



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ**

*Báo cáo Tài chính riêng*

*Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026*

**MỤC LỤC**

	Trang
<b>Báo cáo tài chính</b>	<b>2 – 35</b>
Thông tin chung	2-4
Báo cáo tình hình tài chính	5 – 6
Báo cáo kết quả kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8-9
Thuyết minh Báo cáo tài chính.	10- 36

## 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

### 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 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

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

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

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

Ban Giám đốc cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/03/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2026 đến 31/03/2026, 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 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng từ trang 05 đến trang 36 kèm theo. Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026. 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.



**CHỦ TỊCH**  
*Lê Xuân Long*  
Hà Nội, ngày 04 tháng 04 năm 2026

**TM. BAN GIÁM ĐỐC  
TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*[Handwritten Signature]*

*Nguyễn Trọng Minh*

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A.</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.191.952.917.686</b>	<b>1.927.593.778.233</b>
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	143.777.148.726	95.107.266.384
1	Tiền	111		41.644.598.975	35.686.932.332
2	Các khoản tương đương tiền	112		102.132.549.751	59.420.334.052
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	1.303.844.630.333	1.114.638.951.603
1	Chứng khoán kinh doanh	121	V.2.1	900.499.414.476	629.907.434.246
2	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2.2	459.645.117.565	541.031.419.065
3	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	124		(56.299.901.708)	(56.299.901.708)
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.3	376.627.762.436	355.495.150.967
1	Phải thu ngắn hạn khách hàng	131		254.612.549.248	250.888.945.019
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		17.562.502.380	16.738.836.783
3	Các khoản phải thu khác	135		126.212.304.374	109.626.962.731
4	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(21.759.593.566)	(21.759.593.566)
IV.	Hàng tồn kho	140	V.4	354.148.705.797	356.710.958.390
1	Hàng tồn kho	141		364.372.906.561	366.935.159.154
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(10.224.200.764)	(10.224.200.764)
V.	Tài sản ngắn hạn khác	160		13.554.670.394	5.641.450.889
1	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		2.059.493.132	1.276.622.395
2	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	163	V.5	11.495.177.262	4.364.828.494
<b>B.</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>7.430.636.828.385</b>	<b>7.417.519.519.827</b>
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210	V.6	273.396.197.822	273.088.471.795
1	Trả trước cho người bán dài hạn	212		267.041.724.396	267.041.724.396
2	Phải thu dài hạn khác	215		6.354.473.426	6.046.747.399
II.	Tài sản cố định	220		186.185.842.766	189.228.708.716
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	186.026.492.121	189.054.928.071
-	Nguyên giá	222		344.596.121.939	344.596.121.939
-	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(158.569.629.818)	(155.541.193.868)
2	Tài sản cố định vô hình	227	V.7	159.350.645	173.780.645
-	Nguyên giá	228		1.679.617.500	1.679.617.500
-	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.520.266.855)	(1.505.836.855)
III.	Bất động sản đầu tư	240	V.8	586.148.950.938	592.843.607.769
-	Nguyên giá	241		846.082.029.569	846.082.029.569
-	Giá trị hao mòn lũy kế	242		(259.933.078.631)	(253.238.421.800)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	250	V.9	132.657.699.790	131.911.331.713
1	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	251		37.114.798.048	37.070.429.971
2	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		95.542.901.742	94.840.901.742
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.10	6.246.547.744.336	6.224.547.744.336
1	Đầu tư vào công ty con	261		6.223.776.202.257	6.223.776.202.257
2	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262		150.000.000	150.000.000
3	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	264		(17.978.457.921)	(17.978.457.921)
4	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265		40.600.000.000	18.600.000.000
VI.	Tài sản dài hạn khác	270		5.700.392.733	5.899.655.498
1	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		3.692.827.727	3.892.090.492
2	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		2.007.565.006	2.007.565.006
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>9.622.589.746.071</b>	<b>9.345.113.298.060</b>

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**  
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3.811.308.324.515</b>	<b>3.412.901.007.023</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.809.598.215.561</b>	<b>2.327.864.598.363</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	46.969.682.437	50.185.288.893
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	5.367.990.512	48.661.946.072
3	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		160.911.400	93.156.450
4	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.11	9.305.000.334	5.336.229.908
5	Phải trả người lao động	315		5.214.255.698	11.709.439.596
6	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.11	662.982.090.558	650.549.025.627
7	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		110.860.069	764.093.443
8	Phải trả ngắn hạn khác	320	V.11	1.432.156.580.596	985.513.969.612
9	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.13	607.076.075.321	534.080.502.349
10	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		40.254.768.636	40.970.946.413
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.001.710.108.954</b>	<b>1.085.036.408.660</b>
1	Chi phí phải trả dài hạn	334	V.12	80.431.000.535	72.486.852.170
2	Phải trả dài hạn khác	338	V.12	18.827.569.419	18.166.017.490
3	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.13	902.451.539.000	994.383.539.000
<b>D.</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>5.811.281.421.556</b>	<b>5.932.212.291.037</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.14</b>	<b>5.811.281.421.556</b>	<b>5.932.212.291.037</b>
1	Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.699.630.350.000	3.699.630.350.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411		3.699.630.350.000	3.699.630.350.000
2	Thặng dư vốn cổ phần	412		374.867.728.678	374.867.728.678
3	Quỹ đầu tư phát triển	418		23.516.835.886	23.516.835.886
4	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1.713.266.506.992	1.834.197.376.473
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		1.649.215.858.974	1.514.698.600.665
	- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		64.050.648.018	319.498.775.808
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>9.622.589.746.071</b>	<b>9.345.113.298.060</b>

Hà Nội, ngày 24 tháng 04 năm 2026

Người lập



Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng



Đào Hữu Tùng



Tổng Giám đốc

Nguyễn Trọng Minh

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

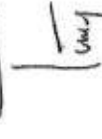
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này		Đơn vị tính: VND
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	134.209.222.353	78.764.972.452	134.209.222.353	78.764.972.452	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		5.559.648.744	24.593.182.141	5.559.648.744	24.593.182.141	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		128.649.573.609	54.171.790.311	128.649.573.609	54.171.790.311	
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	48.181.006.709	18.065.536.273	48.181.006.709	18.065.536.273	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		80.468.566.900	36.106.254.038	80.468.566.900	36.106.254.038	
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	22.018.123.454	54.033.532.448	22.018.123.454	54.033.532.448	
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	16.537.331.912	10.593.601.621	16.537.331.912	10.593.601.621	
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		16.519.904.962	10.591.606.882	16.519.904.962	10.591.606.882	
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	1.659.948.061	963.011.473	1.659.948.061	963.011.473	
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	20.259.685.026	20.913.476.770	20.259.685.026	20.913.476.770	
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		64.029.725.355	57.669.696.622	64.029.725.355	57.669.696.622	
12. Thu nhập khác	31		37.063.636	14.500.000	37.063.636	14.500.000	
13. Chi phí khác	32		16.140.973	20.593.865.459	16.140.973	20.593.865.459	
14. Lợi nhuận khác	40		20.922.663	(20.579.365.459)	20.922.663	(20.579.365.459)	
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		64.050.648.018	37.090.331.163	64.050.648.018	37.090.331.163	
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	4.258.357.815	-	4.258.357.815	
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-	
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		64.050.648.018	32.831.973.348	64.050.648.018	32.831.973.348	

Người lập



Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng



Đào Hữu Tùng



*Nguyễn Trọng Minh*

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	MS	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1 Lợi nhuận trước thuế	01	64.050.648.018	37.090.331.163
2 Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản	02	9.737.522.781	9.123.058.721
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(18.302.212.603)	(44.665.831.661)
- Chi phí đi vay	06	16.519.904.962	10.591.606.882
3 Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	72.005.863.158	12.139.165.105
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(8.468.155.988)	7.514.978.360
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	2.517.884.516	(3.367.310.866)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	349.218.781.914	244.221.109.890
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	(583.607.972)	127.726.517
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13	(270.591.980.230)	(15.873.628.025)
- Chi phí đi vay đã trả	14	(2.847.685.412)	(3.849.181.860)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(7.130.348.768)	(21.869.386.124)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	1.349.126.529	168.389.131
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.403.752.377)	(635.517.484)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>134.066.125.370</b>	<b>218.576.344.644</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	(702.000.000)	(408.235.000)
- Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(62.000.000.000)	(20.000.000.000)
- Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24	121.386.301.500	20.000.000.000
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	59.837.400.000	49.864.500.000
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>118.521.701.500</b>	<b>49.456.265.000</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	MS	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
<b>III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
- Tiền thu từ đi vay	33	9.968.000.000	499.999.999
- Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(28.904.427.028)	(70.903.834.158)
- Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(184.981.517.500)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(203.917.944.528)</b>	<b>(70.403.834.159)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>48.669.882.342</b>	<b>197.628.775.485</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	95.107.266.384	181.460.953.377
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>143.777.148.726</b>	<b>379.089.728.862</b>

Hà Nội, ngày 15 tháng 04 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 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026*

### **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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 thay cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC, 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 chờ phân bổ:**

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

Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ 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 chờ 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 chờ phân bổ:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**

Đơn vị tính: VND

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt tại quỹ	8.396.953.609	4.075.581.785
Tiền gửi ngân hàng	33.247.645.366	29.470.321.748
Tiền đang chuyển		2.141.028.799
Các khoản tương đương tiền	102.132.549.751	59.420.334.052
<b>Cộng</b>	<b>143.777.148.726</b>	<b>95.107.266.384</b>

Số dư các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là tiền gửi trong tài khoản chứng khoán tự động của Công ty tại các công ty chứng khoán

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Ngoại tệ các loại:</b>		
- Đô La Mỹ (USD)	24.247,55	9.749,48

**V.2 Đầu tư tài chính ngắn hạn**

Đơn vị tính: VND

**2.1. Chứng khoán kinh doanh**

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Trái phiếu	900.499.414.476	(*)	-	629.907.434.246	(*)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>900.499.414.476</b>			<b>629.907.434.246</b>		

Chi tiết các khoản đầu tư vào trái phiếu chiếm trên 10% tổng giá trị trái phiếu tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và tại ngày 01 tháng 1 năm 2026.

Mã trái phiếu	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
TP_BCM12504	120.010.661.435	(*)	-	-		
TP_LPB125006	100.005.499.918	(*)	-	-	(*)	-
TP_SHB202401	124.978.028.449	(*)		-		
TP_IPA12403,IPA12402	152.289.450.869			102.021.177.094		
TP_NPM12209	103.356.630.557		-	103.356.630.557	(*)	-
CCTG_EVNFC_8				72.819.178.110	(*)	-
TP_BCM12407				101.139.676.956	(*)	

(\*)Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Công ty chưa thu thập được các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý của các khoản trái phiếu này

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**2.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư trái phiếu	389.725.215.857	389.725.215.857	391.111.517.357	391.111.517.357
Tiền gửi ngân hàng	13.620.000.000	13.620.000.000	93.620.000.000	93.620.000.000
Khoản cho vay	56.299.901.708	56.299.901.708	56.299.901.708	56.299.901.708
<b>Tổng cộng</b>	<b>459.645.117.565</b>	<b>459.645.117.565</b>	<b>541.031.419.065</b>	<b>541.031.419.065</b>
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	(56.299.901.708)		(56.299.901.708)	

**V.3 Các khoản phải thu ngắn hạn**

Đơn vị tính: VND

**Phải thu ngắn hạn khách hàng**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu từ hoạt động kinh doanh BĐS	215.224.519.478	212.433.942.114
Phải thu từ hoạt động KD Khách Sạn	6.995.523.097	6.180.535.639
Phải thu từ hoạt động khác	32.392.506.673	32.274.467.266
<b>Cộng</b>	<b>254.612.549.248</b>	<b>250.888.945.019</b>
<b>Trong đó:</b>		
Phải thu ngắn hạn từ các khách hàng khác	231.691.786.660	227.757.368.054
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan	22.920.762.588	23.131.576.965

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

	Số cuối kỳ	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	3.257.675.102
C.ty CP quản lý và kinh doanh bất động sản Hà Đô	243.013.333	1.581.583.710
Công ty cổ phần thủy điện Sông Tranh 4	781.783.116	781.783.116
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	2.317.363.037	2.063.489.037
Công ty CP Năng lượng Agrita - Quảng Nam	-	
Công ty CP Minh Long Đông Sài Gòn	111.456.000	111.456.000
Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam	-	
Ông Nguyễn Trọng Thông	643.142.000	643.142.000
Ông Lê Xuân Long	769.417.000	769.417.000
Bà Hoàng Thị Phương Điều	617.896.000	617.896.000
Các cá nhân liên quan nội bộ khác	873.882.000	
<b>Cộng</b>	<b>22.920.762.588</b>	<b>23.131.576.965</b>

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**Trả trước cho người bán ngắn hạn.**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty cổ phần kỹ thuật Nam Việt	3.356.516.900	3.356.516.900
Các đối tượng khác	14.205.985.480	13.382.319.883
<b>Cộng</b>	<b>17.562.502.380</b>	<b>16.738.836.783</b>

**Phải thu ngắn hạn khác**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tạm ứng	94.843.098.239	41.688.524.697
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia từ các công ty con	16.641.674.000	60.459.074.000
Phải thu từ lãi cho vay, tiền gửi	2.649.440.493	3.071.810.293
Các khoản phải thu khác	12.078.091.642	4.407.553.741
<b>Cộng</b>	<b>126.212.304.374</b>	<b>109.626.962.731</b>

**V.4. Hàng tồn kho**

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản xây dựng để bán	358.787.978.841	10.224.200.764	361.304.921.361	10.224.200.764
<i>Dự án An Khánh – An Thượng</i>	<i>313.943.240.384</i>	<i>10.224.200.764</i>	<i>316.460.182.904</i>	<i>10.224.200.764</i>
<i>Dự án chung cư CCI Dịch Vọng</i>	<i>41.814.351.699</i>		<i>41.814.351.699</i>	
<i>Các dự án khác</i>	<i>3.030.386.758</i>		<i>3.030.386.758</i>	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	5.080.275.758		5.174.387.457	
Nguyên vật liệu	504.651.962		455.850.336	
<b>Cộng</b>	<b>364.372.906.561</b>	<b>10.224.200.764</b>	<b>366.935.159.154</b>	<b>10.224.200.764</b>

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**V.5. Thuế và các khoản phải thu nhà nước**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Thuế TNDN	11.425.427.976	4.295.079.208
Thuế thu nhập cá nhân	69.749.286	69.749.286
<b>Cộng</b>	<b>11.495.177.262</b>	<b>4.364.828.494</b>

**V.6. Các khoản phải thu dài hạn**

*Trả trước cho người bán dài hạn*

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
V.7. Tài sản cố định

TT	Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận chuyển	TSCD dùng trong quản lý	Tài sản khác	Đơn vị tính: VND	
							Tổng cộng TSCD hữu hình	TSCD vô hình
<b>I</b>	<b>Nguyên giá TSCD</b>							
	Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026	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
	Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-
	Do mua sắm	-	-	-	-	-	-	-
	Do XD/CB	-	-	-	-	-	-	-
	Do phân loại lại giữa các nhóm	-	-	-	-	-	-	-
	Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-
	Do thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-	-
	Do phân loại lại giữa các nhóm	-	-	-	-	-	-	-
	Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026	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
<b>II</b>	<b>Hao mòn TSCD</b>							
	Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026	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
	Tăng trong kỳ	1.961.899.206	950.919.441	80.636.001	28.657.968	6.323.334	3.028.435.950	14.430.000
	Do trích khấu hao TSCD	1.961.899.206	950.919.441	80.636.001	28.657.968	6.323.334	3.028.435.950	14.430.000
	Do phân loại lại giữa các nhóm	-	-	-	-	-	-	-
	Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-
	Do thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-	-
	Do phân loại lại giữa các nhóm	-	-	-	-	-	-	-
	Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026	81.584.949.271	63.168.919.056	8.966.475.965	4.834.531.080	6.323.334	158.569.629.818	1.520.266.855
<b>III</b>	<b>Giá trị còn lại</b>							
	Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026	164.798.905.033	22.838.612.171	942.799.990	407.161.989	75.880.000	189.054.928.071	173.780.645
	Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026	162.837.005.827	21.887.692.730	862.163.989	378.504.021	69.556.666	186.026.492.121	159.350.645

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**V.8. Bất động sản đầu tư**

	Đơn vị tính: VND
	<b>Quyên sử dụng đất và Nhà cửa</b>
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu kỳ	846.082.029.569
Phát sinh trong kỳ tăng	-
Phát sinh trong kỳ giảm	
Số dư cuối kỳ	846.082.029.569
<b>Giá trị hao mòn</b>	
Số dư đầu kỳ	253.238.421.800
Khấu hao trong kỳ tăng	6.694.656.831
Khấu hao trong kỳ giảm	
Số dư cuối kỳ	259.933.078.631
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu kỳ	592.843.607.769
Số cuối kỳ	<u>586.148.950.938</u>

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

	<u>Số cuối kỳ</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	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>846.082.029.569</u>

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

V.9. Tài sản dở dang dài hạn

Đơn vị tính: VND

*Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án Tòa nhà Hỗn Hợp khu ĐTM Dịch Vọng	32.836.204.700	32.836.204.700
Dự án khác	4.278.593.348	4.234.225.271
<b>Cộng</b>	<b>37.114.798.048</b>	<b>37.070.429.971</b>

*Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án khu ĐTM An Khánh - Khu TM CCI.CC2	44.927.168.632	44.927.168.632
Các dự án năng lượng điện	702.000.000	-
Dự án CC3 Dịch Vọng	49.913.733.110	49.913.733.110
<b>Cộng</b>	<b>95.542.901.742</b>	<b>94.840.901.742</b>



V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

V.10. Đầu tư tài chính dài hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc VNĐ	Giá trị ghi sổ VNĐ	Giá gốc VNĐ	Giá trị ghi sổ VNĐ
Trái phiếu dài hạn	25.000.000.000	25.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
Cho vay dài hạn	15.600.000.000	15.600.000.000	15.600.000.000	15.600.000.000
	<b>40.600.000.000</b>	<b>40.600.000.000</b>	<b>18.600.000.000</b>	<b>18.600.000.000</b>

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

V.10. Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty con	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp	Giá trị ghi sổ (VND)	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp	Giá trị ghi sổ (VND)
1 Công ty CP Hà Đô 756 Sài Gòn	28.350.000	63,00%	283.500.000.000	28.350.000	63,00%	283.500.000.000
2 Công ty cổ phần Đầu tư Khánh Hà	18.440.000	70,92%	196.842.885.000	18.440.000	70,92%	196.842.885.000
3 Công ty CP đầu tư Bất động sản Bình An Riverside	61.782.000	99,97%	628.299.000.000	61.782.000	99,97%	628.299.000.000
4 Công ty Đầu tư Quốc Tế Hà Đô	(*)	100%	372.910.202.832	(*)	100%	372.910.202.832
5 Công ty cổ phần Minh Long Đồng Sài Gòn	63.724.216	73,67%	730.313.139.435	63.724.216	73,67%	730.313.139.435
6 Công ty CP Thiết Bị Giáo Dục 1	89.992.157	99,98%	1.140.018.982.322	89.992.157	99,86%	1.140.018.982.322
7 Công ty CP Tập đoàn Za Hưng	69.531.600	51,75%	371.629.000.000	69.531.600	51,75%	371.629.000.000
8 Công ty CP thủy điện Sông Tranh 4	15.300.000	34,00%	157.994.654.400	15.300.000	34,00%	157.994.654.400
9 Công ty Cổ phần Năng lượng và Đầu tư hạ tầng Hà Đô	112.460.000	99,96%	1.124.600.000.000	112.460.000	99,96%	1.124.600.000.000
10 Công ty CP Năng lượng Agrita Quảng Nam	99.729.000	94,98%	1.190.305.295.099	99.729.000	94,98%	1.190.305.295.099
11 Công ty CP QL-VTL-KT BDS Hà Đô	1.499.250	99,95%	7.365.043.169	1.499.250	99,95%	7.365.043.169
12 Công ty Cổ phần quản lý và kinh doanh Bất động sản Hà Đô	1.999.800	99,99%	19.998.000.000	1.999.800	99,99%	19.998.000.000
<b>Cộng</b>			<b>6.223.776.202.257</b>			<b>6.223.776.202.257</b>
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>						
1 Công ty TNHH Hỗn Hợp Dịch Vụ Công		50,00%	150.000.000		50,0%	150.000.000
<b>Cộng</b>			<b>150.000.000</b>			<b>150.000.000</b>
<b>Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác</b>						
- Dự phòng đầu tư vào công ty con			(17.978.457.921)			(17.978.457.921)
<b>Cộng</b>			<b>(17.978.457.921)</b>			<b>(17.978.457.921)</b>

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**V.11 Các khoản phải trả ngắn hạn**

Đơn vị tính: VND

**Phải trả người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Người bán là các công ty liên quan	37.738.639.172	38.879.627.495
Công ty TNHH xây dựng TM Dịch vụ D.N.T	880.020.000	880.020.000
Công ty Cổ phần bất động sản AHS	1.997.794.000	1.997.794.000
Phải trả các khách hàng khác	6.353.229.265	8.427.847.398
<b>Cộng</b>	<b>46.969.682.437</b>	<b>50.185.288.893</b>

*Phải trả người bán là các Công ty liên quan*

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn	31.890.294.513	31.890.294.513
Cty CP Quản lý - VH - Khai thác Bất động sản Hà Đô	3.311.788.809	1.905.350.378
Công ty Cp quản lý & kinh doanh bất động sản Hà Đô	517.010.391	3.064.437.145
Các bên liên quan khác	2.019.545.459	2.019.545.459
<b>Cộng</b>	<b>37.738.639.172</b>	<b>38.879.627.495</b>

**Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

Đơn vị tính: VND

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả tiền trước theo các hợp đồng mua Bất động sản	5.061.439.791	48.292.352.574
Trả trước các hợp đồng xây dựng	245.000.000	245.000.000
Trả tiền trước các dịch vụ khác	61.550.721	124.593.498
<b>Cộng</b>	<b>5.367.990.512</b>	<b>48.661.946.072</b>

**Các khoản phải trả ngắn hạn khác**

Đơn vị tính: VND

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền quản lý tập trung phải trả công ty con	1.219.767.025.891	771.488.537.006
Phải trả các khoản thu hộ (quỹ nhà...)	12.686.352.098	12.733.739.138
Phải trả tiền thuê đất và lợi nhuận chia sẻ theo BCC	10.202.767.947	10.202.767.947
Phải trả thuê đất BQP	7.292.569.968	7.292.569.968
Cty TNHH Đầu tư và PT Giáo Dục Newton	20.630.454.546	20.630.454.546
Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam	34.000.000.000	34.000.000.000
Cty Cổ phần Năng lượng và Đầu tư Hạ tầng Hà Đô	92.082.000.000	92.082.000.000
Lãi vay phải trả	9.388.367.944	9.388.367.944
Phải trả phải nộp khác	983.571.153	1.839.749.971
Nhận ký quỹ, ký cược	25.123.471.049	25.855.783.092
<b>Cộng</b>	<b>1.432.156.580.596</b>	<b>985.513.969.612</b>



**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**V.11 Các khoản phải trả ngắn hạn (tiếp theo)**

**Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn**

	Đơn vị tính: VND	
	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Thuế GTGT phải nộp	1.024.031.321	4.608.335.333
Thuế thu nhập cá nhân	7.468.514.380	650.665.143
Thuế nhà thầu NN và các loại thuế khác	812.454.633	77.229.432
<b>Cộng</b>	<b>9.305.000.334</b>	<b>5.336.229.908</b>

**Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Đơn vị tính: VND	
	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí xây dựng và tiền sử dụng đất	608.582.726.956	606.823.082.862
Lãi vay phải trả	47.325.189.847	37.874.817.179
Chi phí khác	7.074.173.755	5.851.125.586
<b>Cộng</b>	<b>662.982.090.558</b>	<b>650.549.025.627</b>

**V.12. Các khoản phải trả dài hạn**

*Chi phí phải trả dài hạn*

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Lãi vay phải trả	75.581.376.731	70.385.976.098
Chi phí khác	4.849.623.804	2.100.876.072
<b>Cộng</b>	<b>80.431.000.535</b>	<b>72.486.852.170</b>

*Phải trả dài hạn khác*

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	18.799.623.339	18.138.071.410
Phải trả dài hạn khác	27.946.080	27.946.080
<b>Cộng</b>	<b>18.827.569.419</b>	<b>18.166.017.490</b>

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Vay ngắn hạn	Số cuối kỳ		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)	19.364.572.840	19.364.572.840	15.900.000.000	592.870	3.465.165.710	3.465.165.710	
Vay NH dài hạn đến hạn trả	32.711.502.481	32.711.502.481		10.903.834.158	43.615.336.639	43.615.336.639	
Vay các bên liên quan dài hạn đến hạn trả	555.000.000.000	555.000.000.000	83.000.000.000	15.000.000.000	487.000.000.000	487.000.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>607.076.075.321</b>	<b>607.076.075.321</b>	<b>98.900.000.000</b>	<b>25.904.427.028</b>	<b>534.080.502.349</b>	<b>534.080.502.349</b>	
<b>Vay dài hạn</b>							
Vay cá nhân	54.986.539.000	54.986.539.000	9.968.000.000	15.900.000.000	60.918.539.000	60.918.539.000	
Vay các bên liên quan	847.465.000.000	847.465.000.000	-	86.000.000.000	933.465.000.000	933.465.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>902.451.539.000</b>	<b>902.451.539.000</b>	<b>9.968.000.000</b>	<b>101.900.000.000</b>	<b>994.383.539.000</b>	<b>994.383.539.000</b>	

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (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 Shinhobank - CN Trần Duy Hưng	7,5%	32.711.502.481	Trả gốc 3 tháng/lần, lãi trả hàng hàng
- Vay đối tượng khác			
Vay cá nhân	4% - 6,7%	72.850.562.000	Trả gốc và lãi 1 lần vào cuối kỳ
Thế tín đang tại VCB Đông Anh		549.840	Không chịu lãi
- 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%	47.000.000.000	
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	
Cy 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%	133.000.000.000	
Bà Trịnh Thị Thảo	4% - 6,7%	1.500.000.000	
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.509.527.614.321</b>	

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

V.14. Thay đổi vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn cổ phần(*)	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng	Đơn vị: VND
Tại ngày 01/01/2026	3.699.630.350.000	374.867.728.678	-	23.516.835.886	1.834.197.376.473	5.932.212.291.037	
Số tăng trong kỳ	-	-	-	-	64.050.648.019	64.050.648.019	
Tăng do lãi					64.050.648.018	64.050.648.018	
Số giảm trong kỳ					184.981.517.500	184.981.517.500	
Chuyển sang NV KD							
Trả cổ tức bằng tiền							
Phát hành cổ phiếu trả cổ tức							
Tại ngày 31/03/2026	3.699.630.350.000	374.867.728.678	-	23.516.835.886	1.713.266.506.992	5.811.281.421.556	

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
V.14. Thay đổi vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

**Vốn cổ phần**

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

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

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	
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu kinh doanh bất động sản	48.857.465.826	-
Doanh thu xây lắp, cung cấp thiết bị	417.609.409	4.175.182.727
Doanh thu dịch vụ khách sạn	45.346.578.478	37.130.118.648
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	39.587.568.640	37.459.671.077
<b>Cộng</b>	<b>134.209.222.353</b>	<b>78.764.972.452</b>

**VI.2. Giá vốn hàng bán**

	Đơn vị tính: VND	
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của BĐS đã bán	5.637.222.353	(17.308.244.925)
Giá vốn xây lắp và cung cấp thiết bị	391.762.000	3.539.547.086
Giá vốn của dịch vụ khách sạn	17.572.330.065	16.439.905.587
Giá vốn của dịch vụ cung cấp khác	24.579.692.291	15.394.328.525
<b>Cộng</b>	<b>48.181.006.709</b>	<b>18.065.536.273</b>

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

	Đơn vị tính: VND	
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.976.015.503	9.745.070.205
Cổ tức và lợi nhuận được chia	16.020.000.000	39.891.600.000
Lãi do bán chứng khoán kinh doanh	3.022.107.951	4.396.862.243
<b>Cộng</b>	<b>22.018.123.454</b>	<b>54.033.532.448</b>

**VI.4. Chi phí tài chính**

	Đơn vị tính: VND	
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	16.519.904.962	10.591.606.882
Chi phí khác	17.426.950	1.994.739
<b>Cộng</b>	<b>16.537.331.912</b>	<b>10.593.601.621</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**

<i>Chi phí bán hàng</i>	Đơn vị tính: VND	
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí môi giới tiếp thị và chi phí khác	1.659.948.061	963.011.473
<b>Cộng</b>	<b>1.659.948.061</b>	<b>963.011.473</b>
<i>Chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	Đơn vị tính: VND	
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân viên	11.190.751.348	11.365.444.251
Chi phí khấu hao tài sản cố định, ccđc	288.844.184	257.474.590
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.644.980.751	1.496.945.425
Chi phí quản lý khác	5.135.108.743	7.793.612.504
<b>Cộng</b>	<b>20.259.685.026</b>	<b>20.913.476.770</b>

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

	Đơn vị tính: VND	
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí phát triển BĐS	1.360.635.739	1.956.481.771
Chi phí nhân công	11.268.583.655	14.776.592.826
Chi phí khấu hao	9.737.522.781	9.123.058.721
Chi phí dịch vụ mua ngoài	41.136.146.014	19.312.336.502
Chi phí nguyên vật liệu	1.636.353.776	1.493.483.718
Chi phí khác	3.720.522.877	8.235.147.054
<b>Cộng</b>	<b>68.859.764.842</b>	<b>54.897.100.592</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	
			Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	Năm trước
			Năm nay	Năm trước
Công ty cổ phần Hà Đô 756 Sài Gòn	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Cổ tức được chia	16.020.000.000	-
		Chi phí lãi vay	778.930.274	1.123.108.767
C.ty CP QL-VH-KT BDS Hà Đô	Công ty con	Thu hồi vốn góp	-	-
		Mua hàng hóa dịch vụ	3.811.752.836	3.494.670.013
		Bán hàng hóa dịch vụ	56.469.231	56.469.231
		Chi phí lãi vay	221.917.808	221.917.808
Công ty cổ phần Đầu tư Khánh Hà	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Thu nhập lãi vay	307.726.027	307.726.027
Công ty cổ phần Sông Tranh 4	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Chi phí lãi vay	998.630.137	998.630.137
Công ty cổ phần Tập đoàn Za Hưng	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Bán hàng hóa dịch vụ	230.794.545	230.794.545
		Chi phí lãi vay	2.848.931.507	3.927.945.206
Công ty cổ phần Thiết bị giáo dục 1	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Chi phí lãi vay	8.079.287.672	-
Công ty CP năng lượng Agrita - Quảng Nam	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Cổ tức được chia	-	39.891.600.000
		Hoàn trả vay	-	40.000.000.000
		Chi phí lãi vay	-	(71.945.205)
Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Hoàn trả vay	3.000.000.000	-
		Chi phí lãi vay	481.693.150	-

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	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH năng lượng Surya Prakash Việt Nam	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Hoàn trả vay	15.000.000.000	20.000.000.000
		Chi phí lãi vay	1.554.682.192	1.597.615.067
Công ty cổ phần Minh Long Đông Sài Gòn	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Chi phí lãi vay	(5.123.437)	-
Công ty Cổ phần quản lý và kinh doanh bất động sản Hà Đô	Công ty con	Góp vốn	-	-
		Mua hàng hóa dịch vụ	2.535.585.115	2.068.825.744
		Bán hàng hóa dịch vụ	1.437.943.029	321.458.182
		Chi phí lãi vay	210.821.917	210.821.918
Các bên liên quan khác				
Trịnh Thị Thảo	Người có mối quan hệ gia đình với thành viên BGD	Đi vay	500.000.000	
		Chi phí lãi vay	13.369.863	

**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

Thu nhập lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

Họ tên	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
Ông Lê Xuân Long	Chủ tịch HĐQT	159.000.000	179.000.000
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó CT HĐQT, Tổng giám đốc	448.710.000	294.110.000
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập HĐQT (miễn nhiệm ngày 26/4/2025)		120.000.000
Bà Cao Thị Tâm	Thành viên HĐQT, Ủy viên UBKT	90.000.000	84.000.000
Bà Trần Thị Quỳnh Anh	Thành viên độc lập HĐQT, Chủ tịch UBKT	60.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Trung	Thành viên HĐQT	120.000.000	120.000.000
Ông Lê Xuân Tuấn	Phó Tổng giám đốc	42.000.000	83.788.571
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng giám đốc	278.910.000	265.470.000
<b>Cộng</b>		<u>1.198.620.000</u>	<u>1.206.368.571</u>

## VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán.

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.

### 2. Thông tin so sánh

Trong năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2026, Công ty áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC. Theo đó, Công ty đã phân loại lại một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính và số liệu so sánh để phù hợp với yêu cầu trình bày theo quy định mới. Việc phân loại lại này không ảnh hưởng đến tổng tài sản, tổng nợ phải trả, vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế của Công ty.

Chi tiết các chỉ tiêu ảnh hưởng như sau.

Chỉ tiêu	Số đầu năm theo thông tư 200/2014	Phân loại lại	Đơn vị tính: VND
			Số đầu năm sau phân loại theo thông tư 99/2025
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	484.731.517.357	56.299.901.708	541.031.419.065
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	(56.299.901.708)	(56.299.901.708)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	56.299.901.708	(56.299.901.708)	-
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(78.059.495.274)	56.299.901.708	(21.759.593.566)
Các khoản phải thu dài hạn	288.688.471.795	(15.600.000.000)	273.088.471.795
Phải thu về cho vay dài hạn	15.600.000.000	(15.600.000.000)	-
Đầu tư tài chính dài hạn	6.208.947.744.336	15.600.000.000	6.224.547.744.336
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	3.000.000.000	15.600.000.000	18.600.000.000
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	93.156.450	93.156.450
Phải trả ngắn hạn khác	985.607.126.062	(93.156.450)	985.513.969.612

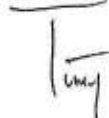
Hà Nội, ngày 04 tháng 04 năm 2026

Người lập



Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng



Đào Hữu Tùng



Tổng Giám đốc

*Nguyễn Trọng Minh*