



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ**

*Báo cáo Tài chính riêng*

*Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025*

**MỤC LỤC**

Trang

---

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô là công ty cổ phần được cổ phần hóa từ doanh nghiệp nhà nước từ năm 2005. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100283802 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 11 tháng 4 năm 2005. Công ty sau đó nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 33 được cấp ngày 21 tháng 07 năm 2025.

Cổ phiếu của Công ty được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) kể từ ngày 22 tháng 02 năm 2010 theo Quyết định số 07/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 19 tháng 01 năm 2010.

Hoạt động trong năm tài chính hiện tại của Công ty là đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản; cung cấp dịch vụ khách sạn; cho thuê văn phòng, đầu tư tài chính, đầu tư xây dựng, vận hành các dự án năng lượng điện thông qua các công ty con bao gồm 5 nhà máy thủy điện, 2 dự án điện mặt trời, 1 dự án điện gió với tổng công suất đạt 462MW và các dịch vụ khác theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

Công ty có trụ sở chính tại số 8 Láng Hạ, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có hai chi nhánh: Chi nhánh miền Nam có địa chỉ tại số 60 đường Trường Sơn, phường Tân Sơn Hòa, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam (đang tiến hành thủ tục chấm dứt hoạt động) và Chi nhánh Khách sạn IBIS Hà Đô có địa chỉ tại số 02, đường Hồng Hà, phường Tân Sơn Hòa, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

## **BAN GIÁM ĐỐC**

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

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

Tổng giám đốc  
Phó Tổng giám đốc  
Phó tổng giám đốc

## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

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

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

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

Ban Giám đốc cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

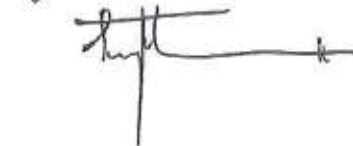
Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng từ trang 05 đến trang 35 kèm theo. Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty và các công ty con.



*Lô Xuân Long*

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

TM. BAN GIÁM ĐỐC  
TỔNG GIÁM ĐỐC



*Nguyễn Trọng Minh*

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A.</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.948.926.979.534</b>	<b>1.698.397.280.793</b>
<b>I.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>71.546.237.585</b>	<b>181.460.953.377</b>
1	Tiền	111		33.545.903.533	80.621.312.499
2	Các khoản tương đương tiền	112		38.000.334.052	100.839.640.878
<b>II.</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.8</b>	<b>1.136.058.951.603</b>	<b>728.006.983.612</b>
1	Chứng khoán kinh doanh	121		636.018.951.603	518.593.624.818
2	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		500.040.000.000	209.413.358.794
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>378.969.381.067</b>	<b>339.594.808.178</b>
1	Phải thu khách hàng	131	V2	253.029.973.818	246.971.999.904
2	Trả trước cho người bán	132	V2	23.541.656.132	17.096.896.338
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V2	56.299.901.708	64.999.901.708
4	Các khoản phải thu khác	136	V2	123.352.751.827	87.780.912.646
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(77.254.902.418)	(77.254.902.418)
<b>IV.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.4</b>	<b>356.710.958.390</b>	<b>448.049.882.624</b>
1	Hàng tồn kho	141		366.935.159.154	458.274.083.388
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(10.224.200.764)	(10.224.200.764)
<b>V.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>5.641.450.889</b>	<b>1.284.653.002</b>
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.276.622.395	1.284.653.002
2	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		4.364.828.494	-
<b>B.</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>7.413.803.189.926</b>	<b>6.169.537.909.496</b>
<b>I.</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>284.806.414.734</b>	<b>273.752.432.244</b>
1	Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.3	267.041.724.396	264.752.024.741
2	Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.3	15.600.000.000	6.900.000.000
3	Phải thu dài hạn khác	216		2.164.690.338	2.100.407.503
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>189.228.708.716</b>	<b>200.812.955.786</b>
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.5	189.054.928.071	200.581.455.141
	- Nguyên giá	222		344.596.121.939	344.050.452.309
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(155.541.193.868)	(143.468.997.168)
2	Tài sản cố định vô hình	227	V.5	173.780.645	231.500.645
	- Nguyên giá	228		1.679.617.500	1.679.617.500
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.505.836.855)	(1.448.116.855)
<b>III.</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.6</b>	<b>592.843.607.769</b>	<b>531.734.684.451</b>
	- Nguyên giá	231		846.082.029.569	758.194.478.910
	- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(253.238.421.800)	(226.459.794.459)
<b>IV.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.7</b>	<b>131.911.331.713</b>	<b>100.559.290.895</b>
1	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		37.070.429.971	54.649.406.173
2	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		94.840.901.742	45.909.884.722
<b>V.</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>6.208.947.744.336</b>	<b>5.055.598.599.904</b>
1	Đầu tư vào công ty con	251	V.8	6.223.776.202.257	5.028.749.617.257
2	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.8	150.000.000	150.000.000
3	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(17.978.457.921)	(16.301.017.353)
4	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.8	3.000.000.000	43.000.000.000
<b>VI.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>6.065.382.658</b>	<b>7.079.946.216</b>
1	Chi phí trả trước dài hạn	261		3.892.090.492	4.906.654.050
2	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		2.173.292.166	2.173.292.166
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>9.362.730.169.460</b>	<b>7.867.935.190.289</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3.431.243.429.501</b>	<b>2.255.221.675.060</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.391.294.411.654</b>	<b>1.578.081.118.940</b>
1	Phải trả người bán	311	V.9	54.222.708.242	47.312.569.049
2	Người mua trả tiền trước	312	V.9	48.661.946.072	7.863.608.401
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10	5.336.229.908	19.724.746.872
4	Phải trả người lao động	314		10.566.626.307	9.675.911.595
5	Chi phí phải trả	315	V.11	714.378.868.767	754.086.529.210
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		764.093.443	1.477.148.664
7	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.9	982.312.490.153	438.777.989.869
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13	534.080.502.349	257.075.832.467
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		40.970.946.413	42.086.782.813
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.039.949.017.847</b>	<b>677.140.556.120</b>
1	Chi phí phải trả dài hạn	333	V.11	23.649.461.357	14.655.900.495
2	Phải trả dài hạn khác	337	V.12	21.916.017.490	15.635.285.986
3	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.13	994.383.539.000	646.849.369.639
<b>D.</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>5.931.486.739.959</b>	<b>5.612.713.515.229</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>5.931.486.739.959</b>	<b>5.612.713.515.229</b>
1	Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.14	3.699.630.350.000	3.363.315.290.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411		3.699.630.350.000	3.363.315.290.000
2	Thặng dư vốn cổ phần	412		374.867.728.678	374.867.728.678
3	Quỹ đầu tư phát triển	418	V.15	23.516.835.886	23.516.835.886
4	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.833.471.825.395	1.851.013.660.665
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.514.698.600.666	1.497.204.544.993
	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		318.773.224.729	353.809.115.672
<b>II.</b>	<b>Nguồn kinh phí và các quỹ khác</b>	<b>430</b>			
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>9.362.730.169.460</b>	<b>7.867.935.190.289</b>

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Người lập

Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng

Đào Hữu Tùng



Nguyễn Trọng Minh

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước	Lấy kể từ đầu năm	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	112.474.013.521	94.477.932.801	364.836.679.578	712.888.170.367
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		2.317.484.637	57.095.372.183	29.038.966.240	57.095.372.183
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		110.156.528.884	37.382.560.618	335.797.713.338	655.792.798.184
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	69.056.230.734	20.091.833.385	272.546.682.419	388.420.014.028
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		41.100.298.150	17.290.727.233	63.251.030.919	267.372.784.156
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	145.659.156.017	160.729.820.491	440.717.682.792	351.352.402.218
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	17.296.750.050	12.533.294.800	54.915.721.322	57.576.839.750
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		15.617.868.632	11.111.007.322	53.149.850.977	56.032.884.271
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	4.557.835.437	2.049.046.929	9.486.102.763	4.914.051.067
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	32.651.525.554	34.661.628.475	100.084.680.907	94.788.215.030
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		132.253.343.126	128.776.577.520	339.482.208.719	461.446.080.527
11. Thu nhập khác	31		40.021.240	476.950.848	195.468.719	821.200.862
12. Chi phí khác	32		100.182.468	58.027.712.009	20.904.452.709	58.467.765.758
13. Lợi nhuận khác	40		(60.161.228)	(57.550.761.161)	(20.708.983.990)	(57.646.564.896)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		132.193.181.898	71.225.816.359	318.773.224.729	403.799.515.631
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	4.634.579.612	-	45.594.744.417
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	4.395.655.542
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		132.193.181.898	66.591.236.747	318.773.224.729	353.809.115.672

Người lập

*Vũ Thị Dung*

Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng

*Đào Hữu Tùng*

Đào Hữu Tùng



*Nguyễn Trọng Minh*

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	MS	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1 Lợi nhuận trước thuế	01	318.773.224.729	403.799.515.631
2 Điều chỉnh cho các khoản	02		
- Khấu hao tài sản	03	38.908.544.041	41.632.958.339
- Các khoản dự phòng	04	1.677.440.568	1.101.936.940
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	06	(420.045.486.842)	(342.639.364.036)
- Chi phí lãi vay	07	53.149.850.977	56.032.884.271
3 Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	(7.536.426.527)	159.927.931.145
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	24.126.165.697	6.975.525.081
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(28.883.383.333)	160.826.805.924
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	510.287.159.425	(205.557.390.041)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	1.022.594.165	(1.050.299.424)
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13	(117.425.326.785)	(131.991.224.359)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(28.965.692.615)	(75.806.083.509)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(21.869.386.124)	(35.613.989.634)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	(6.769.783.211)	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(3.250.285.981)	(2.167.894.428)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>320.735.634.711</b>	<b>(124.456.619.245)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
- Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21	(634.669.630)	(321.000.000)
- Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn	22	1.071.716.090	-
- Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(498.620.000.000)	(209.413.358.794)
- Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24	247.993.362.794	-
- Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.195.026.589.000)	-
- Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	399.809.490.000
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	390.026.990.000	497.608.440.335
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>(1.055.189.189.746)</b>	<b>687.683.571.541</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	MS	Năm nay	Năm trước
<b>III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
- Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	1.154.149.671.710	527.735.010.000
- Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(529.610.832.467)	(882.400.336.632)
- Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(152.878.420.500)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>624.538.839.243</b>	<b>(507.543.747.132)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>(109.914.715.792)</b>	<b>55.683.205.164</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>181.460.953.377</b>	<b>125.777.748.213</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>71.546.237.585</b>	<b>181.460.953.377</b>

Hà Nội, ngày 01 tháng 01 năm 2026

Người lập

Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng

Đào Hữu Tùng



Tổng giám đốc

Nguyễn Trọng Minh

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100283802 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 11 tháng 4 năm 2005. Công ty sau đó nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 33 được cấp ngày 21 tháng 07 năm 2025.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh:

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

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

#### 1. Niên độ kế toán

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

#### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng:

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

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

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

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

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

### **3. Hình thức kế toán áp dụng:**

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

## **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

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

### **2. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho**

#### **2.1. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:**

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

#### **2.2. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:**

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

#### **2.3. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **6.1. Chi phí trả trước:**

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

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

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

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

##### **6.2. Chi phí khác:**

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

##### **6.3. Phương pháp phân bổ chi phí trả trước:**

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

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

## 7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

### 7.1 Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

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

### 7.2 Trích quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm

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

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

## 8. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

## 9. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

**V.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt tại quỹ	4.075.581.785	2.319.929.945
Tiền gửi ngân hàng	29.470.321.748	77.287.562.442
Tiền đang chuyển		1.013.820.112
Các khoản tương đương tiền	38.000.334.052	100.839.640.878
<b>Cộng</b>	<b>71.546.237.585</b>	<b>181.460.953.377</b>

**V.2 Các khoản phải thu ngắn hạn**

Đơn vị tính: VND

*Phải thu ngắn hạn khách hàng*

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ hoạt động kinh doanh BĐS	212.548.028.114	213.516.995.264
Phải thu từ hoạt động KD Khách Sạn	8.321.564.438	5.293.764.122
Phải thu từ hoạt động khác	32.160.381.266	28.161.240.518
<b>Cộng</b>	<b>253.029.973.818</b>	<b>246.971.999.904</b>

**Trong đó:**

Phải thu ngắn hạn từ các khách hàng khác	229.590.434.853	225.861.703.997
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan	23.439.538.965	21.110.295.907

*Chi tiết phải thu khách hàng là các bên liên quan*

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cty CP Quản lý - Vận hành - Khai thác BĐS Hà Đô	30.040.938	30.040.938
Công ty CP đầu tư BĐS Bình An Riverside	5.245.055.854	5.245.055.854
Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn	3.257.675.102	1.469.951.102
C.ty CP quản lý và kinh doanh bất động sản Hà Đô	1.581.583.710	
Công ty cổ phần thủy điện Sông Tranh 4	781.783.116	624.417.305
Công ty cổ phần Đầu tư Khánh Hà	518.163.607	518.163.607
Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận	2.064.484.073	2.064.484.073
Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô	5.447.390.528	5.447.390.528
Công ty Cổ phần Tập đoàn Za Hưng	2.063.489.037	1.744.732.500
Công ty CP Minh Long Đông Sài Gòn	111.456.000	111.456.000
Ông Nguyễn Trọng Thông	643.142.000	643.142.000
Bà Hoàng Thị Phương Diệu	617.896.000	617.896.000
Các cá nhân liên quan nội bộ khác	1.077.379.000	2.593.566.000
<b>Cộng</b>	<b>23.439.538.965</b>	<b>21.110.295.907</b>

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

**Trả trước cho người bán ngắn hạn.**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty cổ phần kỹ thuật Nam Việt	3.356.516.900	3.356.516.900
Cty TNHH MTV Xây dựng và KD nhà Phú Nhuận	2.545.400.000	
Các đối tượng khác	17.639.739.232	13.740.379.438
<b>Cộng</b>	<b>23.541.656.132</b>	<b>17.096.896.338</b>

**Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty CP Hà Đô 45	56.299.901.708	56.299.901.708
Công ty CP Đầu tư Khánh Hà	-	8.700.000.000
<b>Cộng</b>	<b>56.299.901.708</b>	<b>64.999.901.708</b>
Dự phòng cho vay ngắn hạn khó đòi	(56.299.901.708)	(56.299.901.708)

**Phải thu ngắn hạn khác**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng	41.688.524.697	16.097.164.378
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia từ các công ty con	60.459.074.000	50.486.174.000
Phải thu từ lãi cho vay, tiền gửi	7.464.727.069	5.541.778.473
Các khoản phải thu khác	13.740.426.061	15.655.795.795
<b>Cộng</b>	<b>123.352.751.827</b>	<b>87.780.912.646</b>

**V.3 Các khoản phải thu dài hạn**

**Trả trước cho người bán dài hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty CP Phát triển đô thị Từ Liêm	150.041.724.396	147.752.024.741
Công ty TNHH MTV 756	117.000.000.000	117.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>267.041.724.396</b>	<b>264.752.024.741</b>

**Phải thu về cho vay dài hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty CP Đầu tư Khánh Hà	15.600.000.000	6.900.000.000
<b>Cộng</b>	<b>15.600.000.000</b>	<b>6.900.000.000</b>

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

V.4. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Đơn vị tính: VND Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản xây dựng để bán	361.304.921.361	10.224.200.764	447.129.111.228	10.224.200.764
<i>Dự án An Khánh – An Thượng</i>	<i>316.460.182.904</i>	<i>10.224.200.764</i>	<i>316.420.502.673</i>	<i>10.224.200.764</i>
<i>Khu biệt thự Sư Vạn Hạnh</i>	-		<i>83.292.669.289</i>	
<i>Dự án chung cư CCI Dịch Vọng</i>	<i>41.814.351.699</i>		<i>41.558.138.399</i>	
<i>Các dự án khác</i>	<i>3.030.386.758</i>		<i>5.857.800.867</i>	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	5.174.387.457		10.683.126.958	
Nguyên vật liệu	455.850.336		461.845.202	
<b>Cộng</b>	<b>366.935.159.154</b>	<b>10.224.200.764</b>	<b>458.274.083.388</b>	<b>10.224.200.764</b>

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)  
V.5. Tài sản cố định

TT	Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận chuyển	TSCĐ dùng trong quản lý	Tài sản khác	Tổng cộng TSCĐ hữu hình	Đơn vị tính: VND TSCĐ vô hình
I	Nguyên giá TSCĐ							
	Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025	244.421.955.098	85.056.611.786	9.828.639.954	4.743.245.471	-	344.050.452.309	1.679.617.500
	Tăng trong kỳ				469.789.630	75.880.000	545.669.630	-
	Do mua sắm				469.789.630	75.880.000	545.669.630	-
	Do XDCB							
	Do phân loại lại giữa các nhóm							
	Giảm trong kỳ							
	Do thanh lý, nhượng bán							
	Do phân loại lại giữa các nhóm							
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	244.421.955.098	85.056.611.786	9.828.639.954	5.213.035.101	75.880.000	344.596.121.939	1.679.617.500
II	Hao mòn TSCĐ							
	Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025	71.775.453.241	58.414.321.851	8.563.295.960	4.715.926.116		143.468.997.168	1.448.116.855
	Tăng trong kỳ	7.847.596.824	3.803.677.764	322.544.004	89.946.996	8.431.112	12.072.196.700	57.720.000
	Do trích khấu hao TSCĐ	7.847.596.824	3.803.677.764	322.544.004	89.946.996	8.431.112	12.072.196.700	57.720.000
	Do phân loại lại giữa các nhóm							
	Giảm trong kỳ							
	Do thanh lý, nhượng bán							
	Do phân loại lại giữa các nhóm							
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	79.623.050.065	62.217.999.615	8.885.839.964	4.805.873.112	8.431.112	155.541.193.868	1.505.836.855
III	Giá trị còn lại							
	Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025	172.646.501.857	26.642.289.935	1.265.343.994	27.319.355	-	200.581.455.141	231.500.645
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	164.798.905.033	22.838.612.171	942.799.990	407.161.989	67.448.888	189.054.928.071	173.780.645

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

V.6. Bất động sản đầu tư

	Đơn vị tính: VND
	<u>Quyền sử dụng đất và Nhà cửa</u>
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu kỳ	758.194.478.910
Phát sinh trong kỳ tăng	87.887.550.659
<i>Chuyển khu Villas Sư Vạn hạnh chưa bán sang cho thuê</i>	87.887.550.659
Phát sinh trong kỳ giảm	
Số dư cuối kỳ	846.082.029.569
<b>Giá trị hao mòn</b>	
Số dư đầu kỳ	226.459.794.459
Khấu hao trong kỳ tăng	26.778.627.341
Khấu hao trong kỳ giảm	
Số dư cuối kỳ	253.238.421.800
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu kỳ	531.734.684.451
Số cuối kỳ	<u>592.843.607.769</u>

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
VP Hà Đô Airport Building	180.766.432.781	180.766.432.781
Nhà cửa vật kiến trúc 60M trường Sơn	133.600.517.254	133.600.517.254
Tầng thương mại chung cư 151	4.881.479.260	4.881.479.260
Tầng thương mại chung cư Z751	4.057.028.078	4.057.028.078
Tầng TM chung cư CT1, CT2 H.V.Thái	13.952.126.285	13.952.126.285
Tầng TM chung cư N10 Dịch Vọng	21.336.181.353	21.336.181.353
Tầng hầm chung cư N10 Dịch Vọng	16.882.854.908	16.882.854.908
Tầng TM chung cư Nguyễn Văn Công	10.618.892.068	10.618.892.068
Sân tennis CC2+CC3	3.135.792.727	3.135.792.727
Tòa nhà Hà Đô 186 Hoàng Sâm	27.488.274.808	27.488.274.808
Tầng thương mại chung cư CC1 Dịch Vọng	23.794.849.884	23.794.849.884
Tầng hầm chung cư CC1 Dịch Vọng	9.593.876.960	9.593.876.960
BDS cho thuê ngõ 776 đường Sư Vạn Hạnh	87.887.550.659	
Tầng thương mại tại chung cư Hado centrosa	308.086.172.544	308.086.172.544
<b>Cộng</b>	<u>846.082.029.569</u>	<u>758.194.478.910</u>

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

V.7. Tài sản dở dang dài hạn

Đơn vị tính: VND

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án CC3 Dịch vụ	-	17.674.589.165
Dự án Tòa nhà Hỗn Hợp khu ĐTM Dịch Vụ	32.836.204.700	32.782.404.700
Dự án khác	4.234.225.271	4.192.412.308
<b>Cộng</b>	<b>37.070.429.971</b>	<b>54.649.406.173</b>

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án khu đô thị mới An Khánh - An Thượng	44.927.168.632	44.927.168.632
Các dự án năng lượng điện	-	982.716.090
Dự án CC3 Dịch Vụ	49.913.733.110	-
<b>Cộng</b>	<b>94.840.901.742</b>	<b>45.909.884.722</b>

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)  
V.8. Các khoản đầu tư tài chính

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
<i>Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>				
Trái phiếu kinh doanh	636.018.951.603	636.018.951.603	518.593.624.818	518.593.624.818
Tiền gửi có kỳ hạn	115.040.000.000	115.040.000.000		
Trái phiếu nắm giữ đến ngày đáo hạn	385.000.000.000	385.000.000.000	209.413.358.794	209.413.358.794
	<b>1.136.058.951.603</b>	<b>1.136.058.951.603</b>	<b>728.006.983.612</b>	<b>728.006.983.612</b>
<i>Đầu tư tài chính dài hạn</i>				
Trái phiếu dài hạn	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
	3.000.000.000	3.000.000.000	43.000.000.000	43.000.000.000
	<b>3.000.000.000</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>43.000.000.000</b>	<b>43.000.000.000</b>

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)  
V.8. Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp
Đầu tư vốn dài hạn tại:				
Công ty con nắm giữ trực tiếp				
1 Công ty CP Hà Đô 756 Sài Gòn	28.350.000	63,00%	28.350.000	63,00%
2 Công ty cổ phần Dầu tư Khánh Hà	18.440.000	70,92%	18.440.000	70,92%
3 Công ty CP đầu tư Bất động sản Bình An Riverside	61.782.000	99,97%	61.782.000	99,97%
4 Công ty Đầu tư Quốc Tế Hà Đô	(*)	100%	372.910.202.832	100%
5 Công ty cổ phần Minh Long Đông Sài Gòn	63.724.216	73,67%	730.313.139.435	73,67%
6 Công ty CP Thiết Bị Giáo Dục 1	89.992.157	99,98%	1.140.018.982.322	99,86%
7 Công ty CP Tập đoàn Za Hưng	69.531.600	51,75%	371.629.000.000	51,75%
8 Công ty CP thủy điện Sông Tranh 4	15.300.000	34,00%	157.994.654.400	34,00%
9 Công ty Cổ phần Năng lượng và Đầu tư hạ tầng Hà Đô	112.460.000	99,96%	1.124.600.000.000	99,96%
10 Công ty CP Năng lượng Agrita Quảng Nam	99.729.000	94,98%	1.190.305.295.099	94,98%
11 Công ty CP QL-VH-KT BDS Hà Đô	1.499.250	99,95%	7.365.043.169	99,95%
12 Công ty Cổ phần quản lý và kinh doanh Bất động sản Hà Đô	1.999.800	99,99%	19.998.000.000	99,99%
<b>Cộng</b>			<b>6.223.776.202.257</b>	
<b>Công ty liên doanh</b>				
1 Công ty TNHH Hồn Hợp Dịch Vụ		50,00%	150.000.000	50,0%
<b>Cộng</b>			<b>150.000.000</b>	
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn			(17.978.457.921)	(16.301.017.353)
- Dự phòng đầu tư vào công ty con			(17.978.457.921)	(16.301.017.353)
<b>Cộng</b>				
			<b>5.028.749.617.257</b>	

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

V.9 Các khoản phải trả ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

Phải trả ngắn hạn khách hàng

Khách hàng là các công ty liên quan

CTy TNHH xây dựng và PT hạ tầng Đại Việt

Công ty TNHH xây dựng TM Dịch vụ D.N.T

Công ty Cổ phần bất động sản AHS

Phải trả các khách hàng khác

**Cộng**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	38.879.627.495	37.640.631.024
	-	1.345.988.526
	880.020.000	880.020.000
	1.997.794.000	
	12.465.266.747	7.445.929.499
	<b>54.222.708.242</b>	<b>47.312.569.049</b>

Phải trả khách hàng là các Công ty liên quan

Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn

Cty CP Quản lý - VH - Khai thác Bất động sản Hà Đô

Công ty Cp quản lý & kinh doanh bất động sản Hà Đô

Các bên liên quan khác

**Cộng**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	31.890.294.513	31.890.294.513
	1.905.350.378	3.246.159.330
	3.064.437.145	484.631.722
	2.019.545.459	2.019.545.459
	<b>38.879.627.495</b>	<b>37.640.631.024</b>

Người mua trả tiền trước

Đơn vị tính: VND

Trả tiền trước theo các hợp đồng mua Bất động sản

Trả trước các hợp đồng xây dựng

Trả tiền trước các dịch vụ khác

**Cộng**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	48.292.352.574	-
	245.000.000	245.000.000
	124.593.498	7.618.608.401
	<b>48.661.946.072</b>	<b>7.863.608.401</b>

Các khoản phải trả khác

Đơn vị tính: VND

Tiền quản lý tập trung phải trả công ty con

Phải trả các khoản thu hộ (quỹ nhà...)

Phải trả viện KHCN Quân Sự

Cục tài chính bộ QP

Cty TNHH Đầu tư và PT Giáo Dục Newton

Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam

Cty Cổ phần Năng lượng và Đầu tư Hạ tầng Hà Đô

Cổ tức phải trả các cổ đông

Phải trả phải nộp khác

Nhận ký quỹ, ký cược

**Cộng**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	781.332.269.041	272.272.142.049
	12.686.352.098	12.686.352.098
	10.202.767.947	9.366.641.280
	7.292.569.968	1.627.227.211
	20.630.454.546	20.630.454.546
	34.000.000.000	34.000.000.000
	92.082.000.000	61.182.000.000
	93.156.450	93.156.450
	1.887.137.011	2.971.142.126
	22.105.783.092	23.948.874.109
	<b>982.312.490.153</b>	<b>438.777.989.869</b>

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Thuế GTGT phải nộp	4.608.335.333	1.573.080.516
Thuế TNDN	-	17.574.306.917
Thuế thu nhập cá nhân	650.665.143	541.577.645
Thuế nhà thầu NN và các loại thuế khác	77.229.432	35.781.794
<b>Cộng</b>	<b>5.336.229.908</b>	<b>19.724.746.872</b>

**V.11. Chi phí phải trả**

	Đơn vị tính: VND	
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả ngắn hạn		
Chi phí xây dựng và tiền sử dụng đất	611.284.353.957	673.151.227.302
Lãi vay phải trả	96.100.575.936	78.528.607.891
Chi phí khác	6.993.938.874	2.406.694.017
<b>Cộng</b>	<b>714.378.868.767</b>	<b>754.086.529.210</b>

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả dài hạn		
Lãi vay phải trả	21.548.585.285	14.655.900.495
<b>Cộng</b>	<b>21.548.585.285</b>	<b>14.655.900.495</b>

**V.12. Các khoản phải trả dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả dài hạn khác		
Nhận kí cược, kí quỹ dài hạn	21.888.071.410	15.259.743.586
Phải trả dài hạn khác	27.946.080	375.542.400
<b>Cộng</b>	<b>21.916.017.490</b>	<b>15.635.285.986</b>

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

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

Vay ngắn hạn	Số cuối năm		Số phát sinh		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị ghi số	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị ghi số	Số có khả năng trả nợ	
Vay đối tượng khác (cá nhân)	3.465.165.710	3.465.165.710	3.465.165.710	36.995.495.835	36.995.495.835	36.995.495.835	
Vay NH dài hạn đến hạn trả	43.615.336.639	43.615.336.639	43.615.336.639	43.615.336.632	43.615.336.632	43.615.336.632	
Vay các bên liên quan dài hạn đến hạn trả	487.000.000.000	487.000.000.000	502.000.000.000	191.465.000.000	176.465.000.000	176.465.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>534.080.502.349</b>	<b>534.080.502.349</b>	<b>549.080.502.349</b>	<b>272.075.832.467</b>	<b>257.075.832.467</b>	<b>257.075.832.467</b>	
<b>Vay dài hạn</b>							
Vay ngân hàng	-	-		43.615.336.639	43.615.336.639	43.615.336.639	
Vay cá nhân	60.918.539.000	60.918.539.000	14.148.529.000	3.464.023.000	50.234.033.000	50.234.033.000	
Vay các bên liên quan	933.465.000.000	933.465.000.000	1.241.465.000.000	861.000.000.000	553.000.000.000	553.000.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>994.383.539.000</b>	<b>994.383.539.000</b>	<b>1.255.613.529.000</b>	<b>908.079.359.639</b>	<b>646.849.369.639</b>	<b>646.849.369.639</b>	

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

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

\* Chi tiết các khoản vay như sau

	Lãi suất (năm)	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc
- Vay ngân hàng			
Ngân hàng Shinhanbank - CN Trần Duy Hưng	7,5%	43.615.336.639	Trả gốc 3 tháng/lần, lãi trả hàng tháng
- Vay đối tượng khác			
Vay cá nhân	4% - 6,7%	64.382.562.000	Trả gốc và lãi 1 lần vào cuối kỳ
Thẻ tín dụng tại VCB Đông Anh		1.142.710	
- Vay các bên liên quan			
Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn	2%-6,2%	73.465.000.000	
Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam	4,3%	50.000.000.000	
Công ty CP thiết bị Giáo dục 1	4,3%	762.000.000.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Za Hưng	4,3%-6,2%	258.000.000.000	
Công ty cổ phần thủy điện Sông Tranh 4	4,5%	90.000.000.000	
Cty CP Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản Hà Đô	4,5%	20.000.000.000	
Công ty Cổ phần quản lý và kinh doanh bất động sản Hà Đô	4,5%	19.000.000.000	
Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam	4,3%-6,2%	148.000.000.000	
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.528.464.041.349</b>	

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

V.14. Thay đổi vốn chủ sở hữu

Chi tiêu	Vốn cổ phần(*)	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng	Đơn vị: VND
Tại ngày 01/01/2025	3.363.315.290.000	374.867.728.678	-	23.516.835.886	1.851.013.660.665	5.612.713.515.229	
Số tăng trong kỳ	336.315.060.000	-	-	-	318.773.224.730	655.088.284.730	
Tăng vốn trong kỳ	336.315.060.000	-	-	-	318.773.224.729	336.315.060.000	
Tăng do lãi	-	-	-	-	-	318.773.224.729	
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	336.315.060.000	336.315.060.000	
Chuyển sang NVKD	-	-	-	-	-	-	
Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	-	-	-	-	336.315.060.000	336.315.060.000	
Tại ngày 31/12/2025	3.699.630.350.000	374.867.728.678	-	23.516.835.886	1.833.471.825.395	5.931.486.739.959	

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

**Vốn cổ phần**

Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành của Công ty là;

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	369.963.035	3.699.630.350.000	336.331.529	3.363.315.290.000
Vốn cổ phần đã phát hành	369.963.035	3.699.630.350.000	336.331.529	3.363.315.290.000
Cổ phiếu phổ thông				
Cổ phiếu quỹ				
Cổ phiếu phổ thông				
Cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	369.963.035	3.699.630.350.000	336.331.529	3.363.315.290.000

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một phiếu biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

**V.15. Các quỹ thuộc nguồn vốn chủ sở hữu**

**(a) Quỹ đầu tư phát triển**

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Quỹ này được thành lập nhằm mục đích mở rộng kinh doanh trong tương lai. Khi quỹ được sử dụng để phát triển kinh doanh, khoản sử dụng được chuyển sang vốn góp của chủ sở hữu.

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

**VI.1. Tổng doanh thu**

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu kinh doanh bất động sản	47.073.031.008	414.828.625.536
Doanh thu xây lắp, cung cấp thiết bị	7.769.488.616	12.850.196.134
Doanh thu dịch vụ khách sạn	151.981.332.282	127.869.623.691
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	158.012.827.672	157.339.725.006
<b>Cộng</b>	<b>364.836.679.578</b>	<b>712.888.170.367</b>

**VI.2. Giá vốn hàng bán**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của BĐS đã bán	70.728.693.386	254.257.522.797
Giá vốn xây lắp và cung cấp thiết bị	6.984.623.200	11.978.593.938
Giá vốn của dịch vụ khách sạn	66.062.876.945	63.418.639.972
Giá vốn của dịch vụ cung cấp khác	128.770.488.888	58.765.257.321
<b>Cộng</b>	<b>272.546.682.419</b>	<b>388.420.014.028</b>

**VI.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	21.990.951.375	17.144.876.318
Cổ tức và lợi nhuận được chia	400.307.051.600	327.186.450.000
Lãi do bán chứng khoán kinh doanh	18.419.679.817	7.021.075.900
<b>Cộng</b>	<b>440.717.682.792</b>	<b>351.352.402.218</b>

**VI.4. Chi phí tài chính**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	53.149.850.977	56.032.884.271
Trích lập dự phòng đầu tư tài chính	1.677.440.568	1.430.091.140
Chi phí khác	88.429.777	113.864.339
<b>Cộng</b>	<b>54.915.721.322</b>	<b>57.576.839.750</b>

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

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

Đơn vị tính: VND

*Chi phí bán hàng*

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí môi giới tiếp thị và chi phí khác	9.486.102.763	4.914.051.067
<b>Cộng</b>	<b>9.486.102.763</b>	<b>4.914.051.067</b>

*Chi phí quản lý doanh nghiệp*

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân viên	47.406.249.717	52.333.261.532
Chi phí khấu hao tài sản cố định, cede	604.190.223	773.211.527
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.947.080.079	17.647.456.277
Chi phí dự án dừng triển khai	-	10.269.613.584
Chi phí quản lý khác	25.127.160.888	13.764.672.110
<b>Cộng</b>	<b>100.084.680.907</b>	<b>94.788.215.030</b>

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

Đơn vị tính: VND

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí phát triển BĐS	118.098.173.448	17.882.841.793
Chi phí nhân công	61.346.911.701	65.008.573.908
Chi phí khấu hao	38.908.544.041	41.632.958.339
Chi phí dịch vụ mua ngoài	119.595.212.924	81.283.022.274
Chi phí dự phòng	1.677.440.568	(328.154.197)
Chi phí dự án dừng triển khai	2.974.050.220	10.269.613.584
Chi phí khác	43.425.872.641	24.684.170.682
<b>Cộng</b>	<b>386.026.205.543</b>	<b>240.433.026.383</b>

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

Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối liên hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty cổ phần Hà Đô 756 Sài Gòn	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Cổ tức được chia	-	28.035.000.000
		Bán hàng hóa dịch vụ	1.655.300.000	2.220.816.617
		Hoàn trả vay	-	160.500.000.000
		Chi phí lãi vay	3.555.250.931	6.443.062.220
Công ty đầu tư Quốc tế Hà Đô	Công ty con	Góp vốn	5.481.555.000	-
		C. ty CP QL-VH-KT BĐS Hà Đô		
C. ty CP QL-VH-KT BĐS Hà Đô	Công ty con	Thu hồi vốn góp	-	-
		Cổ tức được chia	11.614.190.000	10.494.750.000
		Mua hàng hóa dịch vụ	14.874.426.925	14.681.526.733
		Bán hàng hóa dịch vụ	225.876.924	181.822.914
		Đi vay	-	20.000.000.000
		Chi phí lãi vay	900.000.000	327.945.205
Công ty cổ phần Đầu tư Khánh Hà	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Cho vay	-	2.100.000.000
		Thu hồi cho vay	-	2.100.000.000
		Thu nhập lãi vay	1.248.000.000	1.306.191.781
Công ty cổ phần Sông Tranh 4	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Bán hàng hóa dịch vụ	735.583.031	578.164.171
		Đi vay	-	90.000.000.000
		Chi phí lãi vay	4.050.000.001	1.562.054.795
Công ty cổ phần Tập đoàn Za Hưng	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Cổ tức được chia	139.063.200.000	139.063.200.000
		Bán hàng hóa dịch vụ	2.869.355.274	2.538.671.235
		Hoàn trả vay	62.000.000.000	-
		Chi phí lãi vay	12.951.482.193	16.973.397.262
Công ty cổ phần Thiết bị giáo dục 1	Công ty con	Góp vốn	876.450.670.000	-
		Nhận lại vốn góp	-	399.809.490.000
		Đi vay	930.000.000.000	-
		Hoàn trả vay	168.000.000.000	316.000.000.000
		Chi phí lãi vay	14.281.695.890	6.368.284.973
Công ty CP năng lượng Agrita - Quảng Nam	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Cổ tức được chia	249.322.500.000	149.593.500.000
		Đi vay	140.000.000.000	110.000.000.000
		Hoàn trả vay	189.000.000.000	180.000.000.000
		Chi phí lãi vay	405.679.452	7.063.136.986

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối liên hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Bán hàng hóa, dịch vụ	-	1.618.760
		Đi vay	50.000.000.000	105.000.000.000
		Hoàn trả vay	-	105.000.000.000
		Chi phí lãi vay	1.107.397.260	167.095.890
Công ty TNHH năng lượng Surya Prakash Việt Nam	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Bán hàng hóa dịch vụ	-	950.631
		Đi vay	20.000.000.000	145.000.000.000
		Hoàn trả vay	30.000.000.000	35.000.000.000
		Chi phí lãi vay	6.522.165.752	5.795.695.892
Công ty cổ phần Minh Long Đông Sài Gòn	Công ty con	Góp vốn	313.094.364.000	-
Công ty cổ phần Năng lượng và đầu tư hạ tầng Hà Đô	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Cổ tức được chia	-	134.952.000.000
Công ty Cổ phần quản lý và kinh doanh bất động sản Hà Đô	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Mua hàng hóa dịch vụ	11.668.435.738	3.060.517.681
		Bán hàng hóa dịch vụ	2.326.850.817	2.802.612.023
		Đi vay	-	19.000.000.000
		Chi phí lãi vay	855.000.000	152.260.274
Các bên liên quan khác				
Ông Lê Xuân Long	Chủ tịch HĐQT từ 03/10/2024	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	6.901.893.176
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	10.701.167.659
Ông Phạm Hồng Hiếu	Kế toán trưởng đến 14/05/2025	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	7.941.673.931
Ông Nguyễn Văn Tô	Thành viên HĐQT	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	10.624.809.142
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên HĐQT	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	7.496.479.375

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

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

Đơn vị tính: VND

Họ tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch HĐQT đến ngày 03/10/2024		1.555.000.000
Ông Nguyễn Văn Tô	Thành viên HĐQT đến ngày 27/04/2024		209.000.000
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó CT HĐQT, Tổng giám đốc	1.755.340.000	2.006.040.000
Ông Lê Xuân Long	Chủ tịch HĐQT	818.000.000	660.000.000
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập HĐQT (miễn nhiệm ngày 26/4/2025)	164.545.455	661.500.000
Bà Cao Thị Tâm	Thành viên HĐQT, Ủy viên UBKT	449.000.000	703.000.000
Bà Trần Thị Quỳnh Anh	Thành viên độc lập HĐQT, Chủ tịch UBKT	315.000.000	224.250.000
Ông Nguyễn Hoàng Trung	Thành viên HĐQT	595.000.000	446.917.000
Ông Nguyễn Đức Mạnh	Thành viên độc lập HĐQT, Chủ tịch UBKT đến ngày 27/04/2024		63.333.335
Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng giám đốc đến ngày 17/06/2024		667.886.000
Ông Lê Xuân Tuấn	Phó Tổng giám đốc	492.601.566	711.220.000
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng giám đốc	1.429.040.000	1.366.440.000
<b>Cộng</b>		<b>6.018.527.020</b>	<b>9.274.586.335</b>

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

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

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Người lập



Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng



Đào Hữu Tùng



Tổng Giám đốc

*Nguyễn Trọng Minh*

