QĐ-HĐQT	17/06/2024	Quyết định bổ nhiệm ông Nguyễn Chí Anh Hoài - Trưởng phòng Phát triển dự án Miền Bắc.	100%
37	57/NQ-HĐQT	09/07/2024	Nghị quyết v/v đăng ký thay đổi vốn điều lệ và sửa đổi Điều lệ Công ty.	100%
38	61/QĐ-HĐQT	19/07/2024	Quyết định v/v thôi trả lương và chấm dứt HĐLĐ - Ông Nông Trọng Nghĩa.	100%
39	63/NQ-HĐQT	24/07/2024	Nghị quyết v/v thông qua việc lấy ý kiến Đại hội đồng cổ đông bằng văn bản.	100%
40	66/NQ-HĐQT	30/07/2024	Nghị quyết triệu tập Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2024.	100%
41	67/QĐ-HĐQT	31/07/2024	Quyết định thành lập Tổ mua đất Dự án Hỗn hợp - Khu ĐTM Dịch Vọng.	100%
42	68/QĐ-HĐQT	31/07/2024	Quyết định điều chỉnh phụ cấp thâm niên và mức lương tham gia BHXH cho CBNV năm 2024.	100%
43	72/QĐ-HĐQT	21/08/2024	Quyết định v/v thành lập Ban Kiểm tra tư cách cổ đông tại phiên họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2024.	100%
44	80/NQ-HĐQT	03/10/2024	Nghị quyết v/v bầu Chủ tịch HĐQT và bổ nhiệm Tổng Giám đốc.	100%
45	81/QĐ-HĐQT	03/10/2024	Quyết định v/v bổ nhiệm ông Nguyễn Trọng Minh -Tổng Giám đốc.	100%
46	81a/NQ-HĐQT	03/10/2024	Nghị quyết v/v ủy quyền Chủ tịch HĐQT ban hành quyết định HĐQT theo phân cấp.	100%
47	84/NQ-HĐQT	15/11/2024	Nghị quyết chấm dứt hợp đồng trước hạn và vay vốn cá nhân - bà Đào Diễm Hằng.	100%
48	86/NQ-HĐQT	03/12/2024	Nghị quyết v/v chấm dứt hợp đồng trước hạn với khách hàng cá nhân	100%
49	87/QĐ-HĐQT	30/12/2024	Quyết định v/v điều chỉnh phụ cấp thâm niên 2025 và mức lương tham gia BHXH cho CBNV	100%

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC THÀNH VIÊN HĐQT NĂM 2024

Năm 2024 là năm khởi đầu của nhiệm kỳ của HĐQT 2024-2029, cũng là thời khắc chuyển giao thế hệ lãnh đạo theo nguyện vọng của Chủ tịch Hội đồng quản trị - Nguyễn Trọng Thông. Theo đó, ông Lê Xuân Long – thành viên Hội đồng quản trị giữ chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị. Ông Nguyễn Trọng Minh giữ chức vụ Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc, trở thành người đại diện theo Pháp luật của Công ty. Ông Nguyễn Trọng Thông với vai trò là Chủ tịch sáng lập tiếp tục trở thành người cố vấn, dẫn dắt chiến lược của Hội đồng quản trị.

Trong suốt nhiệm kỳ vừa qua, HĐQT đã tập trung hoàn thiện cơ chế quản trị công ty, trên cơ sở tuân thủ quy định pháp luật, được các cổ đông chấp thuận. HĐQT không ngừng kiện toàn bộ máy giúp việc cho HĐQT đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật và các quy định về quản trị nội bộ.2

Các thành viên HĐQT đã tham gia họp HĐQT hoặc gửi ý kiến qua email đầy đủ đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT với tinh thần trách nhiệm cao, phát huy năng lực lãnh đạo của các thành viên HĐQT, vì lợi ích của các cổ đông và sự phát triển bền vững của Tập đoàn. Các thành viên HĐQT đã hoàn thành tốt các nhiệm vụ theo Quy chế hoạt động của HĐQT và bảng phân công nhiệm vụ của các thành viên HĐQT. Theo chủ trương HĐQT, định kỳ hàng tháng hoặc đột xuất, các TV HĐQT sắp xếp thời gian hội ý với BĐH để nắm kịp thời nắm bắt thông tin, giám sát hoạt động của BĐH.

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC ỦY BAN THUỘC HĐQT

- Ủy ban kiểm toán: Tổ chức các cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của các thành viên, tuân thủ Quy chế Ủy ban Kiểm toán. UBKT còn có nhiều cuộc họp và phối hợp công việc khác với sự tham gia của các đối tượng có liên quan và báo cáo đầy đủ hoạt động của Ủy ban Kiểm toán lên Hội đồng Quản trị. UBKT đã phát huy vai trò của mình trong việc giám sát toàn bộ hoạt động lãnh đạo và quản lý sản xuất kinh doanh năm 2024, nhằm đảm bảo các biện pháp quản lý rủi ro được áp dụng kịp thời, phù hợp và nhất quán với quan điểm quản trị của Công ty. Việc tuân thủ các quy định, quy chế và quy trình công ty được thực hiện tốt và có xu hướng tích cực qua thời gian.

- Các ủy ban hỗ trợ hoạt động đầu tư, kinh doanh như Ủy ban phát triển bất động sản; Ủy ban Đầu tư tài chính và Mua bán dự án đã chủ động tìm kiếm, tiếp cận, nghiên cứu, chuẩn bị hồ sơ năng lực, nguồn lực tài chính để tham gia đấu thầu các dự án tại các tỉnh. Đồng thời, các ủy ban cũng phối hợp tìm kiếm nguồn dự án tiềm năng tại Hà Nội, Tp. Hồ Chí Minh và các dự án có vị trí đắc địa, có sức tiêu thụ tốt tại các tỉnh.

- Ủy ban quản lý thiết kế, Ủy ban Thủ tục Pháp lý đầu tư đã hoàn thành tốt nhiệm vụ trong năm. Các dự án đang và chuẩn bị triển khai đầu tư đã có đầy đủ các phương án thiết kế cụ thể, tối ưu hiệu quả, xử lý các phát sinh liên quan đến pháp lý dự án đã phần nào được tháo gỡ. Một số dự án như Khu đô thị Dịch Vọng, Phan Đình Giót, Linh Trung, Quận 8 tiếp tục thực hiện các thủ tục theo yêu cầu của Thành phố về các dự án tham gia thí điểm.

- Ủy ban chuyển đổi số: Năm 2024, Ủy ban đã phối hợp với đối tác Giải pháp công nghệ VNPT cập nhật ứng dụng văn phòng số cho các ngành của HDG. Toàn bộ công tác xử lý văn bản, lưu trữ dữ liệu, quản trị hệ thống văn bản đều được thực hiện trực tuyến, góp phần rút ngắn thời gian, khoảng cách trong công tác giải quyết công việc giữa các phòng ban, xin ý kiến phê duyệt của Ban lãnh đạo, đồng thời cũng giúp cán bộ nhân viên thuận tiện hơn trong việc theo dõi, tra cứu hồ sơ.

HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

HĐQT Công ty hiện có 02 thành viên độc lập, trong đó 01 thành viên là Chủ tịch Ủy ban kiểm toán. Các thành viên độc lập tham gia đầy đủ các phiên họp trực tiếp hoặc góp ý bằng văn bản, qua email trong các lần xin ý kiến của HĐQT và đưa ra những ý kiến đóng góp quan trọng vào chiến lược phát triển và hoạt động của Tập đoàn; chủ động trao đổi về các chỉ tiêu kinh doanh, các định hướng phát triển trong từng lĩnh vực hoạt động và đưa ra các đề xuất, giải pháp phù hợp. Bên cạnh đó, các thành viên độc lập HĐQT có nhiều năm kinh nghiệm trong công tác quản lý, quản trị, đã đóng góp vai trò quan trọng trong hoạt động quản trị của Tập đoàn.

3. THÙ LAO VÀ CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2024

Tổng mức thù lao, chi phí chi trả HĐQT và các ủy ban thuộc HĐQT năm 2024 là 9,78 tỷ đồng.

(Chi tiết thù lao của từng thành viên HĐQT được trình bày tại Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán dưới đây).

4. GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG LỚN VÀ CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số CP sở hữu đầu kỳ		Số CP sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
			Số lượng	Tỷ lệ	Số lượng	Tỷ lệ	
1	Nguyễn Thị Xuân Lan	Chị gái Chủ tịch HĐQT đến ngày 03/10/2024	610.820	0,2%	538.802	0,16%	Bán, Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
2	Nguyễn Hoàng Trung	TV HĐQT	0	0%	500.000	0,15%	Mua
3	Trần Tiến Dũng	Phó Tổng giám đốc	89.321	0,02%	20.721	0,00%	Bán

Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ: *Các giao dịch với người có liên quan của Công ty đều đã được Hội đồng quản trị thông qua chủ trương ngay từ đầu năm tại Nghị quyết số 07/NQ-HĐQT ngày 19/02/2024. Nội dung chi tiết giao dịch được nêu tại phần thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2024 dưới đây.*

Giao dịch giữa công ty với các đối tượng khác: Không có

5. THÔNG TIN CỔ PHIẾU VÀ CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

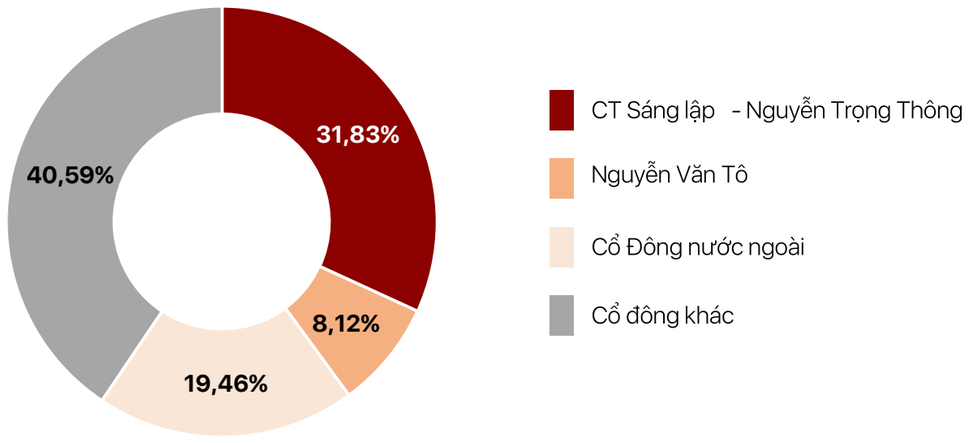
Thông tin cổ phiếu

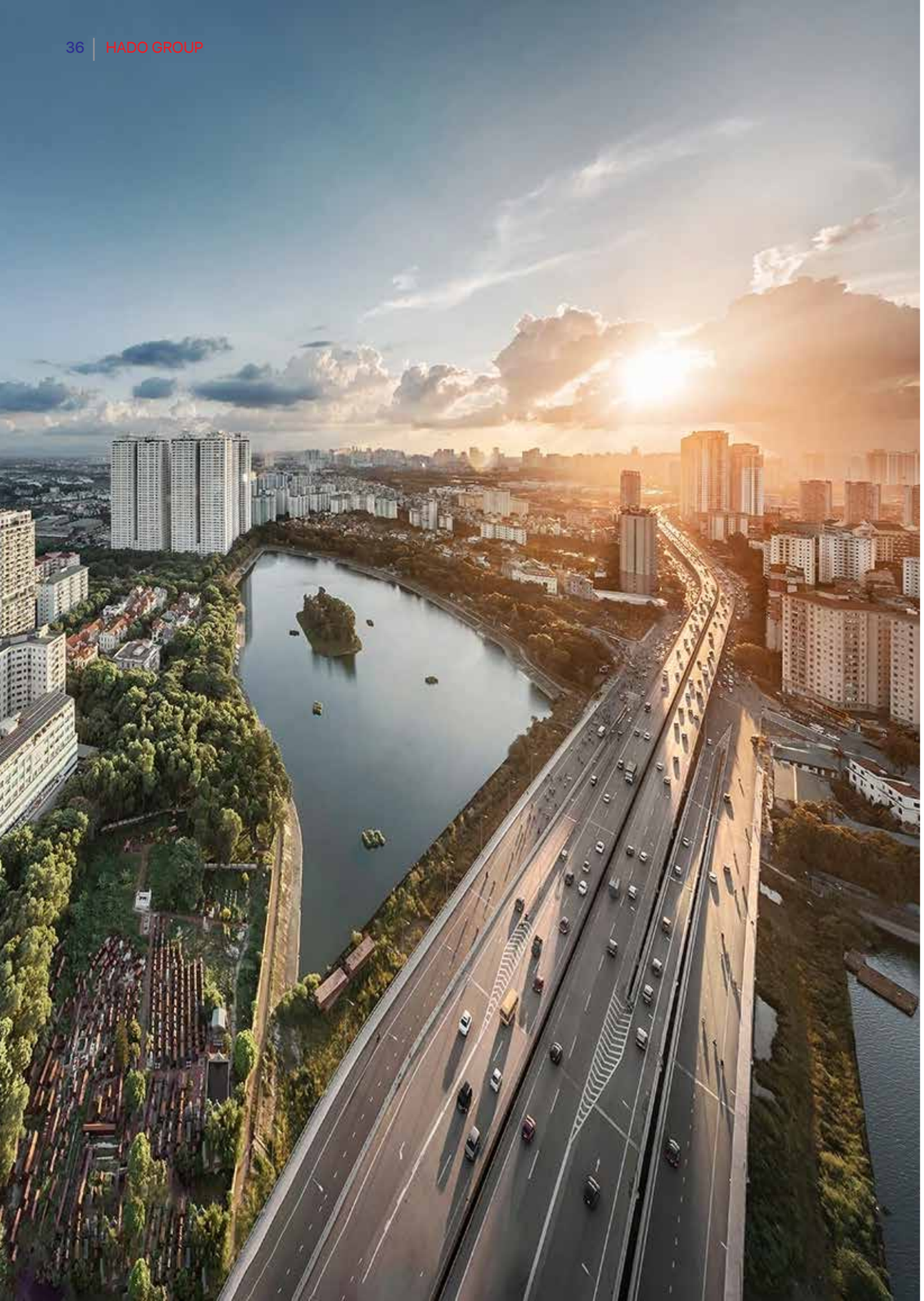
Số cổ phần phổ thông:	**336.331.529** cổ phần
Số cổ phần ưu đãi:	**0** cổ phần
Số cổ phần đang lưu hành:	**336.331.529** cổ phần
Số cổ phiếu quỹ:	**0** cổ phần
Mệnh giá cổ phiếu:	**10.000** VNĐ
Vốn hóa thị trường:	**9.585** tỷ đồng *(tại ngày 31/12/2024)*

STT	Cá nhân/ Tổ chức	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ
1	Nguyễn Trọng Thông	107.054.811	31,83%
2	Nguyễn Văn Tô	27.313.882	8,12%
3	Cổ đông trong nước khác	136.502.960	40,59%
4	Cổ đông nước ngoài	65.459.876	19,46%
	Tổng cộng	**336.331.529**	**100%**

Nguồn: Tổng hợp từ danh sách cổ đông chốt tại ngày 24/03/2025

Cơ cấu cổ đông Công ty





V. PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

1. MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Trong suốt 35 năm qua, Hà Đô luôn tin tưởng rằng muốn phát triển lâu dài và bền vững, cần phải gắn liền lợi ích của doanh nghiệp với lợi ích của cộng đồng và hướng tới bảo vệ môi trường. Mỗi dự án, mỗi công trình của Hà Đô đều được thấm nhuần tinh thần đảm bảo doanh thu lợi nhuận, góp phần cho sự phát triển của đất nước, nhưng phải hướng tới con người và bảo vệ môi sinh. Bên cạnh đó, những đóng góp về công sức, về vật chất, tinh thần của Hà Đô tại mỗi địa phương nơi Hà Đô đặt chân tới cũng góp phần tạo uy tín, thương hiệu và sự bền vững của Hà Đô hôm nay.

2. TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG VÀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Theo dự báo của Tổ chức Khí tượng thế giới, xu hướng gia tăng số vụ thiên tai và hình thái thời tiết cực đoan sẽ tiếp diễn; tần suất xảy ra các hiện tượng thời tiết, khí hậu cực đoan, hạn hán ngày càng dày đặc và nghiêm trọng ở nhiều nơi trên thế giới trong 10 năm tới, đặc biệt tại những nước đang phát triển chịu nhiều rủi ro thiên tai. Trong 10 năm qua, Việt Nam đã tham gia 18 điều ước, thỏa thuận quốc tế trong lĩnh vực biến đổi khí hậu để thực hiện mục tiêu phát triển bền vững. Đó là chủ trương nhưng cần có sự nỗ lực của mỗi cá thể, mỗi hộ gia đình và mỗi tổ chức trong cộng đồng.

Tập đoàn Hà Đô luôn ý thức được việc sử dụng năng lượng và tài nguyên tiết kiệm, hiệu quả là vấn đề quan trọng, song hành với sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Việc giảm lượng khí thải Carbon đã được thể hiện ngay từ việc lựa chọn đầu tư, phương án quy hoạch, thiết kế, đảm bảo không gian xanh đồng bộ, xuyên suốt tại tất cả các dự án bất động sản của Công ty. Bên cạnh đó, việc lựa chọn đầu tư vào lĩnh vực năng lượng tái tạo (điện gió, điện mặt trời, thủy điện) cũng xuất phát từ tinh thần ấy. Các nhà máy điện đều được đánh giá tác động môi trường trước và trong quá trình vận hành, đảm bảo mức độ an toàn và tiêu chuẩn không gây ảnh hưởng xấu đến môi trường và đời sống người dân xung quanh. Dự án điện gió, điện mặt trời được lựa chọn kỹ lưỡng các thiết bị chuyển hóa năng lượng và các nhà thầu uy tín trên thế giới để cung cấp những thiết bị thân thiện môi trường cho dự án.

Trong hoạt động vận hành, Hà Đô chú trọng vào việc nâng cao nhận thức của cán bộ công nhân viên về bảo vệ môi trường và ứng phó với biến đổi khí hậu, kiểm soát hệ thống xử lí chất thải tại các tòa nhà Hà Đô xây dựng - đảm bảo đạt tiêu chuẩn môi trường cho phép, giảm thiểu lãng phí năng lượng và tài nguyên thiên nhiên, qua đó góp phần giảm thiểu cường độ phát thải khí qua nhà kính. Hệ thống chiếu sáng công cộng được bật theo giờ, theo khu vực, đảm bảo không lãng phí, đồng thời sử dụng bòng đèn LED để tiết kiệm năng lượng.

3. PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

STT	Tiêu chí	Số lượng (Người)	Tỷ trọng (%)
I	**Theo trình độ lao động**	**743**	
1	Trình độ Đại học và trên Đại học	393	52,89%
2	Trình độ Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	240	32,3%
3	Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật	8	1,08%
4	Lao động phổ thông	130	17,5%
II	**Theo đối tượng lao động**	**743**	
1	Lao động trực tiếp	465	62,58%
2	Lao động gián tiếp	278	37,42%
III	**Theo giới tính**	**743**	
1	Nam	557	74,97%
2	Nữ	186	25,03%
IV	**Theo độ tuổi**	**743**	
1	Dưới 25	54	7,27%
2	Từ 25-35	293	39,43%
3	Trên 35	396	53,3%
V	**Theo thời gian làm việc tại công ty**	**743**	
1	Thời vụ	9	1,21%
2	HĐ thời hạn 1-3 năm	251	33,78%
3	HĐ KXĐ thời hạn	483	65,01%
Tổng cộng		**743**	**100%**

Chiến lược tuyển dụng và phát triển nguồn nhân lực

Với chủ trương con người là trung tâm của sự phát triển. Cạnh tranh giữa các Công ty, doanh nghiệp là cạnh tranh về nhân lực, con người, Tập đoàn Hà Đô đã và đang tập trung vào việc tuyển dụng, đào tạo nhân lực đáp ứng yêu cầu phát triển của Công ty.

Bên cạnh việc xây dựng chính sách đãi ngộ cạnh tranh, để thu hút nhân tài có năng lực, phẩm chất phù hợp với văn hóa doanh nghiệp, Tập đoàn Hà Đô luôn nỗ lực để có chính sách lương thưởng, phúc lợi tốt cho cán bộ nhân viên hiện hữu, đặc biệt là các cán bộ có năng lực, gắn bó lâu năm, giúp cán bộ yên tâm công tác và cống hiến cho công việc và sự phát triển chung của Tập đoàn.

Với các công trình, dự án đặc thù tại các tỉnh thì ưu tiên tuyển dụng, đào tạo và sử dụng lao động là người địa phương nhằm đảm bảo sự ổn định quá trình sản xuất như: Dự án Nhà máy thủy điện Sông Tranh 4, điện mặt trời Hồng Phong 4, điện mặt trời SPV, Điện gió 7A, Thủy điện Đăk Mi 2...

Chính sách cho người lao động

Nhằm tạo sự gắn bó lâu dài giữa người lao động với doanh nghiệp, HDG luôn nỗ lực xây dựng môi trường làm việc thân thiện, chuyên nghiệp, sẵn sàng sẻ chia và tôn trọng năng lực của từng cá nhân. Bên cạnh việc chăm sóc sức khỏe định kỳ cho cán bộ nhân viên hàng năm, HDG thường xuyên tổ chức các hoạt động văn hóa, thể thao, có sự tham gia của các đối tác, khách hàng, nhằm nâng cao đời sống tinh thần và tạo sự gắn kết giữa các cá nhân trong Tập đoàn.

Đào tạo

Công ty không chỉ tập trung đầu tư vào các khóa đào tạo chuyên môn mà còn thúc đẩy sự giao lưu và trao đổi kinh nghiệm giữa các phòng ban. Năm 2024, Tập đoàn tiếp tục tổ chức nhiều buổi đào tạo bội bộ thông qua các chương trình nghiệp vụ của từng phòng ban, giúp cán bộ nhân viên thấu hiểu, cập nhật kiến thức nghiệp vụ, nâng cao năng lực bản thân, tăng khả năng phối kết hợp trong quá trình làm việc.

Bên cạnh đó, năm 2024, HĐQT, Ban Điều hành và các cán bộ quản lý khác của Công ty cũng đã tham dự các hội thảo, cụ thể:

- Hội nghị " Kịch bản kinh tế Việt Nam 2024".

- Hội thảo chuyên sâu: Thực hành Quản trị công ty tốt vượt trên tuân thủ/.

- Hội thảo trực tuyến chủ đề thảo luận tháng 3/2024 của VIOD: "Thù lao HĐQT - Xu hướng và thực thi"

- Diễn đàn về Quản trị công ty, chủ đề: "Đầu tư vào Quản trị công ty – Chiến lược thu hút nhà đâu tư có trách nhiệm trong xu thế Quốc tế hóa thị trường"

- Sự kiện: "Đánh giá HĐQT: Khai phóng tiềm năng của HĐQT"

- Sự kiện: "Kiến tạo mạng lưới Thành viên HĐQT chuyên nghiệp và kiên tâm"

- Sự kiện "Tăng cường Năng lực Quản trị Công ty cho các Doanh nghiệp Niêm yết" do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (SSC) tổ chức với sự hỗ trợ chuyên môn của VIOD

- Sự kiện: Giới thiệu cuốn sách QTCT hiện đại- Bộ công cụ cho HĐQT thành công vượt trội.

- Sự kiện: "Danh tiếng & Niềm tin của Doanh nghiệp - Góc nhìn từ Quản trị Công ty & ESG"

- Sự kiện chủ đề: "Định danh và Kiến tạo Giá trị Người & Nghề Quản trị Công ty

- Diễn đàn về Quản trị công ty, chủ đề: "Đầu tư vào Quản trị công ty – Chiến lược thu hút nhà đâu tư có trách nhiệm trong xu thế Quốc tế hóa thị trường"

4. TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG

Hà Đô ủng hộ xóa nhà tạm, nhà dột nát tại huyện Bảo Lạc - Cao Bằng

Hưởng ứng chương trình xóa nhà tạm, nhà dột nát do chính quyền tỉnh Cao Bằng phát động, đồng thời thể hiện tinh thần sẻ chia với các địa phương chịu ảnh hưởng nặng nề bởi thiên tai, Tập đoàn Hà Đô đã tích cực tham gia hỗ trợ xây dựng nhà ở cho các hộ dân khó khăn tại huyện Bảo Lạc, tỉnh Cao Bằng – nơi bị thiệt hại do bão Yagi gây ra.

Cụ thể, trong năm 2024, Hà Đô đã tài trợ kinh phí xây dựng 10 căn nhà mới, mỗi căn trị giá 44 triệu đồng, với tổng ngân sách 440 triệu đồng. Các căn nhà được xây dựng kiên cố, đảm bảo tiêu chuẩn an toàn, giúp người dân an tâm ổn định cuộc sống.

Thắp sáng vùng quê – Mang ánh sáng đến với bản làng xa xôi.

Với mong muốn cải thiện điều kiện sinh hoạt và đảm bảo an toàn cho người dân vùng sâu vùng xa, Tập đoàn Hà Đô đã triển khai chương trình "**Thắp sáng vùng quê**", trao tặng 1**00 đèn năng lượng mặt trời** cho các hộ dân tại những khu vực chưa có hệ thống điện chiếu sáng.

Những chiếc đèn này không chỉ giúp chiếu sáng lối đi vào ban đêm, mà còn hỗ trợ người dân thuận tiện hơn trong sinh hoạt hằng ngày, nâng cao chất lượng cuộc sống và đảm bảo an ninh thôn xóm. Đây là giải pháp tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường và mang tính ứng dụng cao cho các vùng chưa có điều kiện tiếp cận điện lưới quốc gia.

Đồng hành cùng giáo dục - ươm mầm tương lai

Nhằm chia sẻ khó khăn với các em học sinh tại khu vực bị ảnh hưởng bởi bão lũ, Hà Đô đã trao tặng 140 chiếc chăn ấm cho một trường nội trú trên địa bàn huyện Bảo Lạc. Món quà tuy nhỏ nhưng mang ý nghĩa lớn, giúp các em vượt qua mùa đông khắc nghiệt với điều kiện vật chất còn thiếu thốn.

Hỗ trợ học bổng, dụng cụ học tập cho học sinh khó khăn tại Nghệ An, Quảng Nam. Ủng hộ xây dựng trường mẫu giáo tại xã Sơn Nham.

Tài trợ chương trình sinh kế người dân lưu vực hồ thuỷ điện Za Hung trên địa bàn huyện Đông Giang - Tỉnh Quảng Nam(Thôn Kà Dâu)

Chương trình tập trung vào việc cải thiện điều kiện sản xuất, hỗ trợ công cụ lao động, con giống, cây trồng phù hợp, nhằm giúp người dân tăng thu nhập, ổn định đời sống và từng bước phát triển kinh tế hộ gia đình.

Hàng trăm phần quà Tết trao tận tay người dân nghèo, cựu chiến binh, người khuyết tật và trẻ em mồ côi tại các huyện miền núi: Quỳ Châu, Quế Phong, Đông Giang, Mường Nọc... tài trợ các hoạt động đoàn thể, văn hóa địa phương, gắn kết cộng đồng.

Nhà máy Điện gió 7A đã đóng góp và cùng tham gia chương trình Chung tay xóa nhà tạm, nhà dột nát; trao tặng nhiều phần quà tết, tổ chức trung thu cho trẻ em trên địa bàn huyện Thuận Nam; tổ chức thăm quan, hướng nghiệp cho học sinh trường trung học Châu Văn Liêm.

5. TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI NHÀ ĐẦU TƯ

Là một doanh nghiệp niêm yết trên thị trường chứng khoán, Tập đoàn Hà Đô luôn chú trọng tới các công tác quan hệ với nhà đầu tư. Trong năm 2024, Hà Đô đã tiếp tục đẩy mạnh việc minh bạch hóa thông tin tới cổ đông, nhà đầu tư và các bên liên quan khác thông qua việc cập nhật công bố thông tin kịp thời, đầy đủ trên Website công ty.

Bộ phận quan hệ cổ đông của tập đoàn luôn cập nhật các văn bản mới nhất về Quản trị công ty, công bố thông tin đảm bảo thực hiện tốt nghĩa vụ đối với cổ đông của Công ty cũng như các nhà đầu tư quan tâm tới Công ty.

Tập đoàn Hà Đô rất chú trọng đến việc xây dựng cơ cấu quản trị hiệu quả, bền vững, duy trì mối quan hệ hài hòa giữa các bên liên quan của doanh nghiệp, Trong đó, đề cao 4 nguyên tắc:

1- *Đảm bảo quyền lợi của cổ đông và đối xử công bằng giữa các cổ đông;*

2- *Đảm bảo vai trò của những người có quyền lợi liên quan đến công ty;*

3- *Công bố thông tin và minh bạch trong hoạt động của công ty;*

4- *Hội đồng quản trị trách nhiệm và hoạt động có hiệu quả.*

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ KIỂM TOÁN

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 và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; đầu tư, xây dựng, sản xuất và kinh doanh điện năng; cung cấp dịch vụ khách sạn; quản lý; 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 hợp nhất này, Tập đoàn 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 ngày 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") 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 HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn 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 hợp nhất; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn 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 hợp nhất của Tập đoàn, 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 Tập đoàn 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 hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Thay mặt Hội đồng Quản trị	Thay mặt Ban Tổng Giám đốc
Lê Xuân Long Chủ tịch	Nguyễn Trọng Minh Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2025

EY
hape the future
ith 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-HN

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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 6 đến trang 69, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn. 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 hợp nhất.

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.

EY
Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 34, Tập đoàn có một số dự án điện mặt trời đang được Tập đoàn Điện lực Việt Nam rà soát lại các điều kiện hưởng giá bán điện theo cơ chế giá khuyến khích. Theo đó, giá bán điện mà Tập đoàn đang được áp dụng có thể bị ảnh hưởng. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Tập đoàn chưa nhận được bất kỳ kết luận chính thức nào của các cấp có thẩm quyền liên quan tới vấn đề nêu trên.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM
M.S.D.N: 0300811802-C.T.N.H.H
QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Hoàng Linh	Nguyễn Trần Trung
Phó Tổng Giám đốc	Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3835-2021-004-1	Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 5096-2024-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2025

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
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**		**3.227.665.143.710**	**3.353.883.065.245**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***332.316.767.582***	***245.549.342.427***
111	1. Tiền		155.477.126.704	213.249.342.427
112	2. Các khoản tương đương tiền		176.839.640.878	32.300.000.000
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***	***5***	***736.006.983.612***	***392.702.400.459***
121	1. Chứng khoán kinh doanh		518.593.624.818	386.602.400.459
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		217.413.358.794	6.100.000.000
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***1.267.082.296.916***	***1.594.692.113.606***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	1.366.329.649.576	1.318.750.126.830
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	92.634.467.946	97.908.956.923
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	56.299.901.708	133.746.066.092
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	165.632.463.562	159.669.644.290
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(413.814.185.876)	(115.382.680.529)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***10***	***856.932.022.487***	***1.074.384.294.480***
141	1. Hàng tồn kho		867.156.223.251	1.084.608.495.244
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(10.224.200.764)	(10.224.200.764)
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***35.327.073.113***	***46.554.914.273***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		7.125.386.500	2.906.349.414
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		28.122.448.582	40.796.858.045
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		79.238.031	2.851.706.814

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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**		**10.621.698.175.781**	**11.084.468.702.847**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***286.990.121.231***	***286.626.735.290***
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	6.2	264.752.024.741	263.410.819.622
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	22.238.096.490	23.215.915.668
220	***II. Tài sản cố định***		***8.548.076.888.538***	***9.034.421.082.237***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	8.355.312.161.185	8.832.790.913.662
222	Nguyên giá		11.076.404.026.439	11.074.101.340.051
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.721.091.865.254)	(2.241.310.426.389)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	192.764.727.353	201.630.168.575
228	Nguyên giá		223.682.254.500	223.393.654.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(30.917.527.147)	(21.763.485.925)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***13***	***728.928.759.456***	***757.836.835.684***
231	1. Nguyên giá		983.707.874.969	983.707.874.969
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(254.779.115.513)	(225.871.039.285)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***	***14***	***901.620.308.403***	***830.903.743.212***
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	14.1	91.560.035.101	36.910.628.928
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14.2	810.060.273.302	793.993.114.284
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***		***58.743.881.200***	***63.070.000.000***
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh		150.000.000	150.000.000
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	58.593.881.200	62.920.000.000
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***97.338.216.953***	***111.610.306.424***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	21.263.045.001	21.160.812.286
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	49.156.685.931	56.270.551.661
269	3. Lợi thế thương mại	16	26.918.486.021	34.178.942.477
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**13.849.363.319.491**	**14.438.351.768.092**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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**		**6.473.382.314.030**	**7.209.603.634.647**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***2.139.900.369.213***	***2.328.692.228.742***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	40.447.600.348	75.505.527.986
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		18.826.441.781	303.868.173.879
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	103.177.538.636	95.417.510.982
314	4. Phải trả người lao động		32.502.669.524	30.703.411.337
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	874.950.230.605	815.570.582.143
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		4.281.468.867	7.052.607.353
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	170.272.699.350	317.723.037.308
320	8. Vay ngắn hạn	21	630.955.887.983	625.124.875.681
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	34.2	209.109.224.474	-
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	55.376.607.645	57.726.502.073
330	***II. Nợ dài hạn***		***4.333.481.944.817***	***4.880.911.405.905***
333	1. Chi phí phải trả dài hạn		852.736.112	-
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		-	375.542.400
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	15.425.150.058	11.757.751.386
338	4. Vay dài hạn	21	4.253.054.173.685	4.800.919.759.838
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.3	64.149.884.962	67.858.352.281

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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**		**7.375.981.005.461**	**7.228.748.133.445**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***23***	***7.375.981.005.461***	***7.228.748.133.445***
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		374.867.728.679	374.867.728.679
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		287.862.064.814	287.862.064.814
417	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		(234.837.634.504)	(221.042.249.018)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		23.516.835.886	23.516.835.886
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.283.896.955.873	2.394.212.376.883
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*1.935.587.076.383*	*1.729.134.345.792*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*348.309.879.490*	*665.078.031.091*
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		1.277.359.764.713	1.311.762.966.201
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**13.849.363.319.491**	**14.438.351.768.092**

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2025

Nguyễn Văn Trương	Phạm Hồng Hiếu	Nguyễn Trọng Minh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
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**	**24.1**	**2.774.708.549.033**	**2.889.383.967.575**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	**24.1**	**(57.095.372.177)**	**-**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**24.1**	**2.717.613.176.856**	**2.889.383.967.575**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**25**	**(1.126.925.620.303)**	**(1.166.354.221.153)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**1.590.687.556.553**	**1.723.029.746.422**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	**24.2**	**60.282.726.668**	**40.301.874.302**
22	**7. Chi phí tài chính**	**26**	**(369.750.510.106)**	**(569.003.134.109)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu*		*(342.746.802.894)*	*(486.557.619.793)*
25	**8. Chi phí bán hàng**		**(4.362.534.484)**	**(14.516.125.805)**
26	**9. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**27**	**(445.962.237.770)**	**(218.473.544.853)**
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**830.895.000.861**	**961.338.815.957**
31	**11. Thu nhập khác**	**28**	**24.528.565.147**	**20.258.275.487**
32	**12. Chi phí khác**	**28**	**(282.568.518.897)**	**(18.208.075.549)**
40	**13. (Lỗ)/lợi nhuận khác**	**28**	**(258.039.953.750)**	**2.050.199.938**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**572.855.047.111**	**963.389.015.895**
51	**15. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**30.2**	**(122.178.594.698)**	**(90.926.437.029)**
52	**16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại**	**30.3**	**(3.405.398.411)**	**(6.171.216.922)**
60	**17. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**447.271.054.002**	**866.291.361.944**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (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 (Trình bày lại)*
61	**18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**	**23.1**	**348.309.879.490**	**665.078.031.091**
62	**19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**	**23.1**	**98.961.174.512**	**201.213.330.853**
70	**20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**32**	**1.083**	**2.068**
71	**21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**32**	**1.083**	**2.068**

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2025

Nguyễn Văn Trương	Phạm Hồng Hiếu	Nguyễn Trọng Minh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B03-DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
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 trước thuế**		**572.855.047.111**	**963.389.015.895**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		525.104.012.771	519.856.077.926
03	Các khoản dự phòng		507.540.729.821	19.963.116.933
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(9.168.040.245)	32.670.202.375
05	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(26.395.430.914)	41.071.551.058
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu và các chi phí liên quan tới khoản vay phân bổ trong năm)	26	367.670.165.186	514.893.788.304
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**1.937.606.483.730**	**2.091.843.752.491**
09	Tăng các khoản phải thu		(26.809.329.807)	(64.305.720.154)
10	Giảm hàng tồn kho		162.802.865.820	307.242.070.746
11	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(401.963.965.203)	(511.594.868.747)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(4.321.269.800)	22.314.219.751
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(131.991.224.359)	(385.388.612.788)
14	Tiền lãi vay đã trả		(367.670.165.186)	(538.842.621.005)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(114.936.490.087)	(126.535.179.026)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.349.894.428)	(1.107.080.000)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**1.050.367.010.680**	**793.625.961.268**
	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		(17.516.057.928)	(147.819.530.044)
22	Tiền thu thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	646.060.607
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(233.007.239.994)	(143.466.164.384)
24	Tiền thu hồi cho vay		103.466.164.384	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		-	(44.940.292.462)
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức được chia		30.651.927.984	9.414.852.362
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(116.405.205.554)**	**(326.165.073.921)**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B03-DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	245.380.000
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu		(187.209.999)	-
33	Tiền thu từ đi vay		70.234.033.000	599.112.719.164
34	Tiền trả nợ gốc vay		(617.390.230.986)	(1.324.773.610.589)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(286.055.586.500)	(133.703.126.280)
40	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính**		**(833.398.994.485)**	**(859.118.637.705)**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**100.562.810.641**	**(391.657.750.358)**
60	**Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm**		**245.549.342.427**	**694.458.293.386**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(13.795.385.486)	(57.251.200.601)
70	**Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm**	**4**	**332.316.767.582**	**245.549.342.427**

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ

Nguyễn Văn Trương	Phạm Hồng Hiếu	Nguyễn Trọng Minh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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 và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; đầu tư, xây dựng, sản xuất và kinh doanh điện năng; cung cấp dịch vụ khách sạn; quản lý; cho thuê văn phòng và các dịch vụ khác.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của hoạt động bất động sản của Tập đoàn thông thường là từ 12 đến 36 tháng và của các hoạt động khác của Tập đoàn 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 hợp nhất này, Tập đoàn 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 và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 743 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 746).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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%
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%
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%
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%
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%
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 Chănthabuly, thủ đô Viêng Chăn, Lào	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%	100%
7	Công ty Cổ phần Quản lý – Vận hành – Khai thác Bất động sản Hà Đô ("Công ty Quản lý Hà Đô")	Số 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%
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%
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%	99,86%	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%
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%

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Thẻ 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 Vinh, 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 Kiệm ("Công ty Tiến Thành Hàm Kiệm") (i)	Thôn Thanh Thịnh, xã Hồng Phòng, huyện Bắc Bình, 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%	99.84%	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.

(ii) 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.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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, Tập đoàn sở hữu một khoản đầu tư vào công ty liên doanh là Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vọng với tỉ lệ vốn góp là 50% và giá trị ghi sổ là 150.000.000 VND. Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vọng có địa chỉ tại số 8 Láng Hạ, phường 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 Vọng là đầu tư và kinh doanh bất động sản. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn chưa thu thập các thông tin cần thiết để thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn là VND.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô B09-DN/HN

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của Tập đoàn chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

Các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Trường hợp Tập đoàn thoái một phần vốn nắm giữ tại công ty con, sau khi thoái vốn Tập đoàn mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành công ty liên kết của Tập đoàn thì khoản đầu tư vào công ty liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Trường hợp Tập đoàn thoái một phần vốn nắm giữ tại công ty con, sau khi thoái vốn Tập đoàn mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành khoản đầu tư thông thường của Tập đoàn thì khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3. 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.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

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

Hàng tồn kho bất động sản

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

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

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

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hoá tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. 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 hợp nhất.

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. 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 hợp nhất.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.4 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 sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 Tập đoàn là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.7 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	3 - 20 năm
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	6 - 25 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 15 năm
Phần mềm máy tính	3 - 6 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	25 - 47 năm
Quyền đầu tư dự án thủy điện	25 năm
Quyền sử dụng 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 Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

Nhà cửa, vật kiến trúc và quyền sử dụng đất	8 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	8 - 15 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm 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 Tập đoàn. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm.

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Khi công cụ vốn được phát hành được cấu thành trong giá phí hợp nhất kinh doanh, giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày trao đổi của các công cụ vốn đó. Trường hợp không có giá công bố đáng tin cậy, thì giá trị hợp lý của công vụ vốn có thể ước tính bằng cách tham chiếu đến giá trị hợp lý của bên mua hoặc tham chiếu đến giá trị hợp lý của doanh nghiệp bị mua, miễn là giá nào có bằng chứng rõ ràng hơn.

Trong trường hợp trước ngày kiểm soát, khoản đầu tư là công ty liên kết hoặc khoản đầu tư tài chính dài hạn của công ty mẹ và giao dịch mua công ty con được đánh giá là giao dịch hợp nhất kinh doanh, khi lập báo cáo tài chính hợp nhất, bên mua đánh giá lại khoản đầu tư trước đây theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát và ghi nhận phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính không quá mười (10) năm. Định kỳ Tập đoàn đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Trong trường hợp Tập đoàn mua các công ty con sở hữu dự án bất động sản, dự án đầu tư, tại thời điểm mua, Tập đoàn sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với bất động sản, dự án đầu tư được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận. Phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát cũng được ghi nhận cho giá trị của các tài sản, nợ phải trả được mua. Các tài sản, nợ phải trả được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản, nợ phải trả tương tự của Tập đoàn.

Trong trường hợp trước ngày kiểm soát, khoản đầu tư là công ty liên kết hoặc khoản đầu tư tài chính dài hạn của công ty mẹ và giao dịch mua công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, khi lập báo cáo tài chính hợp nhất, công ty mẹ không đánh giá lại khoản đầu tư trước đây mà tiến hành phân bổ giá trị ghi sổ của khoản đầu tư và giá phí mua vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)

Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con nhưng không mất quyền kiểm soát

Khi Tập đoàn mua thêm lợi ích trong công ty con, chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần lợi ích mua thêm được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Khi Tập đoàn chuyển nhượng một phần lợi ích trong công ty con mà không mất quyền kiểm soát, phần chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của phần lợi ích đã chuyển nhượng được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên doanh

Khoản đầu tư của Tập đoàn vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này, khoản đầu tư của Tập đoàn vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi liên doanh. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi liên doanh.

Phần sở hữu của Tập đoàn nhà đầu tư trong lợi nhuận của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi thành lập được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi liên doanh của các quỹ của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được ghi nhận vào quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi liên doanh được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát. Lợi nhuận được chia từ cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được cấn trừ vào giá trị khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát.

Báo cáo tài chính của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

Tập đoàn đánh giá hợp đồng rủi ro lớn là hợp đồng mà trong đó, chi phí bắt buộc phải trả cho các nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng vượt quá lợi ích kinh tế dự tính thu được từ hợp đồng đó. Các chi phí bắt buộc phải trả theo điều khoản của hợp đồng phản ánh chi phí thấp nhất nếu từ bỏ hợp đồng. Mức chi phí đó sẽ thấp hơn mức chi phí để thực hiện hợp đồng, kể cả các khoản bồi thường hoặc đền bù phát sinh do việc không thực hiện được hợp đồng. Tập đoàn ghi nhận và đánh giá nghĩa vụ nợ hiện tại theo hợp đồng rủi ro lớn như một khoản dự phòng và khoản dự phòng được lập riêng biệt cho từng hợp đồng có rủi ro lớn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

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

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch; và
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 hợp nhất theo nguyên tắc sau:

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn 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 bán điện

Doanh thu từ bán điện được xác định căn cứ theo các hợp đồng mua bán điện được Công ty ký kết với Tổng Công ty Điện lực Miền Bắc, Tổng Công ty Điện lực Miền Trung và Công ty Mua bán Điện – Tập đoàn Điện lực Việt Nam các phụ lục hợp đồng có liên quan. Doanh thu được ghi nhận dựa trên sản lượng điện cung cấp hàng tháng được đối soát giữa hai bên.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.18 Hợp đồng xây dựng

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

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

3.19 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 hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Thuế thu nhập hoãn lại 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 các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty liên kết khi Tập đoàn có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao HĐQT) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh ảnh hưởng của chi phí lãi vay của trái phiếu hoán đổi và cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.21 Thông tin theo bộ phận

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

Bộ phận theo hoạt động kinh doanh của Tập đoàn chủ yếu được xác định dựa trên việc kinh doanh các sản phẩm hàng hóa bất động sản, sản xuất và kinh doanh điện, cung cấp dịch vụ xây lắp, hoạt động cho thuê và các hoạt động khác. Ban Tổng Giám đốc xác định bộ phận chủ yếu theo khu vực địa lý của Tập đoàn là trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam.

3.22 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	4.961.910.558	4.491.465.780
Tiền gửi ngân hàng	149.501.396.034	208.747.171.765
Tiền đang chuyển	1.013.820.112	-
Các khoản tương đương tiền (*)	176.839.640.878	32.310.704.882
TỔNG CỘNG	**332.316.767.582**	**245.549.342.427**

(*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng TMCP, có kỳ hạn không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 1,6% đến 3,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 2,4% đến 3,2%/năm) và 100 tỷ VND tiền gửi trong tài khoản chứng khoán của Nhóm Công ty tại các công ty chứng khoán.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô B09-DN/HN

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngoại tệ các loại:		
- Đô La Mỹ (USD)	432.615	41.292,70
- Euro (EUR)	628	197,45
- Kíp Lào (LAK)	116.348.704	346.725.045

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 *Chứng khoán kinh doanh*

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024			*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*		
	Giá gốc VND	*Giá trị hợp lý VND*	*Dự phòng VND*	*Giá gốc VND*	*Giá trị hợp lý VND*	*Dự phòng 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.

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, Tập đoàn 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.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô B09-DN/HN

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5.2 *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*
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	8.000.000.000	8.000.000.000	6.100.000.000	6.100.000.000
Đầu tư trái phiếu (ii)	209.413.358.794	209.413.358.794	-	-
TỔNG CỘNG	**217.413.358.794**	**217.413.358.794**	**6.100.000.000**	**6.100.000.000**
Dài hạn				
Đầu tư trái phiếu (iii)	58.593.881.200	58.593.881.200	62.920.000.000	62.920.000.000
TỔNG CỘNG	**58.593.881.200**	**58.593.881.200**	**62.920.000.000**	**62.920.000.000**

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc từ 6 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng TMCP với lãi suất từ 4,2%/năm đến 4,4%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 4,3%/năm đến 6,2%/năm).

(ii) Đầu tư trái phiếu ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chủ yếu 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 là 24 tỷ (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.

(iii) Đầu tư trái phiếu dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chủ yếu bao gồm:

- Khoản trái phiếu phát hành bởi Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với giá trị là 3 tỷ (mệnh giá:1.000.000.000 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);

- Khoản trái phiếu phát hành bởi Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với giá trị là 40 tỷ VND (mệnh giá: 100.000 VND/trái phiếu) có thời hạn gốc 7 năm, đáo hạn ngày 23 tháng 11 năm 2030, không có tài sản đảm bảo và hưởng mức lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 6,4% (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 6,4%).

- Khoản trái phiếu nắm bởi Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam với giá trị là 15 tỷ VND (mệnh giá: 100.000.000 VND/trái phiếu) có thời hạn gốc 8 năm, đáo hạn vào ngày 29 tháng 12 năm 2031, không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 6,15%/năm .

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	508.808.149.470	498.439.494.668
Phải thu từ hoạt động sản xuất và kinh doanh điện	833.465.048.011	803.351.020.900
Phải thu ngắn hạn từ hoạt động cho thuê, quản lý bất động sản và các hoạt động khác	24.056.452.095	16.959.611.262
TỔNG CỘNG	**1.366.329.649.576**	**1.318.750.126.830**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	*(302.812.120.739)*	(7.083.278.004)
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ các khách hàng khác	*1.362.433.994.573*	*1.315.288.225.827*
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)	*3.895.655.003*	*3.461.901.003*
Chi tiết các khoản phải thu của khách hàng chiếm trên 10% tổng số dư:		
Công ty Mua bán điện – Tập đoàn điện lực Việt Nam	*771.039.146.335*	*671.098.109.010*
Các khách hàng mua nhà tại Dự án Hà Đô Centrosa Garden (*)	*292.179.818.763*	*294.154.811.245*
Các khách hàng mua nhà Dự án An Khánh – An Thượng (*)	*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 Tập đoàn. Tập đoàn 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, một số khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và phát hành Thư bảo lãnh tín dụng của Tập đoàn tại các ngân hàng TMCP như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 24	19.210.854.108	17.320.388.659
Tổng Công ty Xây dựng Lũng Lô	11.810.684.520	11.810.684.520
Công Cổ phần xây dựng công trình ngầm Vinavico	7.577.137.725	15.831.602.989
Trả trước ngắn hạn cho các đối tượng khác	54.035.791.593	52.946.280.755
TỔNG CỘNG	**92.634.467.946**	**97.908.956.923**
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó thu hồi	(51.047.068.818)	(46.544.406.475)
Dài hạn		
Công ty Từ Liêm (i)	147.752.024.741	146.410.819.622
Công ty TNHH MTV 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 Tập đoàn 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 giải phóng mặt bằng tại Khu đô thị mới Dịch Vọng.

(ii) Đây là khoản tiền Tập đoàn 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 Tập đoàn. Khoản trả trước này không tính lãi và được đảm bảo bằng tất cả các quyền, quyền sở hữu và lợi ích của Công ty TNHH MTV 756 tại Công ty 756 Sài Gòn và toàn bộ các quyền lợi phát sinh từ phần vốn góp này. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đang trong quá trình thực hiện các thủ tục nhận chuyển nhượng phần vốn góp này từ Công ty TNHH MTV 756.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

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

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Ông Nguyễn Xuân Thành	-	77.446.164.384
Công ty Cổ phần Hà Đô 45	56.299.901.708	56.299.901.708
TỔNG CỘNG	**56.299.901.708**	**133.746.066.092**
Dự phòng cho vay ngắn hạn khó đòi	(56.299.901.978)	(56.299.901.708)

8. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Tạm ứng (i)	78.951.435.594	99.212.729.863
Phải thu về chi hộ (ii)	64.665.029.821	42.841.365.077
Phải thu từ lãi cho vay, lãi tiền gửi và lãi trái phiếu	2.966.167.571	7.222.664.641
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	19.049.830.576	10.392.884.709
TỔNG CỘNG	**165.632.463.562**	**159.669.644.290**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(3.655.094.341)	(5.455.094.342)
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác	*164.876.154.877*	*134.568.989.290*
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)	*756.308.685*	*25.100.655.000*
Dài hạn		
Ký cược, ký quỹ	22.238.096.490	23.215.915.668
TỔNG CỘNG	**22.238.096.490**	**23.215.915.668**

(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 Tập đoàn.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản phải thu về chi hộ bên mua điện liên quan tới thuế tài nguyên, phí dịch vụ môi trường rừng, tiền cấp quyền khai thác tài nguyên nước và các thuế phí khác có liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh điện.

B09-DN/HN

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

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

9. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Giá trị có thể thu hồi*
Công ty Mua bán điện (*)	292.735.647.919	(292.735.647.919)	-	77.918.000.021	-	77.918.000.021
Công ty Hà Đô 45	61.077.371.012	(61.077.371.012)	-	62.755.574.348	(62.755.574.348)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 24 và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 245	19.210.854.108	(19.210.854.108)	-	17.940.349.351	(14.710.854.108)	3.229.495.243
Công ty Cổ phần Xây dựng Lũng Lô	11.810.684.520	(11.810.684.520)	-	11.810.684.520	(11.810.684.520)	-
Công ty Cổ phần Xây dựng công trình ngầm Vinavico	7.577.137.725	(7.577.137.725)	-	15.648.366.150	(7.607.410.515)	8.010.682.845
Các khách hàng khác	21.647.706.177	(21.402.490.592)	245.215.585	18.498.157.038	(18.498.157.038)	-
TỔNG CỘNG	**414.059.401.461**	**(413.814.185.876)**	**245.215.585**	**204.571.131.428**	**(115.382.680.529)**	**89.158.178.109**

(*) Đây là khoản dự phòng phải thu từ hợp đồng mua bán điện giữa công ty Hà Đô Bình Thuận và công ty Mua bán điện liên quan đến vấn đề của nhà máy điện Mặt trời Hồng Phong 4 như được thuyết minh tại 34.2

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

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

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Bất động sản xây dựng để bán	837.453.573.494	10.224.200.764	1.048.627.298.359	10.224.200.764
- Dự án An Khánh - An Thượng	*303.921.715.189*	*10.224.200.764*	*462.891.019.268*	*10.224.200.764*
- Dự án Hà Đô Green Lane	*292.765.778.115*	-	*292.765.778.115*	-
- Dự án khu đô thị mới Noongtha, Viên Chăn, Lào	*116.016.319.208*	-	*125.135.158.159*	-
- Các dự án khác	*124.749.760.982*	-	*167.835.342.817*	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	10.683.126.958	-	20.714.575.697	-
Công cụ dụng cụ	17.978.017.851	-	14.155.668.438	-
Hàng tồn kho khác	1.041.504.948	-	1.110.952.750	-
TỔNG CỘNG	**867.156.223.251**	**10.224.200.764**	**1.084.608.495.244**	**10.224.200.764**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải, truyền dẫn*	*Thiết bị văn phòng*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Số đầu năm	4.924.953.448.228	5.578.782.100.816	527.900.000.358	42.465.790.649	11.074.101.340.051
- Mua mới trong năm	-	-	707.825.455	452.473.456	1.160.298.911
- Tăng khác	-	402.500.000	739.887.477	-	1.142.387.477
Số cuối năm	4.924.953.448.228	5.579.184.600.816	529.347.713.290	42.918.264.105	11.076.404.026.439
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	*11.785.081.706*	*29.281.567.985*	*11.824.615.321*	*10.993.256.345*	*63.884.521.357*
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu năm	879.694.479.711	1.213.263.463.940	117.966.357.218	30.386.125.520	2.241.310.426.389
- Khấu hao trong năm	175.641.583.257	280.855.850.338	21.709.895.056	1.574.110.214	479.781.438.865
Số cuối năm	1.055.336.062.968	1.494.119.314.278	139.676.252.274	31.960.235.734	2.721.091.865.254
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	4.045.258.968.517	4.365.518.636.876	409.933.643.140	12.079.665.129	8.832.790.913.662
Số cuối năm	3.869.617.385.260	4.085.065.286.538	389.671.461.016	10.958.028.371	8.355.312.161.185

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, một số tài sản cố định hữu hình được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội để làm tài sản đảm bảo cho thư bảo lãnh tín dụng của Công ty Za Hưng (thuyết minh số 21)

Việc sử dụng tài sản cố định hữu hình khác với giá trị còn lại khoảng 6.503 tỷ VND làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 21.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Quyền đầu tư dự án thủy điện (*)	*Phần mềm máy tính*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu năm	220.000.000.000	3.393.654.500	223.393.654.500
- Tăng trong năm	-	288.600.000	288.600.000
Số cuối năm	220.000.000.000	3.682.254.500	223.682.254.500
Trong đó			
Đã khấu hao hết:	-	*2.059.854.500*	*2.059.854.500*
Giá trị khấu lũy kế:			
Số đầu năm	19.606.135.300	2.157.350.625	21.763.485.925
- Hao mòn trong năm	8.772.177.910	381.863.312	9.154.041.222
Số cuối năm	28.378.313.210	2.539.213.937	30.917.527.147
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	200.393.864.700	1.236.303.875	201.630.168.575
Số cuối năm	191.621.686.790	1.143.040.563	192.764.727.353

(*) Đây là tài sản cố định vô hình phát sinh từ giao dịch mua Công ty Agrita – Quảng Nam, một công ty con. Tại ngày mua, công ty này sở hữu giấy phép là quyền đầu tư xây dựng và khai thác dự án nhà máy thủy điện Đăk Mi 2 tại xã Phước Lộc, huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

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

13. 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	802.114.037.059	181.593.837.910	983.707.874.969
Số cuối năm	802.114.037.059	181.593.837.910	983.707.874.969
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	*3.135.792.727*	*40.266.827.699*	*43.402.620.426*
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	144.385.768.494	81.485.270.791	225.871.039.285
- Khấu hao trong năm	19.587.167.524	9.320.908.704	28.908.076.228
Số cuối năm	163.972.936.018	90.806.179.495	254.779.115.513
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	657.728.268.565	100.108.567.119	757.836.835.684
Số cuối năm	638.141.101.041	90.787.658.415	728.928.759.456

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

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tầng hầm thuộc Dự án Hà Đô Centrosa Garden	249.957.073.907	249.957.073.907
Mặt bằng thương mại Dự án Hà Đô Centrosa Garden	186.468.216.855	186.468.216.855
Văn phòng Hà Đô Airport Building (**)	173.073.661.270	173.073.661.270
Quyền phát triển dự án tại số 62 Phan Đình Giót	110.974.524.306	110.974.524.306
Mặt bằng thương mại tòa nhà Hà Đô Miền Nam	127.493.042.300	127.493.042.300
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	**983.707.874.969**	**983.707.874.969**

(**) 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 là khoảng 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 21).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô B09-DN/HN

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Tập đoàn không trình bày giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 do Tập đoàn chưa thu thập đủ thông tin để đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản này một cách chắc chắn.

14. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

14.1 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

Đơn vị tính: VND

	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	-	-
Dự án Bảo Đại	36.910.628.928	36.910.628.928	36.910.628.928	36.910.628.928
TỔNG CỘNG	**91.560.035.101**	**91.560.035.101**	**36.910.628.928**	**36.910.628.928**

14.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án Khu đô thị Linh Trung	490.291.988.693	490.291.988.693
Khách sạn thuộc Dự án Bảo Đại	198.462.137.167	191.757.000.905
Dự án thủy điện Sơn Linh, Sơn Nham	59.872.363.915	50.048.609.718
Dự án An Khánh - An Thượng	44.927.168.632	44.927.168.632
Các dự án khác	16.506.614.895	16.968.346.336
TỔNG CỘNG	**810.060.273.302**	**793.993.114.284**

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công cụ, dụng cụ	4.611.835.307	3.368.732.446
Chi phí giải phóng mặt bằng	3.721.784.374	7.146.574.745
Chi phí sửa chữa và thuê cơ sở hạ tầng	6.702.514.392	2.517.108.732
Chi phí trả trước dài hạn khác	6.226.910.928	8.128.396.363
TỔNG CỘNG	**21.263.045.001**	**21.160.812.286**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô B09-DN/HN

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

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

	Công ty Agrita – Quảng Nam	*Công ty Sông Tranh 4*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu năm	60.801.303.907	11.803.260.642	72.604.564.549
Số cuối năm	60.801.303.907	11.803.260.642	72.604.564.549
Phân bổ lũy kế:			
Số đầu năm	29.917.573.100	8.508.048.972	38.425.622.072
- Phân bổ trong năm	6.080.130.392	1.180.326.064	7.260.456.456
Số cuối năm	35.997.703.492	9.688.375.036	45.686.078.528
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	30.883.730.807	3.295.211.670	34.178.942.477
Số cuối năm	24.803.600.415	2.114.885.606	26.918.486.021

17. 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 các bên khác	38.428.054.889	73.485.982.527
Công ty Enercon GmBH	-	*11.253.864.000*
Công ty TNHH Enercon Vietnam	-	*10.400.734.619*
Phải trả đối tượng khác	*38.428.054.889*	*51.831.383.908*
Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)	2.019.545.459	2.019.545.459
TỔNG CỘNG	**40.447.600.348**	**75.505.527.986**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

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

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	*Số phải nộp/cấn trừ trong năm*	*Số đã nộp trong năm*	*Số cuối năm*
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	26.029.104.147	196.860.164.596	(196.048.518.596)	26.840.750.147
Thuế thu nhập doanh nghiệp	51.722.506.502	119.874.226.939	(114.936.490.087)	56.660.243.354
Thuế thu nhập cá nhân	10.493.780.547	14.119.294.080	(23.303.062.884)	1.310.011.743
Thuế tài nguyên	6.516.709.562	123.172.921.243	(112.722.486.290)	16.967.144.515
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác	655.410.224	29.739.320.593	(28.995.341.940)	1.399.388.877
TỔNG CỘNG	**95.417.510.982**	**483.765.927.451**	**(476.005.899.797)**	**103.177.538.636**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trích trước chi phí xây dựng và tiền sử dụng đất của các dự án bất động sản đã bàn giao	835.019.809.627	750.758.522.811
- *Dự án An Khánh – An Thượng*	*418.487.589.872*	*305.876.262.046*
- *Dự án Hà Đô Centrosa Garden*	*161.868.582.325*	*163.186.619.325*
- *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 xây dựng tài sản	15.697.768.795	26.720.021.536
Trích trước chi phí lãi vay	17.398.063.543	25.693.378.049
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	6.834.588.640	12.398.659.747
TỔNG CỘNG	**874.950.230.605**	**815.570.582.143**

20. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Nhận ký cược, ký quỹ	33.106.857.764	32.303.581.760
Lệ phí trước bạ thu hộ	33.043.031.971	9.955.708.737
Phải trả tiền hỗ trợ chuyển giao mặt bằng Dự án An Khánh - An Thượng (i)	20.630.454.546	20.630.454.546
Quỹ bảo trì căn hộ (ii)	16.877.556.495	177.208.847.637
Phí dịch vụ môi trường rừng	16.029.881.964	15.730.993.928
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
Phải trả cổ tức	8.924.205.571	12.107.295.571
Nhận tiền cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	72.727.272	7.464.242.260
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	19.534.990.389	21.925.160.491
TỔNG CỘNG	**170.272.699.350**	**317.723.037.308**
Trong đó:		
Phải trả khác ngắn hạn các bên khác	*161.032.612.805*	*305.288.500.637*
Phải trả khác ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)	*9.240.086.545*	*12.434.536.671*
Dài hạn		
Nhận đặt cọc cho thuê	15.425.150.058	11.757.751.386
TỔNG CỘNG	**15.425.150.058**	**11.757.751.386**

(i) Đây 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. Tập đoàn đang trong quá trình đàm phán với Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Giáo dục Newton về hợp đồng này.

(ii) Đây là kinh phí bảo trì cho các diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư của Dự án Hado Centrosa Garden. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà tại từng thời điểm phát sinh theo Bảng đối chiếu giữa các bên và có xác nhận của đơn vị quản lý vận hành.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô B09-DN/HN

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

21. VAY

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	*Số phát sinh trong năm*		*Số cuối năm*
	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	*Tăng*	*Giảm*	*Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ*
Vay ngắn hạn				
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 21.1)*	569.537.516.227	596.099.083.908	(571.676.207.986)	593.960.392.149
Vay đối tượng khác *(Thuyết minh số 21.2)*	55.587.359.454	23.658.136.380	(42.250.000.000)	36.995.495.834
TỔNG CỘNG	**625.124.875.681**	**619.757.220.288**	**(613.926.207.986)**	**630.955.887.983**
Vay dài hạn				
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 21.1)*	4.797.455.736.838	1.463.487.755	(596.099.083.908)	4.202.820.140.685
Vay các bên liên quan *(Thuyết minh số 31.2)*	3.464.023.000	-	(3.464.023.000)	-
Vay các đối tượng khác *(Thuyết minh số 21.2)*	-	50.234.033.000	-	50.234.033.000
TỔNG CỘNG	**4.800.919.759.838**	**51.697.520.755**	**(599.563.106.908)**	**4.253.054.173.685**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô B09-DN/HN

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

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Các khoản vay ngân hàng

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

Bên cho vay	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*		*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VND	*Nguyên tệ (EUR)*			
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam – Hội sở chính	631.521.156.980	-	Khoản vay có kỳ hạn 10 năm. Gốc vay trả 3 tháng với ngày thanh toán gần nhất là ngày 27 tháng 2 năm 2025. Lãi vay được thanh toán hàng tháng	Lãi suất khoản vay bằng lãi suất tham chiếu cộng 0,3%/năm	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*97.155.780.000*	-		Lãi suất trong năm dao động từ 4,98% - 5,25%/năm	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	30.400.000.000	-	Kì hạn vay cho mỗi khế ước nhận nợ tối đa 13 năm với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 1 tháng 6 năm 2034. Gốc vay và lãi trả hàng quý	Lãi suất cơ sở cộng với biên độ 2,2%/năm	(ii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*3.200.000.000*	-		Lãi suất trong năm dao động từ 7,5% - 8,1%/năm	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	777.400.000.000	-	Kỳ hạn vay cho mỗi khế ước nhận nợ tối đa 15 năm với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 31 tháng 1 năm 2033. Gốc vay và lãi vay trả hàng quý	Lãi suất cơ sở cộng với biên độ 2,6%/năm	(iii)
				Lãi suất trong năm là 6,9% - 7,8%/năm	
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*69.800.000.000*	-			
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh	338.500.000.000	-	Gốc đáo hạn từ ngày 27 tháng 3 năm 2025 đến 27 tháng 6 năm 2030 lãi trả hàng năm	Lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả sau do Ngân hàng công bố cộng với biên độ 2,5%/năm	(iv)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*49.100.000.000*	-		Lãi suất trong năm dao động từ 7,2% - 7,3%/năm	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội	361.450.000.000	-	Gốc thanh toán 3 tháng/lần với lần thanh toán cuối cùng ngày 25 tháng 8 năm 2030. Lãi trả hàng tháng	Lãi suất 8,9%/năm từ ngày giải ngân đến ngày 25 tháng 1 năm 2025. Từ ngày 25 tháng 1 năm 2025, lãi suất bằng lãi suất cơ sở cộng với biên độ 2,6%/năm	(v)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*62.840.000.000*	-		Lãi suất trong năm dao động từ 7,3% - 8,9%/năm	

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô B09-DN/HN

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

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Các khoản vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Bên cho vay	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*		*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VND	*Nguyên tệ (EUR)*			
Ngân hàng Shinhan – Chi nhánh Trần Duy Hưng	87.230.673.272	-	Gốc đáo hạn từ ngày 25 tháng 1 năm 2025 đến ngày 7 tháng 10 năm 2026. Lãi trả hàng tháng, gốc vay trả 3 tháng/lần	Lãi suất tham chiếu cộng biên độ 1,92%/năm	(vi)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*43.615.336.633*	-		Lãi suất trong năm là 7,50%/năm	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch I	1.988.763.413.981	-	Gốc đáo hạn 3 tháng/lần trong giai đoạn từ ngày Dự án Thủy điện Đăk Mi 2 đi vào hoạt động cho tới ngày trả nợ gốc cuối cùng là ngày 25 tháng 11 năm 2032. Lãi trả 3 tháng/lần	Lãi suất cơ sở cộng với biên độ 2,2%/năm.	(vii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*192.000.000.000*	-		Lãi suất trong năm dao động từ 6,9% - 7,2%/năm	
Ngân hàng Landesbank Baden - Wuerttemberg	581.515.288.601	26.597.933	Gốc đáo hạn từ ngày 28 tháng 6 năm 2024 đến ngày 30 tháng 6 năm 2033, lãi trả 6 tháng/lần	Lãi suất vay xác định theo lãi suất EURIBOR cộng với biên độ 0,75%/năm. Kỳ hạn 6 tháng.	(viii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*76.249.275.516*	*2.799.782*		Lãi suất trong năm dao động từ 3,362% - 4,68%/năm	
TỔNG CỘNG	**4.796.780.532.834**				
Trong đó:					
Vay dài hạn	*4.202.820.140.685*				
Vay dài hạn đến hạn trả	*593.960.392.149*				

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô B09-DN/HN

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

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Các khoản vay ngân hàng (tiếp theo)

(i) Thư bảo lãnh không hủy ngang của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội, có giá trị bảo lãnh bằng 640.690.000.000 VND. Phí bảo lãnh là 1%/năm dựa trên số dư bảo lãnh thực tế. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, một số tài sản cố định hữu hình của Công ty Za Hưng có giá trị còn lại là 957 tỷ VND được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội để làm tài sản đảm bảo cho thư bảo lãnh tín dụng của Công ty. Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện của dự án với Tổng Công ty Điện lực Miền Bắc và quyền tài sản/tài sản bổ sung khác nếu có cũng được dùng để đảm bảo cho thư bảo lãnh tin dụng này. Ngoài ra, Công ty cam kết nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp tối thiểu 51,75% vốn điều lệ Công ty Za Hưng trong suốt thời gian bảo lãnh.

(ii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay là tài sản hình thành từ Dự án Điện gió 7A, xã Phước Minh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận, thuộc quyền sở hữu của Công ty Hà Đô Thuận Nam.

(iii) Toàn bộ giá trị tài sản hình thành của Nhà máy Thủy điện Sông Tranh 4 tại xã Quế Lưu và xã Phương Thăng, huyện Hiệp Đức, tỉnh Quảng Nam, thuộc sở hữu của Công ty Sông Tranh 4.

(iv) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này bao gồm toàn bộ giá trị còn lại của tài sản hình thành của Nhà máy điện Hồng Phong 4 tại xã Hồng Phong, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận, thuộc quyền sở hữu của Công ty Hà Đô Bình Thuận.

(v) Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm toàn bộ lợi ích phát sinh và động sản thuộc Dự án Nhà máy điện mặt trời SP Infra 1 tại xã Phước Vinh, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận thuộc sở hữu của Công ty Surya.

(vi) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này bao gồm 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.

(vii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm toàn bộ công trình Dự án Nhà máy Thủy điện Đắk Mi 2 tại xã Phước Lộc, huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam, bao gồm quyền sử dụng đất, quyền sử dụng và khai thác dự án; nhà máy, công trình xây dựng, tài sản khác gắn liền với đất, máy móc thiết bị và các tài sản được lắp đặt, cải tạo liên quan, phương tiện sử dụng trong quá trình thực hiện dự án và toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty Agrita - Quảng Nam. Toàn bộ các công trình dự án đã hoàn thành; quyền sử dụng đất đối với khu đất thực hiện dự án; quyền sử dụng và khai thác tài nguyên.

(viii) Khoản vay được đảm bảo bằng khoản bảo lãnh của Cơ quan tín dụng xuất khẩu tại Đức và bảo lãnh của một ngân hàng TMCP tại Việt Nam.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

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

21. VAY (tiếp theo)

21.2 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.

22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	57.726.502.073	58.833.582.073
Sử dụng quỹ trong năm	(2.349.894.428)	(1.107.080.000)
Số cuối năm	55.376.607.645	57.726.502.073

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Chênh lệch tỷ giá hối đoái*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Vốn khác của chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích của cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Năm trước								
Số đầu năm	2.446.058.980.000	374.867.728.679	(163.791.048.417)	17.595.337.214	287.862.064.814	2.340.643.775.792	1.244.774.709.933	6.548.011.548.015
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	-	(128.167.900.913)	(128.167.900.913)
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	611.509.430.000	-	-	-	-	(611.509.430.000)	-	-
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	665.078.031.091	201.213.330.853	866.291.361.944
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc quy đổi các hoạt động ở nước ngoài	-	-	(57.251.200.601)	-	-	-	-	(57.251.200.601)
- Tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	-	-	(381.055.000)	(381.055.000)
- Cổ đông không kiểm soát góp vốn	-	-	-	-	-	-	245.380.000	245.380.000
- Thay đổi khác	-	-	-	5.921.498.672	-	-	(5.921.498.672)	-
Số cuối năm	3.057.568.410.000	374.867.728.679	(221.042.249.018)	23.516.835.886	287.862.064.814	2.394.212.376.883	1.311.762.966.201	7.228.748.133.445

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Chênh lệch tỷ giá hối đoái*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Vốn khác của chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích của cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Năm nay								
Số đầu năm	3.057.568.410.000	374.867.728.679	(221.042.249.018)	23.516.835.886	287.862.064.814	2.394.212.376.883	1.311.762.966.201	7.228.748.133.445
- Chia cổ tức bằng tiền (i)	-	-	-	-	-	(152.878.420.500)	-	(152.878.420.500)
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (ii)	305.746.880.000	-	-	-	-	(305.746.880.000)	-	-
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	348.309.879.490	98.961.174.512	447.271.054.002
- Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát của công ty con (iii)	-	-	-	-	-	-	(133.177.166.000)	(133.177.166.000)
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc quy đổi các hoạt động ở nước ngoài	-	-	(13.795.385.486)	-	-	-	-	(13.795.385.486)
- Giảm do hoàn vốn từ công ty con	-	-	-	-	-	-	(187.210.000)	(187.210.000)
Số cuối năm	3.363.315.290.000	374.867.728.679	(234.837.634.504)	23.516.835.886	287.862.064.814	2.283.896.955.873	1.277.359.764.713	7.375.981.005.461

(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 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.

(iii) Cổ tức của các công ty con: Công ty 756 Sài Gòn, Công ty Za Hưng, Công ty Agrita chia cho các cổ đông không kiểm soát của các công ty này.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Tổng số	*Cổ phiếu thường*	*Cổ phiếu ưu đãi*	*Tổng số*	*Cổ phiếu thường*	*Cổ phiếu ưu đãi*
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**	**-**

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
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***

23.4 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 (i)	*458.625.300.500*	*611.509.430.000*
Cổ tức trả bằng cổ phiếu năm 2024: 30.574.688 cổ phiếu/305.756.841 cổ phiếu hiện hữu (năm 2023: 61.150.943 cổ phiếu/244.605.898 cổ phiếu hiện hữu)	305.746.880.000	611.509.430.000
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2024: 500 VND/cổ phiếu	152.878.420.500	-

(i) Xem Thuyết minh số 23.1.

23.5 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).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô B09-DN/HN

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

24. DOANH THU

24.1 *Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**2.774.708.549.033**	**2.889.383.967.575**
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động sản xuất và kinh doanh điện	1.891.067.812.731	1.938.918.451.034
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	414.828.625.536	281.840.836.617
Doanh thu hoạt động xây lắp (i)	12.850.196.134	231.337.019.429
Doanh thu hoạt động kinh doanh khách sạn	127.868.961.613	106.973.159.951
Doanh thu hoạt động cho thuê, quản lý bất động sản và các hoạt động khác	328.092.953.019	330.314.500.544
Các khoản giảm trừ doanh thu	**57.095.372.177**	**-**
Doanh thu thuần	**2.717.613.176.856**	**2.889.383.967.575**
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	*2.679.853.443.703*	*2.851.728.128.326*
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 31.1)	*37.759.733.153*	*37.655.839.249*

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

24.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	26.395.430.914	11.282.764.303
Lãi do đánh giá chênh lệch tỷ giá	9.168.040.245	2.941.017
Lãi từ chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	24.719.255.509	29.016.168.982
TỔNG CỘNG	**60.282.726.668**	**40.301.874.302**

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn hoạt động sản xuất và kinh doanh điện	630.173.089.098	606.618.755.373
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	251.103.699.928	124.214.953.853
Giá vốn hoạt động xây lắp	11.978.593.938	208.068.523.171
Giá vốn hoạt động kinh doanh khách sạn	63.418.639.972	46.933.678.565
Giá vốn hoạt động cho thuê, quản lý bất động sản và các hoạt động khác	170.251.597.367	180.518.310.191
TỔNG CỘNG	**1.126.925.620.303**	**1.166.354.221.153**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô B09-DN/HN

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

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	342.746.802.894	486.557.619.793
Phí bảo lãnh và các chi phí liên quan đến khoản vay	24.923.362.292	28.242.694.537
Lỗ chênh lệch tỷ giá	583.761.229	51.416.555.881
Chi phí tài chính khác	1.496.583.691	2.786.263.898
TỔNG CỘNG	**369.750.510.106**	**569.003.134.109**

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	298.429.755.347	19.963.116.933
Chi phí nhân công	82.362.948.236	95.415.664.251
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.715.327.584	18.145.688.398
Chi phí khấu hao và hao mòn	10.399.855.893	3.498.751.996
Chi phí dự án ngừng triển khai	10.269.613.584	60.157.662.831
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	19.784.737.126	21.292.660.444
TỔNG CỘNG	**445.962.237.770**	**218.473.544.853**

Các chi phí dịch vụ chuyên nghiệp với các thành viên trong mạng lưới các Công ty EY toàn cầu phát sinh trong năm nay là 2.093.800.000 VND (năm trước 2.032.000.000 VND).

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác	**24.528.565.147**	**20.258.275.487**
Thu nhập từ các khoản phạt, bồi thường hợp đồng	10.974.909.943	4.067.496.055
Thu nhập từ trích lãi phát sinh cho kinh phí bảo trì đã trích không phải thanh toán	7.852.855.504	10.774.004.519
Thu nhập từ phí chuyển nhượng chứng chỉ giảm phát thải (CERs)	2.555.462.820	3.783.067.143
Thu nhập khác	3.145.336.880	1.633.707.770
Chi phí khác	**282.568.518.897**	**18.208.075.549**
Dự phòng ngắn hạn phải trả	209.109.224.474	-
Chi phí phạt chậm nộp và phạt hợp đồng	52.657.643.506	2.671.886.155
Các khoản khác	20.801.650.917	15.536.189.394
(LỖ)/LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	**(258.039.953.750)**	**2.050.199.938**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô B09-DN/HN

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

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	525.104.012.771	519.856.077.926
Chi phí nhân công	208.520.994.524	219.079.525.156
Chi phí dịch vụ mua ngoài	206.477.014.649	121.868.798.705
Chi phí dự phòng	293.357.395.911	19.963.116.933
Chi phí nguyên vật liệu	17.220.415.431	33.806.162.301
Chi phí phát triển bất động sản để bán	13.608.850.132	19.678.770.198
Chi phí dự án dừng triển khai	10.269.613.584	60.157.662.831
Chi phí khác	49.875.956.749	46.192.711.652
TỔNG CỘNG	**1.324.434.253.751**	**1.040.602.825.702**

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong năm là 20% lợi nhuận chịu thuế, ngoại trừ Công ty Sông Tranh 4, Công ty Surya, Công ty Hà Đô Thuận Nam và Công ty Za Hưng được hưởng thuế suất TNDN áp dụng cho thu nhập phát sinh từ thực hiện dự án năng lượng của các công ty con là 10% trong 15 năm được tính liên tục từ năm đầu tiên có thu nhập từ dự án năng lượng và mức thuế suất áp dụng theo quy định của pháp luật Việt Nam trong các năm tiếp theo. Các công ty con này được miễn thuế cho thu nhập từ dự án năng lượng trong 4 năm, kể từ khi có thu nhập chịu thuế từ dự án năng lượng và giảm 50% số thuế phải nộp cho 9 năm tiếp theo.

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con 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 báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

30.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	121.194.689.216	94.697.802.200
Chênh lệch thiếu/(thừa) trong những năm trước	983.905.482	(3.771.365.171)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	3.405.398.411	6.171.216.922
TỔNG CỘNG	**125.583.993.109**	**97.097.653.951**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô B09-DN/HN

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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	**572.855.047.111**	**963.389.015.895**
Thuế TNDN tính theo thuế suất của các công ty trong Tập đoàn (20%)	58.749.668.459	115.782.517.758
Thuế TNDN tính theo thuế suất của các công ty trong Tập đoàn (10%)	24.386.974.139	38.447.642.711
Các điều chỉnh tăng:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận của các khoản lỗ thuế và các chênh lệch tạm thời khác	893.441.129	1.252.279.392
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	983.905.482	-
Chi phí đầu tư dự án chưa đủ điều kiện khấu trừ và chi phí dự án ngừng triển khai	24.411.854.424	21.686.173.640
Chi phí trích lập dự phòng	90.095.153.437	1.918.518.463
Chi phí thuê của Viện Năng Lượng không xuất được hóa đơn	1.404.549.880	1.515.918.800
Phân bổ lợi thế thương mại	1.452.091.291	1.452.091.292
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 20/2025/NĐ-CP	173.336.281	12.073.084.863
Các chi phí phạt chậm nộp và chi phí phạt	9.913.416.553	614.856.701
Chi phí không được trừ khác	7.624.372.060	4.047.386.553
Các điều chỉnh giảm:		
Thuế TNDN được miễn giảm	(86.970.066.982)	(82.816.471.794)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN do ghi nhận thừa năm trước	-	(3.771.365.171)
Lỗ năm trước chuyển sang	(7.534.703.044)	(15.104.979.257)
Chi phí thuế TNDN phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ước tính	**125.583.993.109**	**97.097.653.951**

30.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty và các công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 năm 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.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Tập đoàn	46.983.393.765	49.328.336.403	(2.344.942.638)	(1.033.652.067)
Chi phí hỗ trợ hoa hồng môi giới cho các căn chưa bàn giao	1.019.762.205	1.763.378.385	(743.616.180)	(1.115.028.800)
Doanh thu phí dịch vụ quản lý tòa nhà cho nhiều năm đã tính thuế từ năm trước	-	373.267.553	(373.267.553)	(2.071.212.089)
Chi phí sử dụng vốn liên quan tới các căn hộ chưa bàn giao	1.054.299.560	1.823.090.681	(768.791.121)	(437.205.021)
Thuế TNDN 1% tạm tính cho các khoản khách hàng thanh toán theo tiến độ để tại dự án An Khánh – An Thượng	99.230.401	2.982.478.639	(2.883.248.238)	(3.479.907.814)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	(64.149.884.962)	(67.858.352.281)	3.708.467.319	1.965.788.869
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**(14.993.199.031)**	**(11.587.800.620)**	**(3.405.398.411)**	**(6.171.216.922)**
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất				
Trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất				
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	49.156.685.931	56.270.551.661		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(64.149.884.962)	(67.858.352.281)		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**(14.993.199.031)**	**(11.587.800.620)**		

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Chi phí lãi vay vượt trần theo quy định của Nghị định 20/2025/NĐ-CP

Theo quy định của Nghị định 20/2025/NĐ-CP, Tập đoàn được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt trần chưa được khấu trừ thuế TNDN trong năm sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn có tổng khoản chi phí lãi vay vượt trần chưa được khấu trừ thuế TNDN là 76.788.663.775 VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với khoản chi phí lãi vay này do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai cũng như khả năng khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ tính thuế tiếp theo tại thời điểm này.

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

Tập đoàn 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. Tập đoàn 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: 587.571.903.486 VND). Tập đoàn 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.

Lỗ chuyển sang từ kỳ trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị khoảng 44 tỷ VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 105 tỷ VND). Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ lũy kế này do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô B09-DN/HN

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

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

31.1 Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan

Các giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan cho năm nay và năm trước như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Trả cổ tức bằng tiền	71.328.800.000	67.996.582.000
		Thanh toán gốc vay	-	370.666.666.000
		Lãi vay phải trả	-	22.488.168.485
		Lãi vay đã trả	-	27.058.031.372
		Trả cổ tức bằng cổ phần	6.682.500.000	30.847.180.000
Ông Lê Xuân Long	Chủ tịch HĐQT từ ngày 10 tháng 3 năm 2024	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	-
Nguyễn Thị Xuân Lan	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	-	31.132.647.000
		Doanh thu từ chuyển nhượng BĐS	-	98.563.311.457
Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch HĐQT tới ngày 3 tháng 10 năm 2024	Doanh thu từ chuyển nhượng BĐS	-	11.883.562.474
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám dốc	Hoàn ứng	16.100.768.000	49.686.852.000
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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô B09-DN/HN

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

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

31.1 Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
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

31.2 Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan

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

Trong năm, Tập đoàn đã phát sinh các giao dịch đi vay, lãi đi vay, mua bán hàng hóa, dịch vụ với các bên liên quan theo thỏa thuận giữa hai bên.

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô B09-DN/HN

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

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

31.2 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:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 27 tháng 4 năm 2024	Phải thu chuyển nhượng bất động sản	-	468.623.000
Ông Nguyễn Trọng Thông	Người có mối quan hệ mật thiết với thành viên HĐQT	Phải thu chuyển nhượng BĐS	643.142.000	643.142.000
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 bên liên quan khác		Phải thu chuyển nhượng BĐS	2.634.617.003	1.732.240.003
TỔNG CỘNG			**3.895.655.003**	**3.461.901.003**
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó chủ tịch HĐQT/ Tổng Giám đốc	Tạm ứng	-	16.100.768.000
Bà Nguyễn Thị Xuân Lan	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT	Tạm ứng	-	8.487.000.000
Các bên liên quan khác		Tạm ứng	756.308.685	512.887.000
TỔNG CỘNG			**756.308.685**	**25.100.655.000**
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17)				
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Phải trả về phí dịch vụ thi công	2.019.545.459	2.019.545.459
TỔNG CỘNG			**2.019.545.459**	**2.019.545.459**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô B09-DN/HN

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

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

31.2 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:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (mã số 312)				
Ông Nguyễn Văn Tô	Thành viên HĐQT đến ngày 27 tháng 4 năm 2024	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 Trần Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Trả trước tiền mua bất động sản	-	7.482.385.319
Ông Lê Xuân Long	Chủ tịch HĐQT từ ngày 10 tháng 3 năm 2024	Trả trước tiền mua bất động sản	-	4.825.691.993
Bà Nguyễn Thị Xuân Lan	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT	Trả trước tiền mua bất động sản	-	98.563.132.275
Ông Phạm Hồng Hiếu	Kế toán trưởng	Trả trước tiền mua bất động sản	-	5.552.346.374
Các bên liên quan khác		Trả trước tiền mua bất động sản	-	-
TỔNG CỘNG			**-**	**129.102.779.062**
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)				
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Cổ tức phải trả Phải trả khác	8.829.705.571 148.244.000	8.829.705.571 3.365.744.000
Các bên liên quan khác		Phải trả khác	262.136.974	239.087.100
TỔNG CỘNG			**9.240.086.545**	**12.434.536.671**
Vay dài hạn (Thuyết minh số 21)				
Bà Bùi Thị Bé	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên BGĐ	Vay dài hạn (i)	-	3.464.023.000
TỔNG CỘNG			**3.710.000.000**	**3.464.023.000**

(i) Đây là khoản vay tín chấp có lãi suất là 4%/năm, gốc vay đáo hạn ngày 29 tháng 12 năm 2026. Lãi vay trả tại ngày đáo hạn khoản vay.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô B09-DN/HN

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

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN QUAN (tiếp theo)

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

(ii) Đây là khoản vay tín chấp có lãi suất là 4%/năm, gốc vay đáo hạn từ ngày 19 tháng 3 năm 2027 đến 26 tháng 12 năm 2027. Lãi vay trả tại ngày đáo hạn khoản vay.

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc của Công ty:

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	1.555.000.000	2.150.000.000
Ông Lê Xuân Long	Chủ tịch HĐQT từ ngày 3 tháng 10 năm 2024	660.000.000	460.000.000
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó chủ tịch HDQT – Tổng Giám Đốc	2.006.040.000	2.223.240.000
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	Phó Tổng Giám đốc	711.220.000	648.942.381
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	1.366.440.000	1.342.440.000
Ông Nguyễn Văn Tô	Thành viên HĐQT đến ngày 27 tháng 4 năm 2024	209.000.000	730.000.000
Ông Nguyễn Đức Mạnh	Thành viên HĐQT độc lập đến ngày 27 tháng 4 năm 2024	63.333.335	253.333.338
Bà Trần Thị Quỳnh Anh	Thành viên HDQT độc lập từ ngày 27 tháng 4 năm 2024	224.250.000	-
Ông Nguyễn Hoàng Trung	Thành viên HĐQT từ ngày 27 tháng 4 năm 2024	446.917.000	-
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên HĐQT độc lập	661.500.000	791.709.957
Bà Cao Thị Tâm	Thành viên HĐQT	703.000.000	-
TỔNG CỘNG		**9.274.586.335**	**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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô B09-DN/HN

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

32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước (Trình bày lại)*
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	348.309.879.490	665.078.031.091
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	348.309.879.490	665.078.031.091
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	**348.309.879.490**	**665.078.031.091**
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	305.756.841	305.756.841
Ảnh hưởng của cổ tức bằng cổ phiếu (*)	30.574.688	30.574.688
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu, sau điều chỉnh	**321.588.666**	**321.588.666**
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	**321.588.666**	**321.588.666**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.083	2.068
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.083	2.068

(*) Số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu bao gồm thay đổi về số lượng cổ phiếu được phát hành từ quyết định chia cổ tức 10%/vốn điều lệ bằng cổ phiếu theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 33/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 5 năm 2024 và đã được phát hành trong tháng 7 năm 2024. Theo đó, số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông được dùng để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu đã được điều chỉnh do việc chia cổ tức bằng cổ phiếu nêu trên

Ngoài giao dịch được trình bày ở trên, không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào khác xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô B09-DN/HN

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

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

Tập đoàn 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 Tập đoàn trên báo cáo tài chính hợp nhất. Tuy nhiên, hoạt động tài chính của Tập đoàn (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 hợp nhất.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô B09-DN/HN

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

33. 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 Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh bất động sản	*Sản xuất và kinh doanh điện*	*Kinh doanh hoạt động xây lắp, cho thuê và các hoạt động khác*	*Điều chỉnh và loại trừ*	*Tổng cộng*
Doanh thu					
Doanh thu bán hàng nội bộ	-	-	48.101.202.755	(48.101.202.755)	-
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	414.828.625.536	1.891.067.812.731	411.716.738.589	-	2.717.613.176.856
Tổng doanh thu	414.828.625.536	1.891.067.812.731	459.817.941.344	(48.101.202.755)	2.717.613.176.856
Kết quả					
Lợi nhuận gộp trước thuế của bộ phận	*163.724.925.609*	*1.260.894.723.633*	*189.208.785.472*	*(23.140.878.161)*	*1.590.687.556.553*
Chi phí không phân bổ (i)					*(358.398.512.719)*
Lợi nhuận trước thuế	*117.067.703.850*	*712.885.157.949*	*124.441.576.186*	*(381.539.390.875)*	*572.855.047.110*
Chi phí thuế TNDN					*(125.583.993.109)*
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế	*117.067.703.850*	*712.885.157.949*	*124.441.576.186*	*(507.123.383.984)*	*447.271.054.001*
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	*1.557.034.121.705*	*9.084.365.845.655*	*1.775.041.774.359*	-	*12.416.441.741.719*
Tài sản không phân bổ (ii)					*1.432.921.577.771*
Tổng tài sản	**1.557.034.121.705**	**9.084.365.845.655**	**1.775.041.774.359**	**-**	**13.849.363.319.490**
Công nợ bộ phận	*925.807.995.280*	*240.320.122.157*	*58.699.940.552*	-	*1.224.828.057.989*
Công nợ không phân bổ (iii)					*5.248.554.256.041*
Tổng công nợ	**925.807.995.280**	**240.320.122.157**	**58.699.940.552**	**-**	**6.473.382.314.030**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

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

33. 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 Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh Sản xuất và kinh doanh bất động sản	*Kinh doanh điện*	*Kinh doanh hoạt động xây lắp, cho thuê và các hoạt động khác*	*Điều chỉnh và loại trừ*	*Tổng cộng*
Doanh thu					
Doanh thu bán hàng nội bộ	-	-	101.105.900.052	(101.105.900.052)	-
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	281.840.836.617	1.938.918.451.034	668.624.679.924	-	2.889.383.967.575
Tổng doanh thu	281.840.836.617	1.938.918.451.034	769.730.579.976	(101.105.900.052)	2.889.383.967.575
Kết quả					
Lợi nhuận trước thuế	89.185.510.212	1.273.853.273.046	162.979.153.942	(562.628.921.305)	963.389.015.895
Chi phí không phân bổ (i)					(526.988.810.780)
Chi phí thuế TNDN					(97.097.653.951)
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế	89.185.510.212	1.273.853.273.046	162.979.153.942	(659.726.575.256)	866.291.361.944
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	1.759.245.745.120	9.810.528.181.130	1.752.503.526.033	-	13.322.277.452.283
Tài sản không phân bổ (ii)					1.116.074.315.809
Tổng tài sản	**1.759.245.745.120**	**9.810.528.181.130**	**1.752.503.526.033**	**-**	**14.438.351.768.092**
Công nợ bộ phận	1.275.233.512.985	64.710.214.029	70.859.372.922	-	1.410.803.099.936
Công nợ không phân bổ (iii)					5.798.800.534.711
Tổng công nợ	**1.275.233.512.985**	**64.710.214.029**	**70.859.372.922**	**-**	**7.209.603.634.647**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

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

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

(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, đầu tư tài chính dài hạn và tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

(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, trích trước chi phí lãi vay và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả.

34. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

34.1 Các cam kết

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

Tập đoàn, 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 kỳ kế toán năm, 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	78.396.864.704	110.023.743.322
Trên 1 - 5 năm	113.704.053.872	115.030.000.492
Trên 5 năm	38.553.747.225	60.409.670.818
TỔNG CỘNG	**230.654.665.801**	**285.463.414.632**

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

Tập đoàn 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, Dự án Khu biệt thự Sư Vạn Hạnh và các dự án tại Khu đô thị mới Dịch Vọng. Tập đoàn 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, Tập đoàn chưa ghi nhận nghĩa vụ tiền đất đối với các lô đất này. Do đó, số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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.

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 Tập đoàn 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 2024, Tập đoàn còn phải thanh toán số tiền là 187 tỷ VND trong 34 năm.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô B09-DN/HN

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

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

34.2 Nghĩa vụ tiềm tàng khác

Vấn đề liện quan đến dự án Điện mặt trời Hồng Phong 4

Công ty Hà Đô Bình Thuận, công ty con của Tập đoàn đang sở hữu Dự án Nhà máy Điện mặt trời Hồng Phong 4 ("Dự án") tại thôn Thanh Thịnh, xã Hồng Phong, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận và đã được cấp Quyết đinh Chủ trương Đầu tư số 1665/QĐ-UBND bởi Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Bình Thuận ngày 29 tháng 6 năm 2018.

Dự án của Công ty Bình Thuận là một trong số các dự án được đề cập trong Thông báo kết luận thanh tra số 3116/TB-TTCP ngày 25 tháng 12 năm 2023 của Thanh tra Chính phủ về việc chấp hành chính sách, pháp luật trong quản lý, thực hiện quy hoạch và đầu tư xây dựng các công trình điện theo Quy hoạch điện VII và Quy hoạch điện VII điều chỉnh ("Thông báo"). Để giải quyết các nội dung được nêu trong thông báo này, Bộ Công Thương đã có Báo cáo số 321/BC-BCT ngày 12 tháng 12 năm 2024 về triển khai Nghị quyết của Chính phủ về chủ trương, phương hướng tháo gỡ vướng mắc, khó khăn cho các dự án điện năng lượng tái tạo ("Báo cáo"). Trong đó, đối với các dự án đang được hưởng giá khuyến khích ("FIT") có vi phạm do không đáp ứng đầy đủ điều kiện hưởng giá FIT thì không được hưởng giá FIT mà phải xác định lại giá mua bán điện theo quy định, thu hồi lại các khoản giá FIT ưu đãi đã được hưởng thông qua bù trừ thanh toán tiền mua điện. Đồng thời, Tập đoàn Điện lực Việt Nam đang thực hiện rà soát lại các điều kiện hưởng cơ chế giá FIT với các chủ đầu tư dự án nhà máy điện mặt trời. Theo đó, giá bán điện mà Tập đoàn đang được áp dụng có thể bị ảnh hưởng.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, các cơ quan chức năng chưa đưa ra kết luận cuối cùng về hướng xử lý cho các vấn đề nêu trong Thông báo/Báo cáo nói trên. Dựa trên tình trạng pháp lý của Dự án và thực tế thu hồi công nợ, Tập đoàn đã đánh giá và tạm ước tính ảnh hưởng có thể có đến tiền bán điện để ghi nhận dự phòng trên báo cáo tài chính hợp nhất.

Các vấn đề liện quan đến dự án Điện mặt trời Infra 1

Công ty Surya, công ty con của Tập đoàn đang sở hữu Dự án Nhà máy Điện mặt trời SP Infra1 ("Dự án") tại thôn Phước An 1, xã Phước Vinh, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận đã được công nhận ngày vận hành điện thương mại là ngày 4 tháng 9 năm 2020 và được chấp nhận kết quả nghiệm thu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền vào ngày 28 tháng 2 năm 2023.

Theo Báo cáo số 321/BC-BCT ngày 12 tháng 12 năm 2024 của Bộ Công Thương về triển khai Nghị quyết của Chính phủ về chủ trương, phương hướng tháo gỡ vướng mắc, khó khăn cho các dự án điện năng lượng tái tạo, Dự án của Tập đoàn đã được đề cập trong danh sách 173 nhà máy được công nhận ngày vận hành thương mại và hưởng giá bán điện theo cơ chế giá khuyến khích đối với các dự án điện mặt trời khi chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu công trình xây dựng của chủ đầu tư. Theo Báo cáo số 345/BC-BCT ("Báo cáo") ngày 24 tháng 12 năm 2024 gửi đến Bộ Công Thương về kế hoạch triển khai Nghị quyết của Chính phủ về tháo gỡ vướng mắc, khó khăn cho các dự án điện năng lượng tái tạo, Tập đoàn Điện lực Việt Nam đang thực hiện rà soát lại các điều kiện hưởng giá bán điện theo cơ chế giá khuyến khích với các chủ đầu tư dự án nhà máy điện mặt trời. Theo đó, giá bán điện mà Tập đoàn đang được áp dụng có thể bị ảnh hưởng.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Tập đoàn chưa nhận được bất kỳ kết luận chính thức nào của các cấp có thẩm quyền liên quan tới vấn đề nêu tại Báo cáo nêu trên. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty chưa có cơ sở chắc chắn để đánh giá ảnh hưởng (nếu có) của vấn đề này đối với báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô B09-DN/HN

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

35. 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 hợp nhất của Tập đoàn.

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2025

Nguyễn Văn Trương	Phạm Hồng Hiếu	Nguyễn Trọng Minh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

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

HADO GROUP

Trụ sở chính
8 Láng Hạ, Thành Công, Ba Đình, TP. Hà Nội
024 3831 0347
hq@hado.com.vn

VP Miền Nam
2 Hồng Hà, Phường 2, Tân Bình, TP. HCM
028 3979 7966
hcm@hado.com.vn