HADO GROUP

TỎA SÁNG MUÔN NƠI - VƯƠN TẦM CAO MỚI

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2025

NỘI DUNG

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT **5**

I. TỔNG QUAN VỀ TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ **9**

1. Giới thiệu chung 9
2. Tầm nhìn - Sứ mệnh 9
3. Quá trình hình thành & phát triển 10
4. Ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh 12
5. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý 12
6. Đội ngũ lãnh đạo 16

II. BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH **20**

1. Nhận định chung về bối cảnh kinh tế 20
2. Năm 2025 - Năm bản lề cho chu kỳ Bất động sản mới 20
3. Ngành năng lượng chuyển dịch cơ cấu mạnh mẽ 21
4. Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh 21
5. Tình hình tài chính 22

III. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ **26**

1. Đánh giá về kết quả hoạt động của HĐQT trong năm 202 26

27

27

IV. QUẢN TRỊ CÔNG TY **29**

1. Mô hình quản trị và vai trò của các bên 29
2. Hoạt động của HĐQT, các Ủy ban HĐQT 30

- Các nghị quyết của HĐQT trong năm 2025 31
- Đánh giá kết quả hoạt động của các thành viên HĐQT năm 2025 32
- Đánh giá kết quả hoạt động của các Ủy ban thuộc HĐQT 33
- Hoạt động của thành viên độc lập HĐQT 33

3. Thù lao và chi phí hoạt động của HĐQT năm 2025 34
4. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông lớn và cổ đông nội bộ 34
5. Thông tin cổ phiếu và cơ cấu cổ đông 35

V. PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG **37**

1. Mục tiêu phát triển bền vững 37
2. Tiêu thụ năng lượng và bảo vệ môi trường 37
3. Phát triển nguồn nhân lực 38
4. Trách nhiệm đối với cộng đồng 41
5. Trách nhiệm đối với nhà đầu tư 42

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ KIỂM TOÁN **44 - 115**

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT:

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

CTCP: Công ty cổ phần

TNHH: Trách nhiệm hữu hạn

ĐHĐCĐ: Đại hội đồng cổ đông

HĐQT: Hội đồng quản trị

TV: Thành viên

TGĐ: Tổng giám đốc

BĐH: Ban Điều hành

SXKD: Sản xuất kinh doanh

BĐS: Bất động sản

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

LN: Lợi nhuận

LNST: Lợi nhuận sau thuế

HĐ: Hợp đồng

HĐ KXĐ: Hợp đồng không xác định

F367: Dự án Khu nhà ở quân nhân Sư đoàn 367 tại đường Tăng Nhơn Phú, Phường Phước Minh Long, Tp. Hồ Chí Minh

Phan Đình Giót: Dự án Khu hỗn hợp văn phòng, thương mại dịch vụ và nhà ở tại địa chỉ 62 Phan Đình Giót, phường Phương Liệt, Tp. Hà Nội.

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT

Kính thưa Quý Cổ đông, Quý Nhà đầu tư,

Trong bối cảnh kinh tế toàn cầu tiếp tục đối mặt với nhiều bất định và thị trường trong nước đang trong giai đoạn điều chỉnh chính sách, Tập đoàn Hà Đô đã lựa chọn cách tiếp cận thận trọng nhưng chủ động, vừa củng cố nền tảng hoạt động, vừa tích lũy nguồn lực cho chu kỳ tăng trưởng kế tiếp.

Năm 2025 ghi nhận vai trò rõ nét của mảng năng lượng như một trụ cột ổn định trong mô hình kinh doanh của Tập đoàn. Việc vận hành hiệu quả hệ thống nhà máy năng lượng với tổng công suất 462MW, đặc biệt các nhà máy thủy điện trong điều kiện thủy văn thuận lợi, đã giúp duy trì dòng tiền và đảm bảo hiệu quả kinh doanh trong bối cảnh mảng bất động sản chưa ghi nhận như kỳ vọng. Nhờ đó, Hà Đô vẫn hoàn thành 94% kế hoạch lợi nhuận năm. Đồng thời, việc hoàn tất thương vụ M&A dự án thủy điện La Trọng (22MW) không chỉ nâng tổng công suất sở hữu lên trên 500MW mà còn thể hiện định hướng nhất quán trong việc mở rộng quy mô năng lượng. Các dự án năng lượng tái tạo trọng điểm trong danh mục (Phước Hữu, Bình Gia) cũng đang được xúc tiến đầu tư, tạo nền tảng hiện thực hóa mục tiêu đạt quy mô 1GW trong giai đoạn 2026–2030.

Ở lĩnh vực bất động sản, năm 2025 đánh dấu giai đoạn tái khởi động sau thời kỳ trầm lắng của thị trường. Việc mở bán một phần sản phẩm còn lại của dự án Hado Charm Villas trong nửa cuối năm đã góp phần khôi phục dòng tiền từ hoạt động kinh doanh cốt lõi. Quan trọng hơn, những chuyển biến tích cực trong tháo gỡ pháp lý đã mở ra dư địa phát triển mới cho Tập đoàn. Một số dự án trọng điểm (Linh Trung – HCM, Phan Đình Giót – Hà Nội) đã được đưa vào danh sách thí điểm theo Nghị quyết 171/2024/QH15 và đang được đẩy nhanh hoàn thiện thủ tục đầu tư, tạo tiền đề hình thành nguồn cung kế tiếp trong các năm tới. Song song đó, các dự án khác cũng đang được theo sát tiến độ phê duyệt nhằm đảm bảo tính liên tục trong chu kỳ phát triển.

Bước sang năm 2026, trong bối cảnh khuôn khổ pháp lý dần hoàn thiện và thị trường bất động sản diễn ra sự phân hóa mạnh mẽ, Hà Đô sẽ tận dụng lợi thế vị trí, chất lượng sản phẩm, năng lực phát triển dự án để bổ sung nguồn

cung sản phẩm chất lượng cao ra thị trường. Ở mảng năng lượng, Hà Đô tiếp tục tìm kiếm các cơ hội M&A và phát triển dự án mới, đặc biệt trong lĩnh vực năng lượng tái tạo, nhằm duy trì vị thế và mở rộng quy mô một cách bền vững khi các cơ chế giá và quy hoạch được xác lập rõ ràng.

Trải qua 35 năm phát triển, Hà Đô đã xây dựng được nền tảng quản trị minh bạch, cùng năng lực thích ứng linh hoạt trước những biến động của thị trường. Với niềm tin vào triển vọng dài hạn của nền kinh tế, Tập đoàn cam kết tiếp tục theo đuổi chiến lược phát triển bền vững, kiến tạo các giá trị thực chất cho xã hội và gia tăng lợi ích cho cổ đông.

Xin chân thành cảm ơn Quý đối tác, Quý nhà đầu tư và tập thể Cán bộ nhân viên đã luôn luôn đồng hành và đóng góp vào hành trình phát triển của Hà Đô.

Trân trọng./.

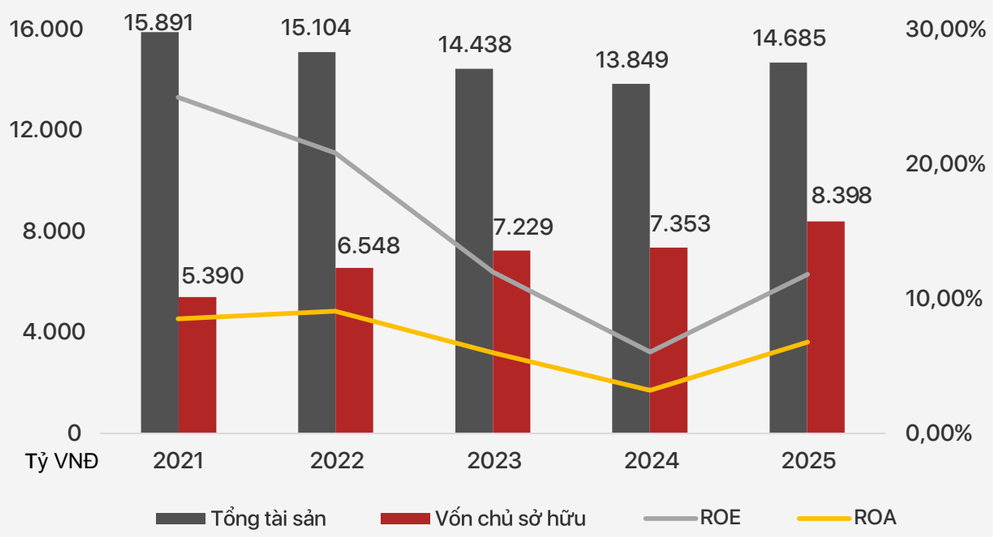
CHỦ TỊCH HĐQT

Lê Xuân Long

Một số chỉ tiêu chính

Chỉ tiêu	Đơn vị	2021	2022	2023	2024	2025
Doanh thu	Tỷ đồng	3.778	3.581	2.889	2.717	2.787
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	1.343	1.362	866	447	993
Tổng tài sản	Tỷ đồng	15.891	15.104	14.438	13.849	14.685
Vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	5.390	6.548	7.229	7.375	8.398
Thu nhập trên vốn cổ phần (ROE)	%	28,67	22,82	12,57	6,12	12,59
Thu nhập trên tổng tài sản (ROA)	%	8,45	9,01	5,86	3,16	6,96

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



GIẢI THƯỞNG

Top 10 Nơi làm việc tốt nhất Việt Nam nhóm nhà phát triển Bất động sản (Viet Research & Báo Đầu tư tổ chức)

Top 50 Doanh nghiệp Lợi nhuận Xuất sắc Việt Nam năm 2025 (Vietnam Report & Báo VietNamNet)

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

Top 10 Doanh nghiệp Đổi mới sáng tạo và Kinh doanh hiệu quả 2025 – Ngành Bất động sản, Xây dựng

I. TỔNG QUAN VỀ TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ

1. GIỚI THIỆU CHUNG

Tên công ty	: **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ**
Tên viết tắt	: HADO GROUP
Tên tiếng Anh	: Ha Do Group Joint Stock Company
Mã chứng khoán	: HDG
GCN ĐKKD và MST	: 0100283802
Vốn điều lệ	: 3.699.630.350.000 VNĐ
Trụ sở chính	: Số 8 Láng Hạ, phường Giảng Võ, TP. Hà Nội
Điện thoại	: 024. 3831 0347 / 3831 0348
Email	: hq@hado.com.vn
Website	: www.hado.com.vn
Văn phòng Miền Nam	: HaDo Airport Building, Số 02 Hồng Hà, phường Tân Sơn Hòa, TP.HCM
Điện thoại	: 028. 3547 1666
Email	: hcm@hado.com.vn

HADO GROUP
TỎA SÁNG MUÔN NƠI - VƯƠN TẦM CAO MỚI

2. TẦM NHÌN - SỨ MỆNH

TẦM NHÌN

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

SỨ MỆNH

Với khách hàng

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

Với cán bộ nhân viên

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

Với nhà đầu tư và các đối tác

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

Với cộng đồng

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

1990 - 1992

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

1994

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

1996

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

2004

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

2006

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

2009

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

2010

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

2012

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

2014

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

2018

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

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

2021

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

2022

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

2023

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

2024

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

2025

Nhận chuyển nhượng nhà máy Thuỷ điện La Trọng công suất 22MW (thuộc cụm dự án Thuỷ điện trên Sông Gianh)

4. NGÀNH NGHỀ, LĨNH VỰC KINH DOANH

BẤT ĐỘNG SẢN

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

Tư vấn phân phối các sản phẩm Bất động sản.

M&A các dự án bất động sản.

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

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

PHÁT TRIỂN NĂNG LƯỢNG

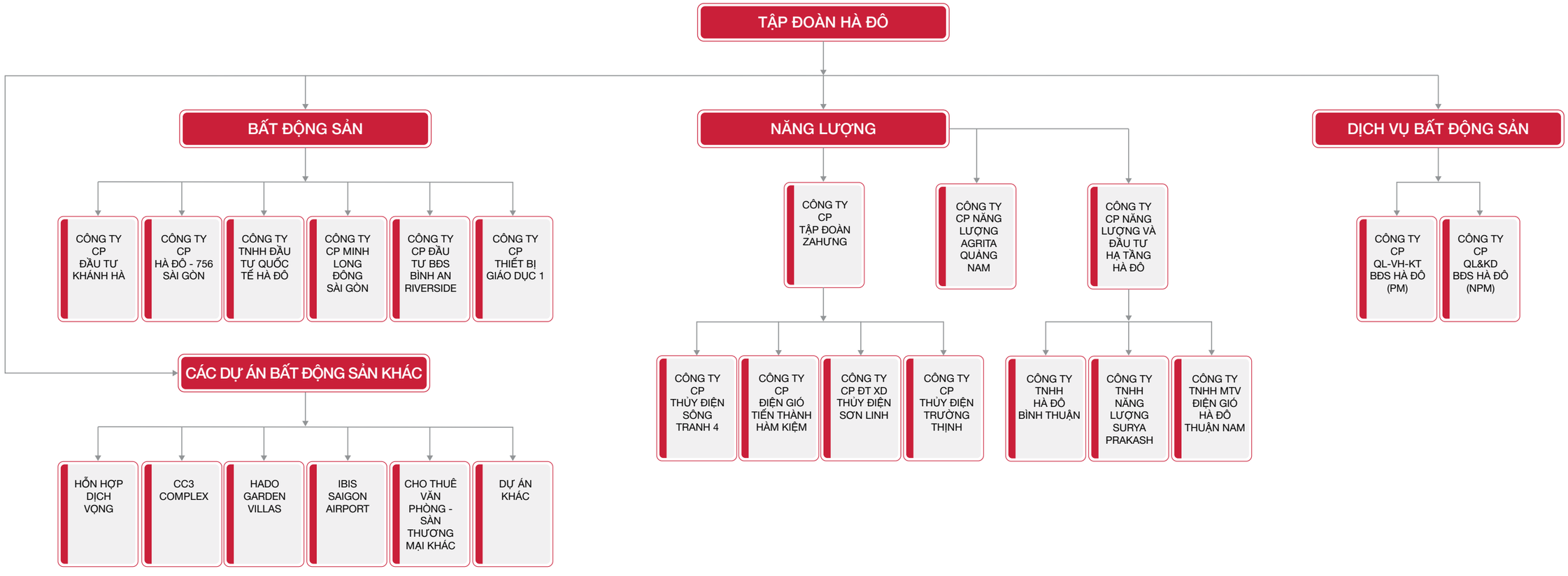
Đầu tư, thi công, lắp đặt các dự án thủy điện, các dự án năng lượng tái tạo: điện gió, điện mặt trời.

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

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

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

5. CƠ CẤU QUẢN TRỊ VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ



Danh sách công ty con của Tập đoàn Hà Đô tại thời điểm 31/12/2025

BẤT ĐỘNG SẢN

STT	Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn	5.04 Hà Đô Airport Building, số 2 Hồng Hà, phường Tân Sơn Hòa, thành Phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	63,00%	63,00%
2	Công ty Cổ phần Minh Long Đông Sài Gòn	Tầng 5, Ha Do Airport Build-ing, số 2 Hồng Hà, phường Tân Sơn Hòa, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh	99,98%	99,98%
3	Công ty Cổ phần đầu tư Khánh Hà	Cầu Đá, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	70,92%	70,92%
4	Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô	Số 272, đường Dondeng, bản Nongtha Tay, huyện Chănthabuly, thủ đô Viêng Chăn, Lào	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	100%	100%
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình An Riverside	Số 2735 Phạm Thế Hiển, phường Tân Sơn Hòa, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	99,97%	99,97%
6	Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1	Số 62 Phan Đình Giót, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	99,95%	99,95%

PHÁT TRIỂN NĂNG LƯỢNG

STT	Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Za Hưng	Số 8 Láng Hạ, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	51,75%	51,75%
2	Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4	Thôn Tam Tú, xã Hiệp Đức, thành phố Đà Nẵng	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	62,92%	89,88%
3	Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận	Thôn Thanh Thịnh, xã Hòa Thắng, tỉnh Lâm Đồng	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	83,22%	90,00%
4	Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita – Quảng Nam	Số 44 Lê Quý Đôn, thị trấn Khâm Đức, thành phố Đà Nẵng	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	97,57%	99,98%
5	Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam	Thôn Quán Thẻ 1, xã Thuận Nam, tỉnh Khánh Hòa	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	99,97%	100%

STT	Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
6	Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam	Thôn Phước An 1, xã Phước Hậu , tỉnh Khánh Hòa	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	99,97%	100%
7	Công ty Cổ phần Năng lượng và Đầu tư Hạ tầng Hà Đô	Số 8 Láng Hạ, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	99,97%	99,98%
8	Công ty Cổ phần Điện gió Tiến Thành Hàm Kiệm	Thôn Thanh Thịnh, xã Hòa Thắng, tỉnh Lâm Đồng	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	28,98%	56%
9	Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Sơn Linh	Thôn Gò Da, xã Sơn Linh, tỉnh Quảng Ngãi	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	51,23%	99%
10	Công ty Cổ phần Thủy điện Trường Thịnh	Số 50 đường Nguyễn Hữu Cảnh, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	26,39%	50,99%

QUẢN LÝ, KHAI THÁC BẤT ĐỘNG SẢN

STT	Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản Hà Đô	Số 60 Trường Sơn, phường Tân Sơn Hòa, thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, quản lý bất động sản	99,95%	99,95%
2	Công ty cổ phần Quảnl ý Kinh doanh Bất động sản Hà Đô	Số 8 Láng Hạ, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội	Tư vấn, quản lý bất động sản	99,99%	99,99%

6. ĐỘI NGŨ LÃNH ĐẠO

Danh sách nhân sự HĐQT, Ban điều hành, Kế toán trưởng

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
I	**Hội đồng quản trị**		
1	Ông Lê Xuân Long	Chủ tịch	03/10/2025
2	Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Chủ tịch	27/04/2024
3	Ông Nguyễn Hoàng Trung	Thành viên	27/04/2024
4	Bà Cao Thị Tâm	Thành viên	27/04/2024
5	Bà Trần Thị Quỳnh Anh	Thành viên độc lập	27/04/2024
II	**Ban Điều hành**		
1	Ông Nguyễn Trọng Minh	Tổng giám đốc	03/10/2024
2	Ông Lê Xuân Tuấn	Phó Tổng giám đốc	22/09/2021
3	Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng giám đốc	16/05/2022
III	**Kế toán trưởng**		
1	Ông Đào Hữu Tùng	Kế toán trưởng	14/05/2025

Thông tin của các thành viên hội đồng quản trị, Ban Điều hành và Kế toán trưởng:

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông Lê Xuân Long – Chủ tịch HĐQT

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ, Kỹ sư Xây dựng Cầu đường, Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
Quá trình công tác:
1993-1997: Phó phòng kỹ thuật CT Cầu 13 Thăng Long
1997-1999: Tư vấn giám sát Tập đoàn Deawoo Corp
1999-2001: Cán bộ kỹ thuật Công ty xây dựng Hà Đô
2001-2005: Trưởng phòng TC-AT Công ty Hà Đô
2005-nay: TV HĐQT ,Tổng giám đốc CTCP Za Hưng
2018-nay: TV HĐQT CTCP Tập đoàn Hà Đô
2024-nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Tập đoàn Hà Đô
Số cổ phần sở hữu: 6.571 cổ phần

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

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính và Quản trị kinh doanh tại Đại học Hamline – Hoa Kỳ
Quá trình công tác:
2011-2014: Kế toán viên, Kế toán Trưởng - CTCP Đầu tư Xây dựng An Lạc 1
2014 - 2015: Phó trưởng phòng Tài chính - Công ty CP Tập đoàn Hà Đô
2015 - 2016: TV HĐQT/Trợ lý Chủ tịch HĐQT- CTCP Tập đoàn Hà Đô
2017 - 2021: TV HĐQT, Phó TGĐ - CTCP Tập đoàn Hà Đô
2021 - 2024: Phó CT HĐQT, Phó TGĐ thường trực - CTCP Tập đoàn Hà Đô
2024 - nay: Phó Chủ tịch HĐQT – Tổng Giám đốc - CT CP Tập đoàn Hà Đô
Số cổ phần sở hữu: 4.347.975 cổ phần

Bà Cao Thị Tâm – Thành viên HĐQT

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

Ông Nguyễn Hoàng Trung – Thành viên HĐQT

Trình độ chuyên môn: Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế Đại học East Anglia – Vương quốc Anh; cử nhân Tài chính ngân hàng – Đại học Monash Úc
Quá trình công tác:
2016-2018: Chuyên viên UB kiểm toán – CTCP Tập đoàn Hà Đô
2018-2020: Chuyên viên Ủy ban Tài chính Chứng khoán – CTCP Tập đoàn Hà Đô
2020-2022: Chuyên viên Phòng Tài chính – CTCP Tập đoàn Hà Đô
2022-2024: Phó Trưởng phòng Tài Chính – CTCP Tập đoàn Hà Đô
2024-nay: Thành viên Hội đồng quản trị CTCP Tập đoàn Hà Đô
Số cổ phần sở hữu: 605.000 cổ phần

Bà Trần Thị Quỳnh Anh – Thành viên HĐQT độc lập

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

BAN ĐIỀU HÀNH

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

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính và Quản trị kinh doanh tại Đại học Hamline – Hoa Kỳ
Quá trình công tác:
2011-2014: Kế toán viên, Kế toán Trưởng - CTCP Đầu tư Xây dựng An Lạc 1
2014 - 2015: Phó trưởng phòng Tài chính - Công ty CP Tập đoàn Hà Đô
2015 - 2016: TV HĐQT/Trợ lý Chủ tịch HĐQT- CTCP Tập đoàn Hà Đô
2017 - 2021: TV HĐQT, Phó TGĐ - CTCP Tập đoàn Hà Đô
2021 - 2024: Phó CT HĐQT, Phó TGĐ thường trực - CTCP Tập đoàn Hà Đô
2024 - nay: Phó Chủ tịch HĐQT – Tổng Giám đốc - CTCP Tập đoàn Hà Đô
Số cổ phần sở hữu: 4.347.975 cổ phần

Ông Lê Xuân Tuấn – Phó Tổng Giám đốc

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

Ông Trần Tiến Dũng – Phó Tổng Giám đốc

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng dân dụng & công nghiệp
Quá trình công tác:
2003-2004: Quản lý thi công Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị số 18
2004-2006: Ban quản lý dự án Khách sạn 5 sao Tân Hoàng Cung – Huế
2006-2009: Ban QLDA1 - CTCP Tập đoàn Hà Đô
2009-2010: Phòng Đầu tư – CTCP Tập đoàn Hà Đô
2010-2012: Phòng Kinh doanh – CTCP Tập đoàn Hà Đô
2012-2019: Trưởng Phòng Kinh doanh – TCTCP Tập đoàn Hà Đô
2019-2022: Tổng giám đốc – CTCP Thiết bị giáo dục 1
2022-nay: Phó Tổng giám đốc CTCP Tập đoàn Hà Đô
Số cổ phần sở hữu: 32.913 cổ phần

Ông Đào Hữu Tùng – Kế toán trưởng

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế - Thạc sĩ Kinh tế.
2010 - 2013: Trợ lý kiểm toán Công Ty TNHH Kiểm Toán -RSM Việt Nam (Văn Phòng Hà Nội)
2014 - 2015: Kinh doanh
2017- 2022: Chuyên viên phòng kế toán Công ty CP Tập đoàn Hà Đô
2022 - 2025: Phó phòng kế toán Công ty CP Tập đoàn Hà Đô
2025- nay: Kế toán trưởng Công ty CP Tập đoàn Hà Đô
Số cổ phần sở hữu: 300 cổ phần

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

1. NHẬN ĐỊNH CHUNG VỀ BỐI CẢNH KINH TẾ

Năm 2025, kinh tế thế giới chịu tác động mạnh từ hàng loạt biến động địa chính trị và kinh tế như chiến tranh thương mại, căng thẳng Mỹ – Trung, xung đột Nga – Ukraine và Trung Đông, cùng các rủi ro khu vực và biến đổi khí hậu, khiến đà tăng trưởng toàn cầu chậm lại. Dù vậy, sự phát triển mạnh của công nghệ đang tạo ra động lực mới, góp phần tái định hình kinh tế thế giới. Các tổ chức quốc tế đều cho rằng tăng trưởng toàn cầu năm 2025 suy giảm nhưng vẫn duy trì mức ổn định, với dự báo dao động khoảng 2,5% – 3,3%. Điều này cho thấy khả năng chống chịu nhất định của nền kinh tế toàn cầu trước áp lực vĩ mô, song vẫn đối mặt với nhiều rủi ro dài hạn như rào cản thương mại gia tăng, nợ cao, lạm phát và bất ổn địa chính trị, trong khi các chính sách hỗ trợ ngắn hạn chưa đủ bù đắp các thách thức này. Dự kiến năm 2026, tăng trưởng thế giới vẫn giữ vững đà phục hồi ở mức 3,3%. Động lực chính đến từ làn sóng đầu tư mạnh mẽ vào trí tuệ nhân tạo (AI) và chuyển đổi xanh, bù đắp cho những bất ổn địa chính trị tại một số khu vực trọng điểm.

Trong nước, nền kinh tế Việt Nam năm 2025 ghi nhận mức tăng trưởng GDP ấn tượng 8,02%, hoàn thành vượt mức mục tiêu (8%) do Quốc hội đề ra. Quy mô nền kinh tế đạt mức kỷ lục 514 tỷ USD, đưa Việt Nam vươn lên đứng thứ 32 thế giới và giữ vững vị thế thứ 4 trong khu vực ASEAN. Thành quả này đạt được nhờ sự phục hồi mạnh mẽ của khu vực công nghiệp chế biến chế tạo, mức giải ngân FDI cao kỷ lục, sự bùng nổ của kinh tế số và chính sách đầu tư công. Các chỉ số vĩ mô như tỷ giá (duy trì quanh mức

2026–2030 với kịch bản đưa GDP đạt cột mốc 1.000 tỷ USD vào thập kỷ tới. Kết quả Quý I/2026 tăng 7,83% là minh chứng cho đà phục hồi tích cực. Tuy nhiên, để hiện thực hóa các mục tiêu này, Việt Nam cần tiếp tục đẩy mạnh cải cách thể chế, tối ưu hóa đầu tư công và tập trung phát triển khu vực tư nhân trở thành động lực nòng cốt của nền kinh tế.

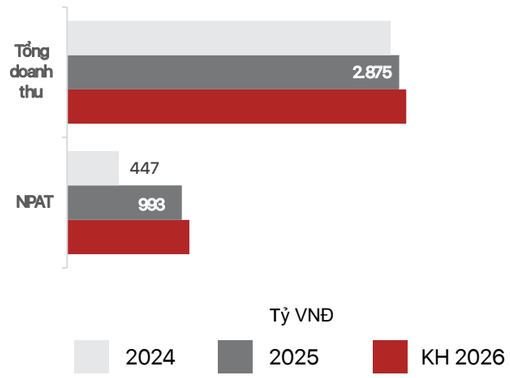
2. NĂM 2025 - NĂM BẢN LỀ CHO MỘT CHU KỲ BẤT ĐỘNG SẢN MỚI

Năm 2025 được đánh giá là bản lề cho thị trường Bất động sản Việt Nam khi việc thực thi đồng bộ các bộ luật quan trọng gồm Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản được triển khai, hành lang pháp lý trở nên minh bạch hơn, khơi thông nguồn cung với mức tăng trưởng ước tính đạt 50% so với cùng kỳ năm trước. Trong cơ cấu phân khúc, căn hộ chung cư tại các đô thị lớn tiếp tục giữ vai trò dẫn dắt với đà tăng giá mạnh mẽ trong vòng ba năm qua, phản ánh nhu cầu ở thực vẫn ở mức cao trong bối cảnh tỷ lệ đô thị hóa đạt 45%. Bất động sản công nghiệp và nhà ở xã hội cũng ghi nhận những bước tiến dài nhờ dòng vốn FDI ổn định và các chính sách hỗ trợ an sinh xã hội từ Chính phủ. Tuy nhiên, cuối năm 2025, thị trường bắt đầu có sự phân hóa sâu sắc; trong khi các dự án pháp lý chuẩn chỉnh và vị trí đắc địa duy trì sức nóng, thì phân khúc đất nền vùng ven sử dụng đòn bẩy tài chính quá lớn đã xuất hiện hiện tượng giảm giá cục bộ. Nhìn chung, năm 2025 thị trường bất động sản đã dần chững dần đà tăng giá và định hình lại tiêu chuẩn phát triển bất động sản theo hướng xanh hóa, số hóa và ưu tiên giá trị thực cho người sử dụng.

Đối với Tập đoàn Hà Đô, việc sở hữu các quỹ đất sạch tại trung tâm Hà Nội và Hồ Chí Minh tọa lạc tại các vị trí trung tâm, kết nối hạ tầng tốt với nhu cầu ở thực cao luôn tạo ra lợi thế lớn cho Tập đoàn. Năm 2025, Tập đoàn đã triển khai xin chủ trương đầu tư với các dự án được vào danh sách thí điểm theo Nghị quyết 171/2024/QH15 gồm dự án Linh Trung (2,8 ha tại Tp.Hồ Chí Minh), dự án Phan Đình Giót (2,3ha tại Tp. Hà Nội) đồng thời tiếp tục bám sát việc rà soát, phê duyệt thí điểm đối với dự án Greenlane và dự án F367 tại Tp.Hồ Chí Minh. Song song với việc hoàn thiện danh mục dự án hiện hữu, Hà Đô cũng từng bước mở rộng quỹ đất tại khu vực phía Bắc TP. Hồ Chí Minh, nhằm đón đầu xu hướng phát triển đô thị và gia tăng dư địa tăng trưởng dài hạn. Định hướng xuyên suốt của Tập đoàn là phát triển bất động sản theo hướng chọn lọc, ưu tiên hiệu quả, đảm bảo cân bằng giữa tăng trưởng và kiểm soát rủi ro trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động.

hợp nhất đạt 2.875 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 993 tỷ đồng, tương đương 94% kế hoạch lợi nhuận năm. Kết quả này phản ánh sự phục hồi tích cực trong hoạt động kinh doanh cốt lõi, đặc biệt trong bối cảnh thị trường vẫn còn nhiều biến động.

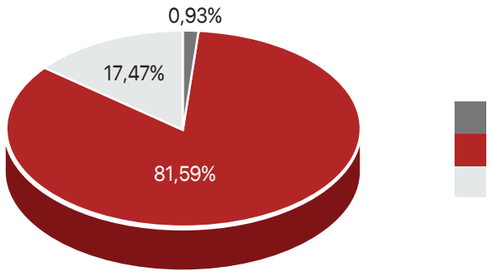
Lĩnh vực năng lượng tiếp tục giữ vai trò trụ cột khi đóng góp hơn 80% -90% cơ cấu doanh



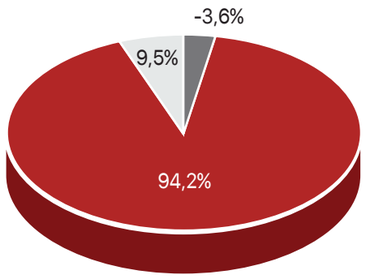
Song song với đó, HDG đang nhanh chóng triển khai các thủ tục pháp lý để hiện thực hóa danh mục các dự án năng lượng của Tập đoàn. Trong đó, dự án Bình Gia (Lạng Sơn) quy mô 80 MW và dự án Phước Hữu (Ninh Thuận nay là Khánh Hòa) quy mô 50MW có thể triển khai đầu tư trong năm 2026, bổ sung thêm 130MW vào tổng công suất sở hữu và vận hành của HDG trong giai đoạn tiếp theo.

Trong lĩnh vực bất động sản, hoạt động mở bán giai đoạn 3 của dự án Hado Charm Villas được triển khai từ nửa cuối năm 2025 trong bối cảnh thị trường còn nhiều khó khăn, qua đó ghi nhận doanh thu tương đương khoảng 20% kế hoạch bán hàng năm 2025. Việc bán hàng sẽ được tiếp tục triển khai vào năm 2026

Cơ cấu doanh thu thuần 2025



Cơ cấu lợi nhuận gộp 2025



5. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

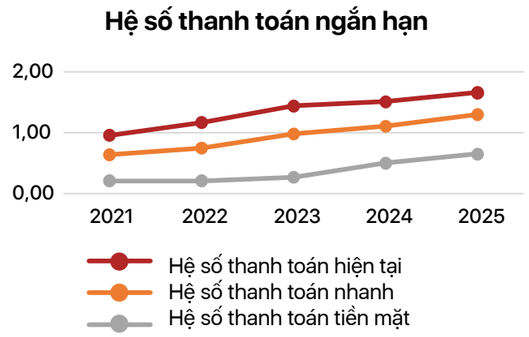
Tổng tài sản
14.685 tỷ đồng

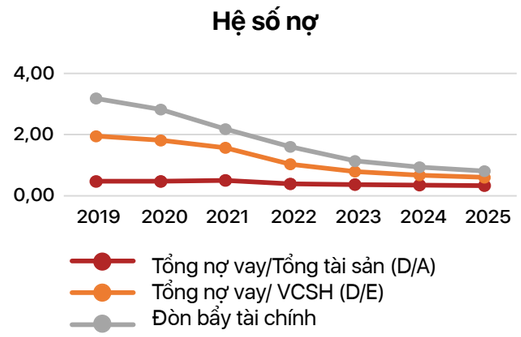
Doanh thu thuần
2.786 tỷ đồng

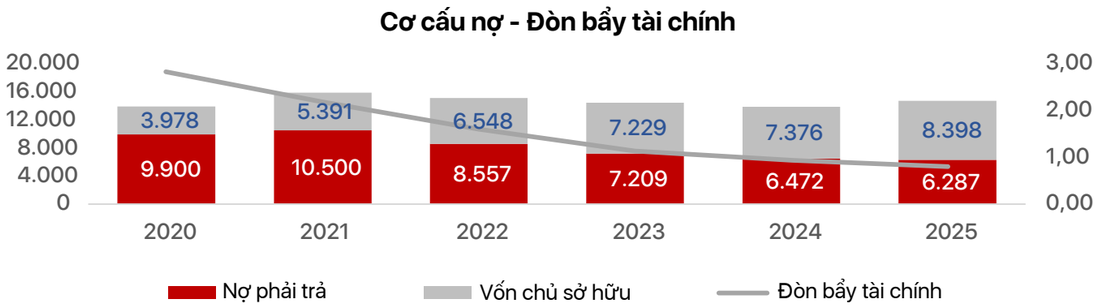
Tỷ suất LN ròng
35,63 %

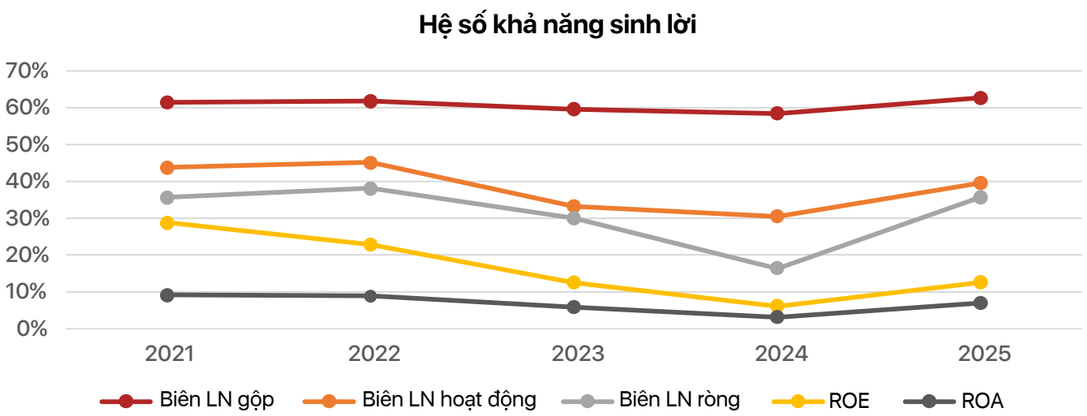
Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Các chỉ tiêu	ĐVT	2021	2022	2023	2024	2025
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán						
- Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	0,96	1,17	1,44	1,51	1,66
- Hệ số thanh toán nhanh	lần	0,64	0,75	0,98	1,11	1,30
2, Chỉ tiêu về cơ cấu vốn						
- Hệ số nợ phải trả/tổng tài sản	lần	0,66	0,57	0,50	0,44	0,43
- Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu	lần	1,95	1,31	1,00	0,87	0,74
3, Chỉ tiêu về năng lực hoạt động						
- Vòng quay hàng tồn kho	vòng	0,93	0,99	0,94	1,15	1,26
- Vòng quay khoản phải thu	vòng	4,10	3,38	2,39	2,03	1,87
- Vòng quay khoản phải trả	vòng	2,56	5,79	6,68	15,67	15,62
- Doanh thu thuần/Tổng tài sản	vòng	0,24	0,24	0,20	0,19	0,19
4, Chỉ tiêu về khả năng sinh lời						
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	35,55	38,03	29,98	16,45	35,63
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn CSH (ROE)	%	28,67	22,82	12,57	6,12	12,59
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng TS (ROA)	%	8,45	8,79	5,86	3,16	6,96
- Hệ số lợi nhuận từ hoạt động KD/ Doanh thu thuần	%	43,69	45,07	33,26	30,55	39,58









Năm 2025, Tập đoàn Hà Đô tiếp tục duy trì sự ổn định và khẳng định năng lực tài chính vững mạnh thông qua chiến lược quản trị thận trọng và hiệu quả. Điểm sáng lớn nhất trong năm đến từ lĩnh vực năng lượng, đóng vai trò là 'xương sống' tạo ra dòng tiền ổn định và bền vững, góp phần đưa lợi nhuận sau thuế đạt 993 tỷ đồng với tỷ suất lợi nhuận ròng ấn tượng 35,63%. Trong bối cảnh Tập đoàn tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án làm cơ sở triển khai đầu tư trong thời gian tới, hệ số đòn bẩy tài chính đã ghi nhận sự sụt giảm tích cực qua các năm; cụ thể, tỷ lệ Nợ phải trả/ Vốn chủ sở hữu đã giảm dần qua các năm xuống mức an toàn lý tưởng là 0,74 vào cuối năm 2025.

Việc giảm dần sự phụ thuộc vào vốn vay, kết hợp với các chỉ số thanh toán nhanh (1,30 lần) và thanh toán ngắn hạn (1,66 lần) không ngừng cải thiện, đã tạo ra một cấu trúc tài chính lành mạnh và linh hoạt. Đây là bước đệm chiến lược giúp Tập đoàn tối ưu hóa nguồn lực, sẵn sàng nắm bắt các cơ hội đầu tư giá trị khi thị trường bất động sản bước vào chu kỳ tăng trưởng mới với tâm thế chủ động và an toàn nhất. Cũng trong năm 2025, Fiinratings đã tiếp tục duy trì mức xếp hạng tín nhiệm HDG ở mức "A" phản ánh năng lực kinh doanh tốt và chỉ số tài chính rủi ro thấp của Công ty.

III. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. ĐÁNH GIÁ VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT TRONG NĂM 2025

HĐQT Công ty CP Tập đoàn Hà Đô gồm 05 thành viên, trong đó có 01 thành viên độc lập. Cơ cấu thành viên HĐQT tuân thủ đúng các quy định pháp luật đối với công ty đại chúng. Các thành viên HĐQT có trình độ chuyên môn và kinh nghiệm trong các lĩnh vực hoạt động chính của Công ty.

Nhân sự HĐQT hiện tại của Công ty như sau:

(1) Ông Lê Xuân Long – Chủ tịch HĐQT;

(2) Ông Nguyễn Trọng Minh – Phó Chủ tịch HĐQT;

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

(4) Bà Cao Thị Tâm – Thành viên HĐQT;

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

Năm 2025, bối cảnh kinh tế tiếp tục phục hồi nhưng còn tiềm ẩn nhiều biến động; thị trường bất động sản vẫn gặp khó khăn, thanh khoản thấp, trong khi một số vướng mắc pháp lý dự án chưa được tháo gỡ triệt để. Trong bối cảnh đó, HĐQT đã tập trung chỉ đạo, giám sát BĐH triển khai các giải pháp kiểm soát rủi ro, ổn định dòng tiền, cơ cấu nguồn lực và tháo gỡ khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Trong năm, HĐQT đã ban hành 23 Nghị quyết, Quyết định liên quan đến tổ chức, nhân sự, kế hoạch kinh doanh, phương án tài chính và các nội dung thuộc thẩm quyền theo Nghị quyết ĐHĐCĐ.

Kết quả thực hiện kế hoạch năm 2025 cơ bản bám sát mục tiêu đề ra, với doanh thu và lợi nhuận lần lượt đạt 97,9% và 94,0% kế hoạch. Hoạt động kinh doanh duy trì ổn định, trong đó lĩnh vực năng lượng tiếp tục đóng vai trò chủ lực; tuy nhiên, sự trầm lắng của thị trường bất động sản đã ảnh hưởng đến tiến độ ghi nhận doanh thu và hoạt động đầu tư dự án mới.

Về công tác quản trị, HĐQT đã thực hiện đầy đủ vai trò định hướng và giám sát thông qua việc phê duyệt kế hoạch kinh doanh, tăng cường quản trị rủi ro về nguồn vốn và đầu tư, đồng thời giám sát chặt chẽ hoạt động của BĐH và việc thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT. HĐQT cũng đã chỉ đạo thực hiện phương án phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức và tuân thủ đầy đủ nghĩa vụ công bố thông tin, góp phần nâng cao tính minh bạch trong hoạt động của Công ty.

2. KẾT QUẢ GIÁM SÁT ĐỐI VỚI BAN ĐIỀU HÀNH

Công tác giám sát được triển khai thông qua cơ chế báo cáo định kỳ, các phiên họp chuyên đề và việc phân công từng thành viên Hội đồng quản trị phụ trách theo lĩnh vực chuyên môn Trên cơ sở đó, Hội đồng quản trị kịp thời theo dõi, đánh giá và định hướng hoạt động điều hành, bảo đảm Ban Điều hành triển khai nhiệm vụ phù hợp với chiến lược phát triển và mục tiêu đã được thông qua.

Thông qua công tác giám sát việc thực hiện kế hoạch năm 2025, Hội đồng quản trị ghi nhận nỗ lực của Ban Điều hành trong việc duy trì hoạt động ổn định, trong đó lĩnh vực năng lượng tiếp tục là điểm sáng, đóng vai trò trụ cột về doanh thu và dòng tiền. Đối với lĩnh vực bất động sản, Ban Điều hành đã tập trung rà soát pháp lý, chuẩn bị điều kiện triển khai và thu hồi vốn, làm cơ sở cho các giai đoạn tiếp theo.

Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị đánh giá cao việc Ban Điều hành chủ động kiểm soát chi phí, triển khai các biện pháp tinh gọn bộ máy, qua đó bảo đảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong phạm vi kế hoạch được phê duyệt.

Công tác quản trị điều hành:

- Ban Điều hành đã triển khai phương án tái cơ cấu, điều chỉnh nhân sự theo hướng tinh gọn, phù hợp với đặc thù từng lĩnh vực hoạt động;

- Hoàn thiện và đưa vào vận hành hệ thống quản trị nội bộ, từng bước số hóa quy trình, tăng cường kiểm soát và phối hợp giữa các phòng ban, đơn vị.

Công tác triển khai, kinh doanh và dự án:

- BĐH tập trung rà soát pháp lý các dự án, hoàn thiện điều kiện triển khai và thúc đẩy tiến độ thực hiện, đặc biệt đối với các dự án bất động sản trọng điểm;

- Chủ động làm việc với các cơ quan có thẩm quyền nhằm tháo gỡ vướng mắc pháp lý, đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện thủ tục đầu tư;

- Lĩnh vực năng lượng tiếp tục vận hành ổn định, các nhà máy hoạt động an toàn, hiệu quả, đóng góp tích cực vào doanh thu và dòng tiền của Công ty.

Công tác tài chính – chi phí:

- BĐH đã chủ động kiểm soát chi phí, tối ưu dòng tiền, bảo đảm cân đối tài chính trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động;

- Triển khai các giải pháp nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, từng bước cải thiện hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

Nhìn chung, Ban Điều hành đã có nhiều nỗ lực trong việc duy trì hoạt động ổn định, linh hoạt ứng phó với biến động của thị trường, từng bước tháo gỡ khó khăn và thực hiện các mục tiêu theo định hướng của HĐQT.

3. KẾ HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trên cơ sở kết quả thực hiện năm 2025 và trong bối cảnh nền kinh tế tiếp tục phục hồi nhưng vẫn tiềm ẩn nhiều yếu tố biến động, đặc biệt là sự điều chỉnh của thị trường bất động sản và yêu cầu ngày càng cao về minh bạch, quản trị doanh nghiệp.
Các chỉ tiêu kế hoạch chủ yếu năm 2026 như sau:

Đơn vị: Tỷ đồng.

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2025	Kế hoạch 2026	
			Giá trị	% thay đổi so với 2025
1	Tổng doanh thu hợp nhất	2.875	3.242	112,7%
2	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	993	1.151	115,9%

Nhằm thực hiện các mục tiêu trên, HĐQT định hướng hoạt động năm 2026 với các trọng tâm sau:

- Hoàn thiện pháp lý, đẩy nhanh tiến độ đầu tư và kinh doanh các dự án đã có chuyển biến tích cực về pháp lý và được đưa vào diện thí điểm như Linh Trung, 62 Phan Đình Giót; đồng thời nghiên cứu, lựa chọn cơ hội M&A một cách thận trọng, bảo đảm hiệu quả đầu tư và an toàn pháp lý, tạo nguồn công việc cho các năm tiếp theo.

- Tăng cường kiểm soát dòng tiền, tối ưu chi phí, cơ cấu lại nguồn vốn theo hướng an toàn và hiệu quả; tiếp tục mở rộng quan hệ hợp tác với các tổ chức tín dụng và đối tác tài chính trong và ngoài nước nhằm đa dạng hóa nguồn vốn và nâng cao năng lực tài chính.

- Từng bước ứng dụng công nghệ mới, bao gồm trí tuệ nhân tạo, trong quản lý và vận hành nhằm nâng cao hiệu quả điều hành, tăng cường kiểm soát rủi ro và minh bạch thông tin.

- Củng cố và nâng cao năng lực cạnh tranh trong hai lĩnh vực trọng tâm là Bất động sản và Năng lượng; phát triển theo chiều sâu, đặt chất lượng và trách nhiệm xã hội làm nền tảng, hướng tới tạo ra những sản phẩm tốt lành, có ích cho xã hội, đồng thời tối ưu hóa giá trị doanh nghiệp và lợi ích bền vững cho cổ đông.

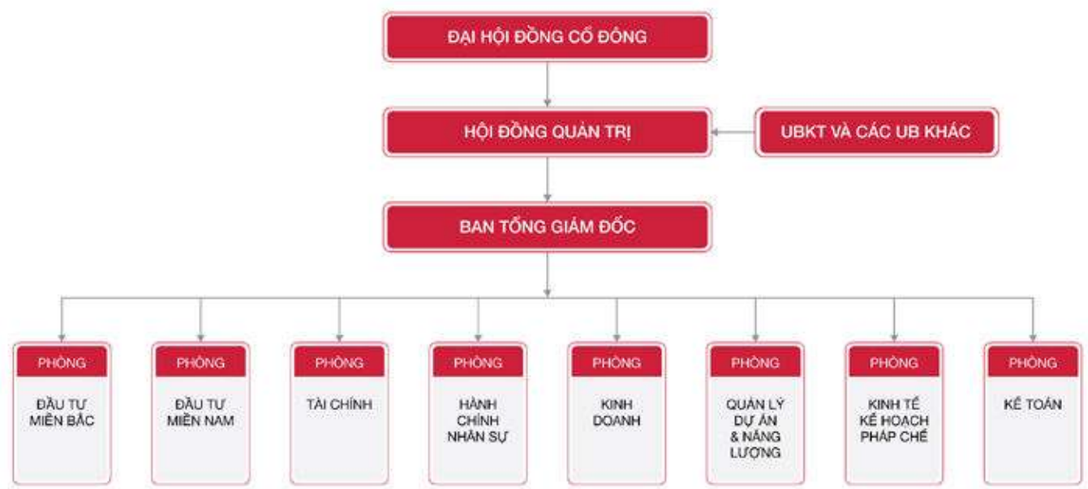
- Rà soát, cơ cấu bộ máy theo hướng tinh gọn, hiệu quả; xây dựng cơ chế đánh giá hiệu suất rõ ràng, đồng thời thu hút, phát triển đội ngũ nhân sự phù hợp với định hướng phát triển dài hạn của Công ty.

Với các định hướng trên, HĐQT xác định năm 2026 là năm củng cố nội lực, nâng cao hiệu quả quản trị và chuẩn bị điều kiện cho chu kỳ tăng trưởng mới, bảo đảm mục tiêu phát triển bền vững và gia tăng giá trị cho cổ đông.

IV. QUẢN TRỊ CÔNG TY

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

Tập đoàn Hà Đô vận hành theo mô hình quản trị gồm Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và có Ủy ban kiểm toán trực thuộc HĐQT, Chủ tịch UBKT là thành viên HĐQT độc lập.



ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Do ĐHĐCĐ bầu ra, là cơ quan quản trị Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT giữ vai trò định hướng chiến lược, kế hoạch hoạt động hàng năm; chỉ đạo và giám sát hoạt động của Công ty thông qua Ban Tổng Giám đốc và các phòng ban khác. Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô hiện có 05 thành viên bao gồm: 01 Chủ tịch, 01 Phó Chủ tịch, 01 thành viên HĐQT độc lập và 02 thành viên khác.

CÁC UỶ BAN GIÚP VIỆC CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Uỷ ban Kiểm toán

Ủy ban kiểm toán là cơ quan chuyên môn thuộc Hội đồng quản trị. UBKT giám sát tính trung thực của BCTC công ty, rà soát hệ thống kiểm soát nội bộ, giám sát bộ phận KTNB của công ty, rà soát giao dịch với người có liên quan thuộc thẩm quyền của HĐQT hoặc ĐHĐCĐ. UBKT đưa các kiến nghị lên HĐQT thông qua các Báo cáo kiểm toán định kỳ, chủ động báo cáo khi có phát sinh hoặc báo cáo theo yêu cầu của HĐQT.

Uỷ ban Quản lý Thiết kế và thực hiện dự án

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

Ủy ban Phát triển đầu tư

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

Ủy ban Đầu tư tài chính và mua bán dự án

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

Ủy ban Chuyển đổi số

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

2. HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT, CÁC TIỂU BAN TRỰC THUỘC HĐQT

Trong năm 2025, thực hiện quy đinh tại Luật doanh nghiệp, Điều lệ công ty CP Tập đoàn Hà Đô và quy chế hoạt động của HĐQT, HĐQT Công ty CP Tập đoàn Hà Đô đã tổ chức 14 cuộc họp HĐQT:

TT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Lê Xuân Long	14	14/14	
4	Ông Nguyễn Trọng Minh	14	14/14	
2	Ông Nguyễn Hoàng Trung	14	14/14	
3	Bà Cao Thị Tâm	14	14/14	
5	Bà Trần Thị Quỳnh Anh	14	14/14	
6	Ông Hoàng Đình Hùng	05	05/14	Miễn nhiệm từ 26/04/2025

Các cuộc họp của HĐQT đã tập trung giải quyết các vấn đề trọng tâm liên quan đến chỉ đạo thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2025; xây dựng và triển khai kế hoạch SXKD năm 2025; xây dựng kế hoạch và chiến lược phát triển hoạt động kinh doanh; kiện toàn nhân sự lãnh đạo cấp cao; phê duyệt các nội dung liên quan đến triển khai, đầu tư dự án.

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

CÁC NGHỊ QUYẾT CỦA HĐQT TRONG NĂM 2025

TT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	02/NQ-HĐQT	02/01/2025	Nghị quyết v/v ủy quyền Chủ tịch HĐQT ban hành quyết định HĐQT theo phân cấp	100%
2	05/QĐ-HĐQT	15/01/2025	Quyết định v/v khen thưởng các cá nhân, tập thể có thành tích năm 2024	100%
3	07/NQ-HĐQT	17/02/2025	Nghị quyết v/v thông qua chủ trương thực hiện giao dịch với Người có liên quan	100%
4	09/NQ-HĐQT	24/02/2025	Nghị quyết v/v triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024	100%
5	12/QĐ-HĐQT	14/03/2025	Quyết định v/v kiện toàn sơ đồ tổ chức Công ty	100%
6	15/QĐ-HĐQT	17/03/2025	Quyết định v/v sáp nhập phòng Pháp chế vào phòng Kinh tế Kế hoạch	100%
7	16/QĐ-HĐQT	17/03/2025	Quyết định v/v sáp nhập và đổi tên các phòng: phòng Phát triển Dự án Miền Bắc, Phát triển Dự án Miền Nam, Pháp lý Dự án thành 2 phòng Đầu tư Miền Bắc và Đầu tư Miền Nam	100%
8	17/QĐ-HĐQT	04/04/2025	Quyết định v/v phê duyệt nội dung tài liệu trình ĐHĐCĐ thường niên 2024	100%
9	21/QĐ-HĐQT	15/04/2025	Quyết định v/v bổ sung nội dung chương trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2024	100%
10	25/QĐ-HĐQT	29/04/2025	Quyết định v/v chấm dứt HĐLĐ với Ông Phạm Trọng Khiêm - Phó TB KTNB	100%
11	26/QĐ-HĐQT	29/04/2025	Quyết định v/v chấm dứt HĐLĐ với Bà Nguyễn Thị Thúy Hà - CV KTNB	100%
12	28/NQ-HĐQT	14/05/2025	Nghị quyết v/v miễn nhiệm, bổ nhiệm chức danh KTT- Trưởng Phòng Kế toán	100%
13	29/QĐ-HĐQT	14/05/2025	Quyết định thôi trả lương và chấm dứt HĐLĐ với Ông Phạm Hồng Hiếu	100%
14	30/QĐ-HĐQT	14/05/2025	Quyết định v/v bổ nhiệm cán bộ Ông Đào Hữu Tùng- Kế toán trưởng kiêm TP Kế toán	100%
15	32/NQ-HĐQT	14/05/2025	Nghị quyết v/v triển khai thực hiện phương án chi trả cổ tức năm 2024	100%
16	34/NQ-HĐQT	06/06/2025	Nghị quyết v/v góp vốn cổ phần trong đợt chào bán cổ phần tăng vốn điều lệ của Công ty CP TBGD1	100%
17	36/NQ-HĐQT	09/06/2025	Nghị quyết v/v phê duyệt hạn mức vay vốn Công ty CP TBGD1 năm 2025	100%
18	36b/NQ-HDQT	20/06/2025	Nghị quyết v/v phê duyệt bán hàng đợt 1 năm 2025 dự án Khu đô thị An Khánh An Thượng	100%
19	39/NQ-HĐQT	04/07/2025	Nghị quyết v/v đăng ký thay đổi vốn điều lệ và sửa đổi Điều lệ Công ty	100%

TT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
20	40/NQ-HĐQT	15/07/2025	Nghị quyết v/v thông qua chủ trương điều chỉnh GCN đầu tư ra nước ngoài	100%
21	42/NQ-HĐQT	31/07/2025	Nghị quyết v/v gửi tiền có kỳ hạn tại Ngân hàng BIDV để phát hành bảo lãnh thực hiện dự án	100%
22	45/NQ-HĐQT	23/12/2025	NQ góp vốn mua cổ phần trong đợt chào bán cổ phần tăng vốn Điều lệ của Công ty CP Minh Long Đông Sài Gòn	100%
23	46/QĐ-CTHĐ	31/12/2025	Quyết định v/v thay đổi mẫu dấu của Công ty sau khi thay đổi địa giới hành chính	100%

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC THÀNH VIÊN HĐQT NĂM 2025

Trong năm, HĐQT sáng lập Công ty tiếp tục tập trung hoàn thiện hệ thống quản trị Công ty theo hướng chuẩn hóa, minh bạch và phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành. Dưới sự cố vấn chiến lược của Chủ tịch Sáng lập, các thành viên HĐQT đã tham gia đầy đủ các cuộc họp định kỳ và bất thường, hoặc thực hiện biểu quyết bằng văn bản đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền, thể hiện tinh thần trách nhiệm cao và sự chủ động trong công tác quản lý. Hoạt động của HĐQT được triển khai đồng bộ, bám sát Quy chế hoạt động và phân công nhiệm vụ cụ thể cho từng thành viên.

Bên cạnh đó, HĐQT duy trì cơ chế làm việc chặt chẽ với Ban điều hành thông qua các cuộc họp giao ban định kỳ hàng tuần theo chỉ đạo của Chủ tịch HĐQT. Qua đó, HĐQT kịp thời nắm bắt tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, đưa ra các định hướng, chỉ đạo phù hợp, góp phần nâng cao hiệu quả vận hành và đảm bảo sự phát triển ổn định, bền vững của Tập đoàn.

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

- Ủy ban kiểm toán: Trong năm, Ủy ban duy trì việc rà soát định kỳ hệ thống kiểm soát nội bộ và theo dõi hoạt động của bộ phận kiểm toán nội bộ, qua đó góp phần củng cố công tác quản trị rủi ro của Công ty. Các báo cáo tài chính và thông tin công bố liên quan đều được xem xét trước khi trình HĐQT, bảo đảm tính hợp lý và minh bạch. Đồng thời, Ủy ban cũng thực hiện rà soát các giao dịch với người có liên quan theo đúng thẩm quyền và quy định hiện hành.

- Ủy ban Phát triển Đầu tư: Ủy ban đã chủ động tìm kiếm, tiếp cận và bước đầu đánh giá một số cơ hội đầu tư trong các lĩnh vực như bất động sản, khu công nghiệp, nước sạch, sân golf và một số ngành công nghiệp khác. Song song với đó, Ủy ban duy trì trao đổi với các cơ quan quản lý, địa phương và các tổ chức liên quan, từng bước xây dựng nguồn cơ hội và chuẩn bị danh mục dự án cho các giai đoạn tiếp theo.

- Ủy ban Quản lý Thiết kế và Dự án: Ủy ban tham gia hỗ trợ HĐQT trong việc định hướng, xem xét các ý tưởng thiết kế và phương án đầu tư tại các dự án trọng điểm. Trong bối cảnh một số dự án còn vướng mắc thủ tục, khối lượng triển khai chưa nhiều, Ủy ban chủ yếu tập trung vào công tác rà soát, hoàn thiện phương án và chuẩn bị cơ sở thiết kế, làm tiền đề cho giai đoạn triển khai sau.

- Ủy ban Đầu tư Tài chính và mua bán dự án: Ủy ban đã nghiên cứu, sàng lọc và tiếp cận một số cơ hội đầu tư tài chính và mua bán dự án phù hợp với định hướng phát triển của Công ty. Các nội dung bước đầu được tổng hợp, đánh giá để làm cơ sở báo cáo, đề xuất HĐQT xem xét khi điều kiện thị trường thuận lợi hơn.

- Ủy ban chuyển đổi số: Trong năm, Ủy ban đã hỗ trợ HĐQT trong việc định hướng ứng dụng công nghệ và chuyển đổi số trong hoạt động quản trị, đồng thời phối hợp với Ban Điều hành nghiên cứu, từng bước triển khai một số giải pháp công nghệ mới, bao gồm cả các ứng dụng trí tuệ nhân tạo (AI), nhằm nâng cao hiệu quả quản lý và vận hành.

HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

Hiện nay, Công ty có 01 thành viên độc lập HĐQT theo quy định đối với công ty niêm yết. Thành viên độc lập tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT dưới các hình thức phù hợp và tích cực đóng góp ý kiến đối với các vấn đề quan trọng. Với kinh nghiệm quản lý và quản trị doanh nghiệp, thành viên độc lập đã thực hiện vai trò phản biện khách quan, góp phần nâng cao chất lượng quyết nghị và tăng cường hiệu quả quản trị của HĐQT.

3. THÙ LAO VÀ CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2025

Tổng mức thù lao, chi phí chi trả HĐQT và các ủy ban thuộc HĐQT năm 2025 là 10,1 tỷ đồng.

(Chi tiết thù lao của từng thành viên HĐQT được trình bày tại Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán dưới đây).

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

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số CP sở hữu đầu kỳ		Số CP sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
			Số lượng	Tỷ lệ	Số lượng	Tỷ lệ	
1	Nguyễn Trọng Minh	Tổng giám đốc	787.167	0,2%	4.347.975	1,18%	Mua/ nhận cổ tức bằng cổ phiếu
2	Đào Hữu Tùng	Kế toán trưởng/ Chief Accountant	3.300	0,00%	300	0,00%	Bán
3	Đào Hữu Khanh	Bố đẻ Kế toán trưởng	833.017	0,228%	644.895	0,18%	Bán
4	Nguyễn Văn Tô	Bố đẻ của TV Hội đồng quản trị	30.045.270	8,12%	29.795.270	8,05%	Bán

Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ: *Các giao dịch với người có liên quan của Công ty đều đã được Hội đồng quản trị thông qua chủ trương ngay từ đầu năm tại Nghị quyết số số 07/NQ-HĐQT ngày 17/02/2025. Nội dung chi tiết giao dịch được nêu tại phần thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2025 dưới đây.*

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

5. THÔNG TIN CỔ PHIẾU VÀ CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Thông tin cổ phiếu

Số cổ phần phổ thông: **369.963.035** cổ phần

Số cổ phần ưu đãi: **0** cổ phần

Số cổ phần đang lưu hành: **369.963.035** cổ phần

Số cổ phiếu quỹ: **0** cổ phần

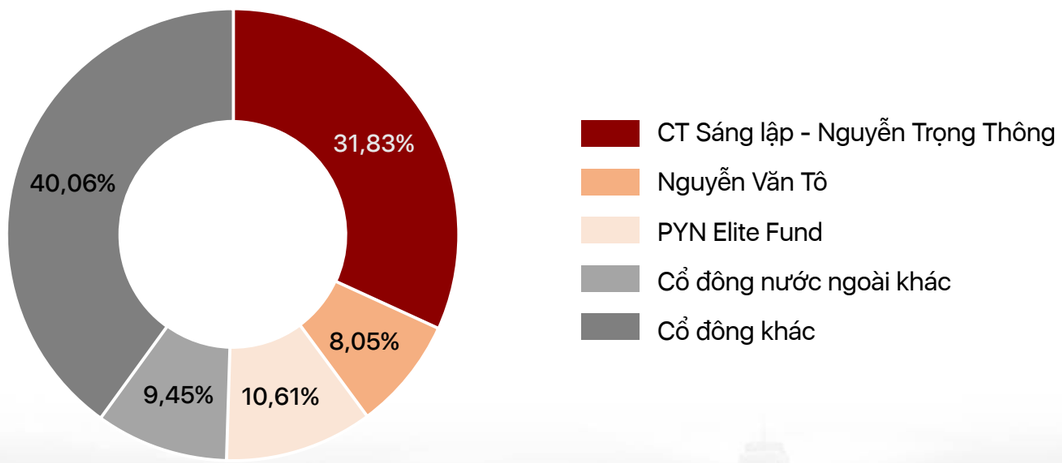
Mệnh giá cổ phiếu: **10.000** VNĐ

Vốn hóa thị trường: **9.027** tỷ đồng *(tại ngày 31/12/2025)*

STT	Cá nhân/ Tổ chức	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ
1	Nguyễn Trọng Thông	117.760.292	31,83%
2	Nguyễn Văn Tô	29.795.270	8,05%
3	PYN Elite Fund	39.243.480	10,61%
4	Cổ đông nước ngoài khác	34.968.591	9,45%
5	Cổ đông khác	148.195.402	40,06%
	Tổng cộng	**369.963.035**	**100%**

Nguồn: Tổng hợp từ danh sách cổ đông chốt tại ngày 16/06/2025 và cập nhật từ Cổ đông

Cơ cấu cổ đông Công ty



V. PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

1. MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Mục tiêu phát triển bền vững của HDG tập trung vào tăng trưởng kinh tế đi đôi với trách nhiệm môi trường và xã hội. Doanh nghiệp định hướng tối ưu hóa sử dụng năng lượng và tài nguyên, giảm phát thải khí nhà kính thông qua phát triển các dự án bất động sản theo tiêu chuẩn xanh và mở rộng danh mục năng lượng tái tạo như điện gió, điện mặt trời, thủy điện. HDG cũng chú trọng nâng cao hiệu quả quản trị, đảm bảo tuân thủ các quy định về môi trường, đồng thời thúc đẩy nhận thức của cán bộ nhân viên về bảo vệ môi trường và ứng phó biến đổi khí hậu. Trong dài hạn, HDG hướng tới đóng góp tích cực vào mục tiêu phát triển bền vững của Việt Nam, hài hòa lợi ích giữa doanh nghiệp, cộng đồng và hệ sinh thái.

2. TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG VÀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Theo dự báo mới nhất của Tổ chức Khí tượng Thế giới, biến đổi khí hậu toàn cầu tiếp tục diễn biến phức tạp với xu hướng gia tăng cả về tần suất lẫn cường độ của các hiện tượng thời tiết cực đoan như nắng nóng kéo dài, mưa lớn, bão mạnh và hạn hán nghiêm trọng. Trong thập kỷ tới, các quốc gia đang phát triển – trong đó có Việt Nam – sẽ tiếp tục nằm trong nhóm chịu ảnh hưởng nặng nề nhất. Trước thực trạng đó, Việt Nam đã và đang tích cực tham gia, triển khai nhiều cam kết quốc tế về khí hậu, đồng thời thúc đẩy chuyển dịch năng lượng, hướng tới mục tiêu phát thải ròng bằng "0" vào năm 2050. Tuy nhiên, để đạt được các mục tiêu này, cần có sự chung tay của toàn xã hội, từ mỗi cá nhân, hộ gia đình đến các tổ chức, doanh nghiệp.

Trong bối cảnh đó, Tập đoàn Hà Đô xác định phát triển bền vững gắn liền với trách nhiệm bảo vệ môi trường và sử dụng hiệu quả tài nguyên, năng lượng. Ngay từ khâu định hướng đầu tư và quy hoạch, HDG đã ưu tiên các giải pháp thiết kế xanh, tối ưu hóa không gian sinh thái và tích hợp các tiêu chí tiết kiệm năng lượng trong toàn bộ các dự án bất động sản. Doanh nghiệp đồng thời đẩy mạnh chiến lược phát triển năng lượng sạch thông qua việc đầu tư vào các lĩnh vực như điện gió, điện mặt trời và thủy điện, góp phần đa dạng hóa nguồn cung năng lượng và giảm phụ thuộc vào nhiên liệu hóa thạch.

Tất cả các dự án năng lượng của HDG đều được thực hiện đánh giá tác động môi trường nghiêm ngặt theo quy định hiện hành, từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư đến vận hành. Công ty chú trọng lựa chọn công nghệ tiên tiến, thiết bị hiệu suất cao và thân thiện môi trường, đồng thời hợp tác với các đối tác uy tín quốc tế nhằm đảm bảo hiệu quả vận hành và giảm thiểu tối đa tác động tiêu cực đến hệ sinh thái và cộng đồng địa phương.

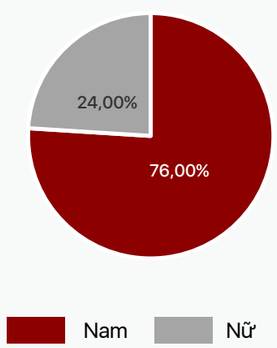
Trong quá trình vận hành, HDG tăng cường triển khai các giải pháp quản lý năng lượng và giảm phát thải khí nhà kính, phù hợp với xu hướng chuyển đổi xanh và kinh tế tuần hoàn. Công ty thường xuyên tổ chức đào tạo, nâng cao nhận thức cho cán bộ nhân viên về bảo vệ môi trường và ứng phó với biến đổi khí hậu. Hệ thống quản lý chất thải tại các tòa nhà được kiểm soát chặt chẽ, đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn môi trường. Bên cạnh đó, HDG áp dụng các giải pháp tiết kiệm năng lượng như sử dụng hệ thống chiếu sáng thông minh theo khu vực và thời gian, thay thế bằng đèn LED hiệu suất cao, tối ưu hóa vận hành nhằm giảm tiêu hao năng lượng và chi phí.

Thông qua những nỗ lực đồng bộ trong đầu tư, vận hành và quản trị, HDG từng bước nâng cao năng lực thích ứng với biến đổi khí hậu, đồng thời đóng góp tích cực vào mục tiêu phát triển bền vững của Việt Nam trong giai đoạn mới

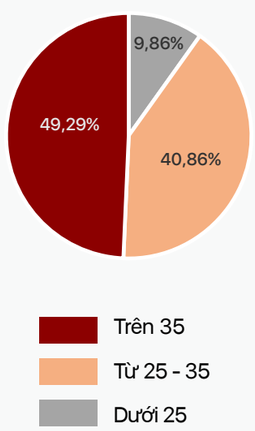
3. PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

STT	Tiêu chí	Số lượng (Người)	Tỷ trọng (%)
I	**Theo trình độ lao động**	**700**	**100%**
1	Trình độ Đại học và trên Đại học	334	47,71%
2	Trình độ Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	220	31,43%
3	Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật	24	3,43%
4	Lao động phổ thông	122	17,43%
II	**Theo đối tượng lao động**	**700**	**100%**
1	Lao động trực tiếp	550	78,57%
2	Lao động gián tiếp	150	21,43%
III	**Theo giới tính**	**700**	**100%**
1	Nam	532	76,00%
2	Nữ	168	24,00%
IV	**Theo độ tuổi**	**700**	**100%**
1	Dưới 25	69	9,86%
2	Từ 25-35	286	40,86%
3	Trên 35	345	49,29%
V	**Theo thời gian làm việc tại công ty**	**700**	**100%**
1	Thời vụ	38	5,43%
2	HĐ thời hạn 1-3 năm	186	26,57%
3	HĐ KXĐ thời hạn	476	68,00%
Tổng cộng		**700**	**100%**

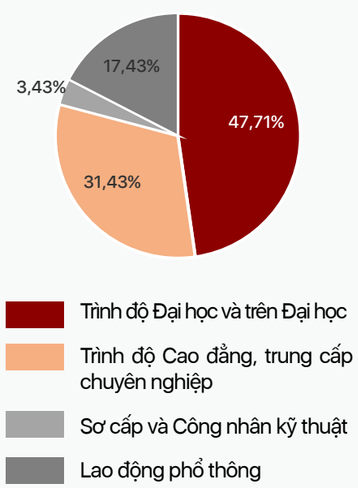
Cơ cấu lao động theo giới tính



Cơ cấu lao động theo độ tuổi



Cơ cấu lao động theo trình độ



Chiến lược tuyển dụng và phát triển nguồn nhân lực

Trong năm 2025, Tập đoàn Hà Đô định hướng quản trị nguồn nhân lực theo chiều sâu, tập trung tối ưu hóa hiệu suất lao động và nâng cao chất lượng đội ngũ, thay vì mở rộng quy mô nhân sự. Định hướng này được triển khai trên nền tảng hoàn tất tái cơ cấu và tinh gọn bộ máy trong các năm trước, qua đó nâng cao năng lực vận hành và tính linh hoạt của tổ chức.

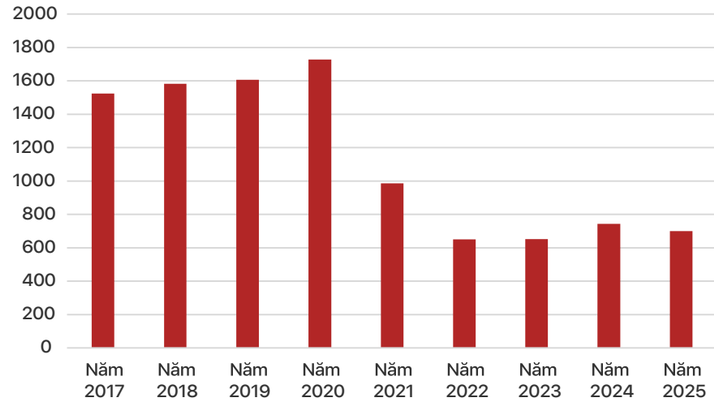
Hoạt động tuyển dụng được thực hiện theo nguyên tắc chọn lọc, có kế hoạch và gắn với nhu cầu thực tiễn, chủ yếu nhằm: (i) thay thế nhân sự tại các vị trí chưa phù hợp; (ii) bổ sung nguồn lực cho các vị trí còn thiếu hoặc nhu cầu thực tế công việc phục vụ hoạt động sản xuất – kinh doanh.

Đối với các nhà máy thủy điện, điện gió, điện mặt trời đang vận hành, lực lượng lao động đã được kiện toàn đủ, vận hành ổn định. Do đó, nhu cầu tuyển dụng mới ở mức hạn chế, tập trung vào đào tạo duy trì chất lượng đội ngũ và nâng cao năng lực chuyên môn, đảm bảo vận hành an toàn, liên tục và hiệu quả

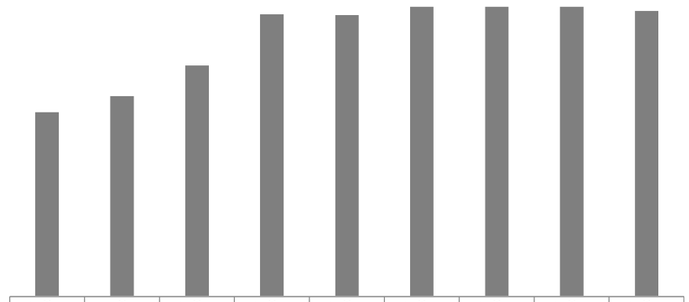
Chính sách cho người lao động

Với triết lý lấy con người làm trung tâm, Tập đoàn Hà Đô luôn nỗ lực kiến tạo một môi trường làm việc thân thiện, chuyên nghiệp, nơi sự sẻ chia và năng lực cá nhân luôn được tôn trọng và đề cao. Nhằm thắt chặt sợi dây gắn kết giữa người lao động và doanh nghiệp, Tập đoàn không chỉ chú trọng chăm sóc sức khỏe định kỳ hàng năm mà còn thường xuyên tổ chức các hoạt động văn hóa, thể thao sôi nổi với sự tham gia của đối tác và khách hàng, góp phần làm phong phú đời sống tinh thần cho cán bộ nhân viên. Đặc biệt, các dịp lễ kỷ niệm của Công ty luôn được tổ chức quy mô, là dịp để tri ân sâu sắc các thế hệ đi trước đã đặt nền móng cho sự phát triển của Tập đoàn. Chính sự kết nối xuyên suốt giữa các thế hệ cán bộ nhân viên không chỉ gìn giữ bản sắc văn hóa doanh nghiệp mà còn tạo nên sức mạnh đoàn kết, giúp Hà Đô vững vàng vượt qua mọi thách thức và cùng nhau hướng tới những thành công mới.

Số lượng lao động qua các năm



Mức lương trung bình (triệu đồng/người/tháng)



Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
8.975	9.756	11.250	13.750	13.700	14.100	14.100	14.100	13.900

Đào tạo

Trong năm 2025, Tập đoàn Hà Đô triển khai công tác đào tạo theo định hướng thiết thực – có trọng tâm – gắn với nhu cầu thực tiễn, nhằm nâng cao năng lực chuyên môn và khả năng thích ứng của đội ngũ nhân sự.

Đào tạo chung toàn Tập đoàn:

Các chương trình đào tạo được thiết kế đa dạng, tập trung vào:

- Đào tạo hội nhập văn hóa doanh nghiệp cho nhân sự mới;
- Cập nhật kiến thức về ứng dụng công nghệ, đặc biệt là AI trong quản trị doanh nghiệp;
- Nâng cao năng lực quản trị thông qua các nội dung về Quản trị công ty (QTCT) và ESG, bao gồm quản trị rủi ro và vai trò của Hội đồng quản trị.

Đào tạo chuyên môn theo lĩnh vực:

Khối năng lượng (các nhà máy điện): Tập đoàn đã tổ chức định kỳ các chương trình huấn luyện an toàn, vệ sinh lao động và đào tạo an toàn điện cho đội ngũ kỹ thuật viên. Đặc biệt, các nội dung chuyên biệt như huấn luyện cấp chứng nhận an toàn và đào tạo an toàn đập được chú trọng hàng đầu, nhằm kiểm soát rủi ro tuyệt đối và đảm bảo tính ổn định cho các công trình thủy điện, điện gió và điện mặt trời.

Khối vận hành tòa nhà: Triển khai đào tạo nâng cao chất lượng dịch vụ và hiệu quả vận hành thông qua đào tạo sử dụng phần mềm quản lý tòa nhà (Vime); đào tạo nâng cao kỹ năng vận hành và chăm sóc khách hàng.

4. TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG

Hà Đô kịp thời hỗ trợ người lao động bị ảnh hưởng thiên tai năm 2025

Năm 2025 ghi dấu là một trong những năm có diễn biến thời tiết cực đoan nhất trong nhiều thập kỷ, với chuỗi bão mạnh, mưa lũ, triều cường và ngập úng xảy ra trên diện rộng từ Bắc vào Nam. Thiên tai đã gây thiệt hại nghiêm trọng về người và tài sản, ảnh hưởng sâu sắc đến đời sống của hàng trăm nghìn hộ gia đình trên cả nước, trong đó có nhiều gia đình cán bộ, người lao động đang công tác tại Tập đoàn Hà Đô. Phát huy truyền thống nhân văn, tinh thần trách nhiệm và sự sẻ chia, Tập đoàn Hà Đô đã chủ động triển khai công tác rà soát, tổng hợp thiệt hại tại các đơn vị thành viên, đồng thời nhanh chóng tổ chức các hoạt động thăm hỏi, hỗ trợ người lao động và gia đình bị ảnh hưởng bởi thiên tai trong năm 2025.

Đại diện Công ty CP Năng lượng Agrita Quảng Nam – Nhà máy thủy điện Đăkmi 2 trao nhà tình nghĩa & tặng quà tết cho người dân có hoàn cảnh khó khăn tại tỉnh Đà Nẵng (Quảng Nam cũ)

Theo tổng hợp từ các đơn vị, Tập đoàn Hà Đô có nhiều gia đình CBCNV bị lũ cuốn trôi nhiều tài sản, thiệt hại cây trồng, vật nuôi hàng trăm triệu đồng. Từ thực tế đó, Tập đoàn phát động phong trào quyên góp cùng các CBNV tập đoàn kịp thời hỗ trợ tới các hộ gia đình CBNV các nhà máy với giá trị gần 300 triệu đồng. Ngoài ra, Tập đoàn đã chỉ đạo các nhà máy năng lượng tại các địa phương ủng hộ, đóng góp cơ sở vật chất cho các trường học, tặng quà nhân dịp tết nguyên đán, trung thu, xây dựng nhà tình nghĩa cho các hộ gia đình có hoàn cảnh khó khăn trên địa bàn với tổng giá trị hơn 1 tỷ đồng.

5. TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI NHÀ ĐẦU TƯ

Tập đoàn Hà Đô luôn chú trọng xây dựng hệ thống quản trị công ty hiệu quả, minh bạch và bền vững, nhằm duy trì sự hài hòa lợi ích giữa cổ đông và các bên liên quan, đồng thời củng cố niềm tin của nhà đầu tư. Trong quá trình hoạt động, Tập đoàn kiên định thực thi các nguyên tắc quản trị cốt lõi, bao gồm bảo đảm đầy đủ quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông, đối xử công bằng giữa các nhóm cổ đông; tôn trọng và bảo vệ quyền lợi của các bên liên quan như người lao động, đối tác, khách hàng và cộng đồng; thực hiện công bố thông tin kịp thời, đầy đủ và minh bạch; đồng thời nâng cao vai trò, trách nhiệm và hiệu quả hoạt động của Hội đồng quản trị. Việc nhất quán triển khai các nguyên tắc này góp phần nâng cao chất lượng quản trị, gia tăng uy tín doanh nghiệp và hướng tới mục tiêu phát triển bền vững, tạo giá trị dài hạn cho cổ đông.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ KIỂM TOÁN

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100283802 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 11 tháng 4 năm 2005. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 33 được cấp ngày 21 tháng 7 năm 2025.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") kể từ ngày 2 tháng 2 năm 2010 theo Quyết định số 07/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 19 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; đầu tư, xây dựng, sản xuất và kinh doanh điện năng; cung cấp dịch vụ khách sạn; quản lý; cho thuê văn phòng và các dịch vụ khác.

Công ty có trụ sở chính tại số 8 Láng Hạ, phường 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 và Chi nhánh Khách sạn IBIS Hà Đô có địa chỉ tại số 2, đường Hồng Hà, phường Tân Sơn Hòa, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Theo Quyết định Hội đồng quản trị số 02/QĐ-HĐQT ngày 2 tháng 1 năm 2024, Hội đồng quản trị của Công ty đã thông qua Quyết định chấm dứt hoạt động của Chi nhánh miền Nam của Công ty. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để thi hành Quyết định nêu trên.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Trọng Minh	Tổng giám đốc
Ông Lê Xuân Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Trọng Minh, Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Hội đồng Quản trị

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ
HADO GROUP
MSDN: 0100283807

Lê Xuân Long
Chủ tịch

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Nguyễn Trọng Minh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026

EY
Shape the future with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 12315194/68683544-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 72, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

EY

Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 35 của báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Tập đoàn có một số dự án điện mặt trời đang được các cấp có thẩm quyền thực hiện rà soát lại các điều kiện hưởng giá bán điện theo cơ chế giá khuyến khích. Theo đó, giá bán điện mà Tập đoàn đang được áp dụng có thể bị ảnh hưởng. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn chưa nhận được bất kỳ kết luận chính thức nào của các cấp có thẩm quyền liên quan tới vấn đề nêu trên.

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Nguyễn Hoàng Linh
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3835-2026-004-1

Nguyễn Thị Hồng Uyên
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 5817-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**3.621.267.664.514**	**3.227.665.143.710**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***265.730.670.677***	***332.316.767.582***
111	1. Tiền		106.060.336.625	155.477.126.704
112	2. Các khoản tương đương tiền		159.670.334.052	176.839.640.878
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***	***6***	***1.147.638.951.603***	***736.006.983.612***
121	1. Chứng khoán kinh doanh		629.907.434.246	518.593.624.818
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		517.731.517.357	217.413.358.794
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***1.395.850.688.077***	***1.267.082.296.916***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	1.609.991.922.773	1.366.329.649.576
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	103.443.222.467	92.634.467.946
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	56.299.901.708	56.299.901.708
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	270.941.765.088	165.632.463.562
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(644.826.123.959)	(413.814.185.876)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***11***	***768.889.297.109***	***856.932.022.487***
141	1. Hàng tồn kho		779.113.497.873	867.156.223.251
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(10.224.200.764)	(10.224.200.764)
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***43.158.057.048***	***35.327.073.113***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		7.446.366.252	7.125.386.500
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		31.231.146.547	28.122.448.582
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		4.480.544.249	79.238.031

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**11.064.622.484.960**	**10.621.698.175.781**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***289.426.294.311***	***286.990.121.231***
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	7.2	267.041.724.396	264.752.024.741
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	22.384.569.915	22.238.096.490
220	***II. Tài sản cố định***		***8.053.642.241.899***	***8.548.076.888.538***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	7.869.860.122.066	8.355.312.161.185
222	Nguyên giá		11.072.123.951.157	11.076.404.026.439
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(3.202.263.829.091)	(2.721.091.865.254)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	183.782.119.833	192.764.727.353
228	Nguyên giá		223.752.254.500	223.682.254.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(39.970.134.667)	(30.917.527.147)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***14***	***788.557.881.523***	***728.928.759.456***
231	1. Nguyên giá		1.065.381.065.185	983.707.874.969
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(276.823.183.662)	(254.779.115.513)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***	***15***	***1.756.587.657.874***	***901.620.308.403***
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	15.1	73.981.058.899	91.560.035.101
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15.2	1.682.606.598.975	810.060.273.302
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***		***56.150.000.000***	***58.743.881.200***
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh		150.000.000	150.000.000
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	56.000.000.000	58.593.881.200
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***120.258.409.353***	***97.338.216.953***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		15.897.036.034	21.263.045.001
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	47.923.928.709	49.156.685.931
269	3. Lợi thế thương mại	17	56.437.444.610	26.918.486.021
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**14.685.890.149.474**	**13.849.363.319.491**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**6.287.507.448.282**	**6.473.382.314.031**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***2.185.537.567.213***	***2.139.900.369.214***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	82.188.540.960	40.447.600.348
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	60.875.755.322	18.826.441.781
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	83.411.576.998	103.177.538.636
314	4. Phải trả người lao động		36.749.345.477	32.502.669.525
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	802.503.920.852	874.950.230.605
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		799.956.193	4.281.468.867
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	288.006.232.818	170.272.699.350
320	8. Vay ngắn hạn	22	681.143.776.613	630.955.887.983
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	35.5	95.765.690.735	209.109.224.474
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	54.092.771.245	55.376.607.645
330	***II. Nợ dài hạn***		***4.101.969.881.069***	***4.333.481.944.817***
333	1. Chi phí phải trả dài hạn		3.714.633.229	852.736.112
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	19.474.135.524	15.425.150.058
338	3. Vay dài hạn	22	4.018.328.041.468	4.253.054.173.685
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	60.453.070.848	64.149.884.962

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**8.398.382.701.192**	**7.375.981.005.460**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***24***	***8.398.382.701.192***	***7.375.981.005.460***
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		3.699.630.350.000	3.363.315.290.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*3.699.630.350.000*	*3.363.315.290.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		374.867.728.678	374.867.728.678
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		288.862.064.814	287.862.064.814
417	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		(242.259.706.522)	(234.837.634.504)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		23.516.835.886	23.516.835.886
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.716.972.170.049	2.283.896.955.873
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*1.946.581.895.873*	*1.935.587.076.383*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*770.390.274.176*	*348.309.879.490*
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		1.536.793.258.287	1.277.359.764.713
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**14.685.890.149.474**	**13.849.363.319.491**

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Văn Trương	Đào Hữu Tùng	Nguyễn Trọng Minh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B02-DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước (Trình bày lại)*
61	**18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**	**24.1**	**770.390.274.176**	**348.309.879.490**
62	**19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**	**24.1**	**223.078.714.417**	**98.961.174.512**
70	**20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**33**	**2.082**	**941**
71	**21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**33**	**2.082**	**941**

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Văn Trương	Đào Hữu Tùng	Nguyễn Trọng Minh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B03-DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**1.070.461.464.568**	**572.855.047.111**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	30	525.195.885.440	525.104.012.771
03	Các khoản dự phòng		117.668.404.344	507.540.729.821
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(2.312.726)	(9.168.040.245)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(37.476.495.342)	(26.395.430.914)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm các chi phí liên quan tới khoản vay phân bổ trong năm)	27	349.504.077.186	367.670.165.186
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**2.025.351.023.470**	**1.937.606.483.730**
09	Tăng các khoản phải thu		(302.650.156.825)	(26.809.329.807)
10	Giảm hàng tồn kho		6.496.189.304	162.802.865.820
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		39.403.060.447	(401.963.965.203)
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		5.045.029.215	(4.321.269.800)
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(111.313.809.428)	(131.991.224.359)
14	Tiền lãi vay đã trả		(318.002.484.637)	(367.670.165.186)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(99.565.309.191)	(114.936.490.087)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	23	(1.283.836.400)	(2.349.894.428)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**1.243.479.705.955**	**1.050.367.010.680**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(138.620.601.469)	(17.516.057.928)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(596.519.754.513)	(233.007.239.994)
24	Tiền thu hồi cho vay		298.795.477.150	103.466.164.384
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(178.292.363.327)	-
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức được chia		26.778.092.076	30.651.927.984
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(587.859.150.083)**	**(116.405.205.554)**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B03-DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu		203.810.000	-
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu		-	(187.209.999)
33	Tiền thu từ đi vay		665.148.528.907	70.234.033.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.252.949.161.891)	(617.390.230.986)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(127.190.070.501)	(286.055.586.500)
40	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính**		**(714.786.893.485)**	**(833.398.994.485)**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**(59.166.337.613)**	**100.562.810.641**
60	**Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm**		**332.316.767.582**	**245.549.342.427**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(7.419.759.292)	(13.795.385.486)
70	**Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm**	**5**	**265.730.670.677**	**332.316.767.582**

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Văn Trương	Đào Hữu Tùng	Nguyễn Trọng Minh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100283802 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 11 tháng 4 năm 2005. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 33 được cấp ngày 21 tháng 7 năm 2025.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") kể từ ngày 2 tháng 2 năm 2010 theo Quyết định số 07/QĐ – SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 19 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; đầu tư, xây dựng, sản xuất và kinh doanh điện năng; cung cấp dịch vụ khách sạn; quản lý; cho thuê văn phòng và các dịch vụ khác.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của hoạt động bất động sản của Tập đoàn thông thường là trên 12 tháng và của các hoạt động khác của Tập đoàn thông thường là 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại số 8 Láng Hạ, phường 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 và Chi nhánh Khách sạn IBIS Hà Đô có địa chỉ tại số 2 đường Hồng Hà, phường Tân Sơn Hòa, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Theo Quyết định Hội đồng quản trị số 02/QĐ-HĐQT ngày 2 tháng 1 năm 2024, Hội đồng quản trị của Công ty đã thông qua Quyết định chấm dứt hoạt động của Chi nhánh miền Nam của Công ty. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để thi hành Quyết định nêu trên.

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 700 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 743).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 18 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 17 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	*Tên công ty*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*		*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	
				Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà ("Công ty Khánh Hà")	Cầu Đá, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	70,92%	70,92%	70,92%	70,92%
2	Công ty Cổ phần Hà Đô – 756 Sài Gòn ("Công ty 756 Sài Gòn")	5.04 Hà Đô Airport Building, số 2 Hồng Hà, phường Tân Sơn Hòa, thành Phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	63%	63%	63%	63%
3	Công ty Cổ phần Tập đoàn Za Hưng ("Công ty Za Hưng")	Số 8 Láng Hạ, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	51,75%	51,75%	51,75%	51,75%
4	Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4 ("Công ty Sông Tranh 4") (i)	Thôn Tam Tú, xã Hiệp Đức, thành phố Đà Nẵng	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	62,92%	62,92%	89,88%	89,88%
5	Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận ("Công ty Hà Đô Bình Thuận") (i)	Thôn Thanh Thịnh, xã Hòa Thắng, tỉnh Lâm Đồng	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	83,22%	83,22%	90%	90%
6	Công ty Đầu tư Quốc tế Hà Đô ("Công ty Quốc tế Hà Đô")	Đường Phonthan, quận Chănthabuly, thủ đô Viêng Chăn, Lào	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%	100%
7	Công ty Cổ phần Quản lý – Vận hành – Khai thác Bất động sản Hà Đô ("Công ty Quản lý Hà Đô")	Số 60 Trường Sơn, phường Tân Sơn Hòa, thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, quản lý bất động sản	99,95%	99,95%	99,95%	99,95%
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình An Riverside ("Công ty Bình An Riverside")	Số 2735 Phạm Thế Hiển, phường Tân Sơn Hòa, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	99,97%	99,97%	99,97%	99,97%
9	Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1 ("Công ty Thiết bị Giáo dục 1")	Số 62 Phan Đình Giót, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	99,86%	99,86%	99,86%	99,86%
10	Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita – Quảng Nam ("Công ty Agrita – Quảng Nam") (i)	Số 44 Lê Quý Đôn, thị trấn Khâm Đức, thành phố Đà Nẵng	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	97,57%	97,57%	99,98%	99,98%
11	Công ty Cổ phần Minh Long Đông Sài Gòn ("Công ty Minh Long")	Tầng 5, Ha Do Airport Building, số 2 Hồng Hà, phường Tân Sơn Hòa, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	99,98%	99,98%	99,98%	99,98%

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 18 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 17 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau (tiếp theo):

STT	*Tên công ty*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*		*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	
				Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
12	Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam ("Công ty Hà Đô Thuận Nam") (i)	Thôn Quán Thẻ 1, xã Thuận Nam, tỉnh Khánh Hòa	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	99,97%	99,97%	100%	100%
13	Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam ("Công ty Surya") (i)	Thôn Phước An 1, xã Phước Hậu , tỉnh Khánh Hòa	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	99,97%	99,97%	100%	100%
14	Công ty Cổ phần Năng lượng và Đầu tư hạ tầng Hà Đô ("Công ty Năng lượng Hà Đô")	Số 8 Láng Hạ, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	99,97%	99,97%	99,98%	99,98%
15	Công ty Cổ phần Điện gió Tiến Thành Hàm Kiệm ("Công ty Tiến Thành Hàm Kiệm") (i)	Thôn Thanh Thịnh, xã Hòa Thắng, tỉnh Lâm Đồng	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	28,98%	28,98%	56%	56%
16	Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Bất động sản Hà Đô ("Công ty QL&KD Hà Đô")	Số 8 Láng Hạ, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội	Tư vấn, quản lý bất động sản	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%
17	Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng thủy điện Sơn Linh ("Công ty Sơn Linh") (i)	Thôn Gò Da, xã Sơn Linh, tỉnh Quảng Ngãi	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	51,23%	51,23%	99%	99,84%
18	Công ty Cổ phần Thủy điện Trường Thịnh ("Công ty Trường Thịnh") (i) (ii)	Số 50 đường Nguyễn Hữu Cảnh, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	26,39%	-	50,99%	-

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

(i) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết trong các công ty con này khác nhau do Công ty kiểm soát các công ty con này gián tiếp thông qua các công ty con khác.

(ii) Theo Nghị quyết số 83/2025/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 2 năm 2025 của Hội đồng Quản trị Công ty Za Hưng, Hội đồng Quản trị Công ty Za Hưng đã thông qua phương án nhận chuyển nhượng 50,99% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Trường Thịnh từ các đối tác với tổng giá phí là khoảng 211,8 tỷ VND. Trong năm, Công ty Za Hưng đã hoàn tất giao dịch nhận chuyển nhượng này, theo đó Công ty Trường Thịnh trở thành công ty con của Công ty Za Hưng và gián tiếp trở thành công ty con của Công ty.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn sở hữu một khoản đầu tư vào công ty liên doanh là Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vọng với tỉ lệ vốn góp là 50% và giá trị ghi sổ là 150.000.000 VND. Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vọng có địa chỉ tại số 8 Láng Hạ, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vọng là đầu tư và kinh doanh bất động sản. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn chưa thu thập các thông tin cần thiết để thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

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

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.6 Quy định kế toán mới đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Tập đoàn đang trong quá trình đánh giá tác động của Thông tư 99 đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các Công ty con và sẽ áp dụng Thông tư 99 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Hàng tồn kho bất động sản

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 20 năm
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	5 - 25 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 10 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	25 - 47 năm
Quyền sử dụng đất lâu dài	Không hao mòn

3.8 Bất động sản đầu tư

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

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

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

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

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

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

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

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong năm trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

3.10 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.11 Chi phí trả trước

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

3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)

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

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

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

3.13 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

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

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

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

3.15 *Các khoản dự phòng*

Dự phòng chung

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

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

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

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

3.16 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

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

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

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

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

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

Chuyển đổi báo cáo tài chính của cơ sở hoạt động ở nước ngoài

Việc chuyển đổi báo cáo tài chính của công ty con mà việc ghi chép sổ sách được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn là VND, cho mục đích hợp nhất báo cáo tài chính, được thực hiện như sau:

- Tài sản và nợ phải trả được quy đổi tương ứng theo tỷ giá mua và bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch vào ngày kết thúc kỳ kế toán; và
- Doanh thu, thu nhập khác và các khoản chi phí được quy đổi theo tỷ giá tại ngày giao dịch, hoặc tỷ giá bình quân nếu tỷ giá bình quân chênh lệch không quá 2% so với tỷ giá tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái khi chuyển đổi báo cáo tài chính của công ty con cho mục đích hợp nhất được ghi nhận vào khoản mục "Chênh lệch tỷ giá hối đoái" thuộc nguồn vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi khoản đầu tư được thanh lý.

3.17 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh.

3.18 Phân chia lợi nhuận

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

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

- Quỹ đầu tư và phát triển

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

- Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà

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

Các khoản tiền khách hàng đặt cọc để mua nhà ở trong tương lai, chưa thực hiện ký kết hợp đồng mua bán giữa Tập đoàn và khách hàng được thực hiện trình bày trên tài khoản Phải trả khác trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.20 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua, thường là trùng với thời điểm bàn giao bất động sản.

Doanh thu bán điện

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán

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

Doanh thu từ tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

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

3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền cho thuê

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

3.21 Hợp đồng xây dựng

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

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

3.22 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.22 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.23 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.24 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.25 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Mua Công ty Trường Thịnh, công ty con mới

Theo Nghị quyết số 83/2025/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 2 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty Za Hưng đã thông qua quyết định nhận chuyển nhượng phần vốn góp tương ứng 50,99% vốn điều lệ của Công ty Trường Thịnh với tổng giá phí tạm tính là khoảng 211,8 tỷ VND. Trong năm, Công ty Za hưng đã hoàn tất giao dịch nhận chuyển nhượng này và theo đó, Công ty Trường Thịnh đã trở thành công ty con của Tập đoàn.

Công ty Trường Thịnh là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3100379958 được cấp lần đầu vào 25 tháng 4 năm 2007 và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp công ty cổ phần sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất vào ngày 14 tháng 2 năm 2025. Hoạt động chính của công ty này là sản xuất điện. Công ty có trụ sở chính tại số 50 đường Nguyễn Hữu Cảnh, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị, Việt Nam.

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Trường Thịnh tại ngày mua được trình bày dưới đây:

	Đơn vị tính: VND *Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua*
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	205.055.406
Các khoản phải thu ngắn hạn	21.379.642.778
Các tài sản ngắn hạn khác	1.235.273.757
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	712.016.788.994
	734.836.760.935
Nợ phải trả	
Phải trả người lao động	11.090.682.181
Phải trả người lao động	554.114.741
Phải trả ngắn hạn khác	44.879.270.147
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.098.189.299
Vay	338.773.472.588
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	**338.441.031.979**
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	165.855.445.157
Lợi thế thương mại	39.252.884.478
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh (*)	**211.838.471.300**
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	205.055.406
Tiền chi để mua công ty con	(178.497.418.733)
Tổng tiền thuần đã chi từ nghiệp vụ mua công ty con	**(178.292.363.327)**

(*) Giá phí hợp nhất kinh doanh đang được Tập đoàn xác định theo giá tạm tính trên hợp đồng chuyển nhượng cổ phần và có thể thay đổi theo tình hình thực hiện các điều khoản được quy định trong hợp đồng này.

Kể từ ngày mua, Công ty Trường Thịnh đã đóng góp 0 VND vào lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn.

Doanh thu và lỗ thuần trước thuế của Công ty Trường Thịnh trong năm và trước ngày hợp nhất tương ứng là 0 VND.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	8.513.077.631	4.961.910.558
Tiền gửi ngân hàng	95.406.230.195	149.501.396.034
Tiền đang chuyển	2.141.028.799	1.013.820.112
Các khoản tương đương tiền (*)	159.670.334.052	176.839.640.878
TỔNG CỘNG	**265.730.670.677**	**332.316.767.582**

(*) Số dư các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm:

- Các khoản tiền gửi trong tài khoản chứng khoán tự động của Tập đoàn tại các công ty chứng khoán với giá trị là 38 tỷ VND; và

- Các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng TMCP, có kỳ hạn không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 3,4% đến 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 1,6% đến 3,5%/năm). Trong đó, các khoản tiền gửi với giá trị là 121,65 tỷ VND đang được sử dụng để bảo lãnh cho việc đảm bảo thực hiện dự án, thực hiện hợp đồng của Tập đoàn và làm đảm bảo cho khoản vay của Tập đoàn như được trình bày tại Thuyết minh số 22.1.

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

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngoại tệ các loại:		
- Đô La Mỹ (USD)	10.575,49	432.615
- Euro (EUR)	24.539	628
- Kíp Lào (LAK)	516.697.469,55	116.348.704

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

6.1 *Chứng khoán kinh doanh*

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025			*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*		
	Giá gốc *VND*	*Giá trị hợp lý* *VND*	*Dự phòng* *VND*	*Giá gốc* *VND*	*Giá trị hợp lý* *VND*	*Dự phòng* *VND*
Trái phiếu	629.907.434.246	(*)	-	518.593.624.818	(*)	-
	629.907.434.246			**518.593.624.818**		

Đây là các khoản trái phiếu không có tài sản đảm bảo, có lãi suất từ 6,4%/năm đến 8,3%/năm, kỳ hạn gốc và kỳ hạn còn lại trên 12 tháng, được Tập đoàn nắm giữ cho mục đích kinh doanh trong ngắn hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

6.1 *Chứng khoán kinh doanh* (tiếp theo)

Chi tiết các khoản đầu tư vào trái phiếu chiếm trên 10% tổng giá trị trái phiếu tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024:

Đơn vị tính: VND

Mã trái phiếu	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*			*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*		
	Giá gốc	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*
ORSH2328001, ORS12304	-	-	-	175.000.000.000	(*)	-
NPM12209	103.356.630.557	(*)	-	-	-	-
IPA12402, IPA12403, IPA12404	102.021.177.094	(*)	-	131.292.975.059	(*)	-
MSNH2227004	-	-	-	51.784.760.500	(*)	-
TNGH2428001	-	-	-	50.268.900.000	(*)	-
BCM12407	101.139.676.956	(*)	-	-	-	-
EVNFC_8	72.819.178.110	(*)	-	-	-	-

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn chưa thu thập được đủ các thông tin cần thiết để thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

6.2 *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Giá trị ghi sổ*	*Giá gốc*	*Giá trị ghi sổ*
Ngắn hạn				
Đầu tư trái phiếu (i)	391.111.517.357	391.111.517.357	209.413.358.794	209.413.358.794
Tiền gửi có kỳ hạn (ii)	126.620.000.000	126.620.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000
TỔNG CỘNG	**517.731.517.357**	**517.731.517.357**	**217.413.358.794**	**217.413.358.794**
Dài hạn				
Đầu tư trái phiếu (iii)	56.000.000.000	56.000.000.000	58.593.881.200	58.593.881.200
TỔNG CỘNG	**56.000.000.000**	**56.000.000.000**	**58.593.881.200**	**58.593.881.200**

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

6.2 *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* (tiếp theo)

(i) Đầu tư trái phiếu ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm:

- Các khoản trái phiếu phát hành bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt với tổng giá trị là 150 tỷ VND (mệnh giá: 100.000.000 VND/trái phiếu) có thời hạn gốc 12 tháng, đáo hạn từ ngày 4 tháng 3 năm 2026 đến ngày 7 tháng 10 năm 2026, không có tài sản đảm bảo và hưởng mức lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là từ 8%/năm đến 8,2%/năm.

- Các khoản trái phiếu phát hành bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội với giá trị là 190 tỷ VND (mệnh giá: 100.000.000 VND/trái phiếu) có thời hạn gốc 12 tháng, đáo hạn từ ngày 14 tháng 8 năm 2026 đến ngày 9 tháng 10 năm 2026 và hưởng mức lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 8%/năm.

- Các khoản trái phiếu phát hành bởi Công ty Cổ phần FECON với giá trị là 50 tỷ VND (mệnh giá: 100.000.000 VND/trái phiếu) có thời hạn gốc 18 tháng, đáo ngày 21 tháng 4 năm 2026 và hưởng mức lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 11%/năm.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn chưa thu thập được các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý của khoản trái phiếu này.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc từ 6 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại và Công ty Tài chính Tổng hợp Cổ phần Điện lực với lãi suất từ 4,2%/năm đến 6,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 4,2%/năm đến 4,4%/năm).

(iii) Đầu tư trái phiếu dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm:

- Khoản trái phiếu phát hành bởi Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với giá trị là 3 tỷ VND (mệnh giá: 100.000 VND/trái phiếu) có thời hạn gốc 10 năm, đáo hạn ngày 20 tháng 7 năm 2033, không có tài sản đảm bảo và hưởng mức lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 5,98%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 5,78%/năm).

- Khoản trái phiếu phát hành bởi ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với giá trị là 15 tỷ VND (mệnh giá: 100.000 VND/trái phiếu) có thời hạn gốc 8 năm, đáo hạn vào ngày 29 tháng 12 năm 2031, không có tài sản đảm bảo và hưởng mức lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 5,73%.

- Khoản trái phiếu phát hành bởi Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với giá trị là 38 tỷ VND (mệnh giá: 1.000.000 VND/trái phiếu) có thời hạn gốc 7 năm, đáo hạn ngày 26 tháng 5 năm 2032, không có tài sản đảm bảo và hưởng mức lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 4,68%.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn chưa thu thập được các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý của khoản trái phiếu này.

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

7.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	425.773.429.011	508.808.149.470
Phải thu từ hoạt động sản xuất và kinh doanh điện	1.162.108.123.840	833.465.048.011
Phải thu ngắn hạn từ hoạt động cho thuê, quản lý bất động sản và các hoạt động khác	22.110.369.922	24.056.452.095
TỔNG CỘNG	**1.609.991.922.773**	**1.366.329.649.576**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(519.746.435.597)	(302.812.120.739)
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ các khách hàng khác	*1.607.961.467.773*	*1.364.299.194.576*
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32.2)	*2.030.455.000*	*2.030.455.000*
Chi tiết các khoản phải thu của khách hàng chiếm trên 10% tổng số dư:		
Công ty Mua bán điện – Tập đoàn điện lực Việt Nam	*1.070.049.221.451*	*771.039.146.335*
Các khách hàng mua nhà tại Dự án Hà Đô Centrosa Garden (*)	*210.554.798.835*	*292.179.818.763*
Các khách hàng mua nhà Dự án An Khánh – An Thượng (*)	*163.165.935.901*	*163.048.530.901*

(*) Đây là các khoản phải thu từ khách mua nhà thuộc các dự án bất động sản của Tập đoàn. Tập đoàn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn thiện thủ tục cấp sổ đỏ cho người mua nhà.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, một số khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và phát hành Thư bảo lãnh tín dụng của Tập đoàn tại các ngân hàng TMCP như được trình bày tại Thuyết minh số 22.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

7.2 *Trả trước cho người bán*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 24	19.210.854.108	19.210.854.108
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phát	13.682.307.192	-
Tổng Công ty Xây dựng Lũng Lô	11.810.684.520	11.810.684.520
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình ngầm Vinavico	7.577.137.725	7.577.137.725
Trả trước ngắn hạn cho các đối tượng khác	51.162.238.922	54.035.791.593
TỔNG CỘNG	**103.443.222.467**	**92.634.467.946**
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó thu hồi	(52.440.479.479)	(51.047.068.818)
Dài hạn		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm ("Công ty Từ Liêm") (i)	150.041.724.396	147.752.024.741
Công ty TNHH Một thành viên 756 (ii)	117.000.000.000	117.000.000.000
TỔNG CỘNG	**267.041.724.396**	**264.752.024.741**

(i) Đây là khoản trả trước theo Phụ lục số 03/2016 ngày 20 tháng 6 năm 2016 và Phụ lục số 04/2020 ngày 5 tháng 9 năm 2020 của Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") số 03/HĐHTKD ngày 29 tháng 11 năm 1999 giữa Tập đoàn và Công ty Từ Liêm với mục đích đầu tư xây dựng nhà ở để bán tại Khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Số tiền ứng trước này được Công ty Từ Liêm sử dụng để nộp tiền thuê đất, tiền thuế, phí và lệ phí mà Nhà nước quy định bên chuyển nhượng đất phải nộp và giải phóng mặt bằng tại Khu đô thị mới Dịch Vọng.

(ii) Đây là khoản tiền Tập đoàn trả trước cho Công ty TNHH Một thành viên 756 để công ty này góp vốn điều lệ vào Công ty 756 Sài Gòn, một công ty con của Tập đoàn. Khoản trả trước này không tính lãi. Toàn bộ các quyền lợi phát sinh từ phần vốn góp của Công ty TNHH Một thành viên 756 tại Công ty 756 Sài Gòn thuộc về Tập đoàn. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đang trong quá trình thực thiện các thủ tục nhận chuyển nhượng phần vốn góp này từ Công ty TNHH Một thành viên 756.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty Cổ phần Hà Đô 45	56.299.901.708	56.299.901.708
TỔNG CỘNG	**56.299.901.708**	**56.299.901.708**
Dự phòng cho vay ngắn hạn khó đòi	(56.299.901.708)	(56.299.901.978)

9. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Tạm ứng (i)	131.114.011.120	78.951.435.594
Phải thu về chi hộ (ii)	82.703.201.467	64.665.029.821
Phải thu từ lãi cho vay, lãi tiền gửi và lãi trái phiếu	13.664.570.837	2.966.167.571
Phải thu về chi phí ECA được hoàn	31.048.197.850	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	12.411.783.814	19.049.830.576
TỔNG CỘNG	**270.941.765.088**	**165.632.463.562**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(16.339.307.175)	(3.655.094.341)
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác	*255.591.765.088*	*164.876.154.877*
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32.2)	*15.350.000.000*	*756.308.685*
Dài hạn		
Ký cược, ký quỹ	22.384.569.915	22.238.096.490
TỔNG CỘNG	**22.384.569.915**	**22.238.096.490**

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu là các khoản tạm ứng cho nhân viên nhằm mục đích thực hiện các dự án đầu tư của Tập đoàn và tạm ứng cho các ban quản lý dự án tại các nhà máy điện cho hoạt động thường xuyên.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản phải thu về chi hộ bên mua điện liên quan tới thuế tài nguyên, phí dịch vụ môi trường rừng, tiền cấp quyền khai thác tài nguyên nước và các thuế phí khác có liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh điện.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Giá trị có thể thu hồi*
Công ty Mua bán điện (*)	512.663.164.886	(512.663.164.886)	-	292.735.647.919	(292.735.647.919)	-
Công ty Hà Đô 45	61.077.371.012	(61.077.371.012)	-	61.077.371.012	(61.077.371.012)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 24 và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 245	19.210.854.108	(19.210.854.108)	-	19.210.854.108	(19.210.854.108)	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Lũng Lô	11.810.684.520	(11.810.684.520)	-	11.810.684.520	(11.810.684.520)	-
Công ty Cổ phần Xây dựng công trình ngầm Vinavico	7.607.410.515	(7.607.410.515)	-	7.577.137.725	(7.577.137.725)	-
Các khách hàng khác	33.259.551.513	(32.456.638.918)	802.912.595	21.647.706.177	(21.402.490.592)	245.215.585
TỔNG CỘNG	**645.629.036.554**	**(644.826.123.959)**	**802.912.595**	**414.059.401.461**	**(413.814.185.876)**	**245.215.585**

(*) Đây là khoản dự phòng phải thu từ hợp đồng mua bán điện giữa công ty Hà Đô Bình Thuận và công ty Mua bán điện liên quan đến vấn đề của nhà máy điện Mặt trời Hồng Phong 4 như được trình bày tại Thuyết minh số 35.5.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Bất động sản xây dựng để bán	754.434.797.746	10.224.200.764	837.453.573.494	10.224.200.764
- Dự án An Khánh - An Thượng	*304.061.633.546*	*10.224.200.764*	*303.921.715.189*	*10.224.200.764*
- Dự án Hà Đô Green Lane	*293.007.227.171*	-	*292.765.778.115*	-
- Dự án khu đô thị mới Noongtha, Viên Chăn, Lào	*112.521.198.572*	-	*116.016.319.208*	-
- Các dự án khác	*44.844.738.457*	-	*124.749.760.982*	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	5.174.387.457	-	10.683.126.958	-
Công cụ dụng cụ	18.055.574.358	-	17.978.017.851	-
Hàng tồn kho khác	1.448.738.312	-	1.041.504.948	-
TỔNG CỘNG	**779.113.497.873**	**10.224.200.764**	**867.156.223.251**	**10.224.200.764**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải, truyền dẫn*	*Thiết bị văn phòng*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Số đầu năm	4.924.953.448.228	5.579.184.600.816	529.347.713.290	42.918.264.105	11.076.404.026.439
- Mua mới trong năm	347.277.507	17.791.429.655	343.300.000	513.222.630	18.995.229.792
- Phân loại sang chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	(18.247.543.114)	-	-	(18.247.543.114)
- Phân loại lại	28.427.956.006	-	-	(28.427.956.006)	-
- Điều chỉnh khác	-	(5.027.761.960)	-	-	(5.027.761.960)
Số cuối năm	4.953.728.681.741	5.573.700.725.397	529.691.013.290	15.003.530.729	11.072.123.951.157
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	*199.958.805.784*	*33.650.031.073*	*16.258.118.842*	*12.724.998.372*	*262.591.954.071*
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu năm	1.055.336.062.968	1.494.119.314.278	139.676.252.274	31.960.235.734	2.721.091.865.254
- Khấu hao trong năm	171.247.765.585	281.889.058.995	22.816.635.118	349.208.014	476.302.667.712
- Phân loại sang chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	(3.193.320.045)	-	-	(3.193.320.045)
- Phân loại lại	26.738.973.042	-	-	(18.676.356.872)	8.062.616.170
Số cuối năm	1.253.322.801.595	1.772.815.053.228	162.492.887.392	13.633.086.876	3.202.263.829.091
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	3.869.617.385.260	4.085.065.286.538	389.671.461.016	10.958.028.371	8.355.312.161.185
Số cuối năm	3.700.405.880.146	3.800.885.672.169	367.198.125.898	1.370.443.853	7.869.860.122.066

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, một số tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại khoảng 7.024 tỷ VND đang được sử dụng làm bảo lãnh cho thư tín dụng và làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn như được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 22.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Quyền đầu tư dự án thủy điện (*)	*Phần mềm máy tính*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu năm	220.000.000.000	3.682.254.500	223.682.254.500
- Tăng trong năm	-	70.000.000	70.000.000
Số cuối năm	220.000.000.000	3.752.254.500	223.752.254.500
Trong đó			
Đã khấu hao hết:	-	*2.219.454.500*	*2.219.454.500*
Giá trị khấu lũy kế:			
Số đầu năm	28.378.313.210	2.539.213.937	30.917.527.147
- Hao mòn trong năm	8.799.509.725	253.097.795	9.052.607.520
Số cuối năm	37.177.822.935	2.792.311.732	39.970.134.667
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	191.621.686.790	1.143.040.563	192.764.727.353
Số cuối năm	182.822.177.065	959.942.768	183.782.119.833

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc và quyền sử dụng đất	*Bất động sản đầu tư khác (*)*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu năm	802.114.037.059	181.593.837.910	983.707.874.969
- Phân loại từ Hàng tồn kho	81.673.190.216	-	81.673.190.216
Số cuối năm	883.787.227.275	181.593.837.910	1.065.381.065.185
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	*3.135.792.727*	*50.527.260.581*	*53.663.053.308*
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	163.972.936.018	90.806.179.495	254.779.115.513
- Khấu hao trong năm	23.942.644.643	6.164.039.676	30.106.684.319
- Phân loại lại	(8.062.616.170)	-	(8.062.616.170)
Số cuối năm	179.852.964.491	96.970.219.171	276.823.183.662
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	638.141.101.041	90.787.658.415	728.928.759.456
Số cuối năm	703.934.262.784	84.623.618.739	788.557.881.523

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

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tầng hầm thuộc Dự án Hà Đô Centrosa Garden	249.957.073.907	249.957.073.907
Mặt bằng thương mại Dự án Hà Đô Centrosa Garden	186.468.216.855	186.468.216.855
Văn phòng Hà Đô Airport Building (**)	173.073.661.270	173.073.661.270
Quyền phát triển dự án tại số 62 Phan Đình Giót	110.974.524.306	110.974.524.306
Mặt bằng thương mại tòa nhà Hà Đô Miền Nam	127.493.042.300	127.493.042.300
Diện tích cho thuê Dự án Sư Vạn Hạnh	81.673.190.216	-
Mặt bằng thương mại tòa nhà Hà Đô 186 Hoàng Sâm	27.488.274.808	27.488.274.808
Mặt bằng thương mại chung cư CC1 Dịch Vọng	23.794.849.884	23.794.849.884
Mặt bằng thương mại chung cư N10	21.336.181.353	21.336.181.353
Diện tích hầm chung cư N10	16.882.854.908	16.882.854.908
Mặt bằng thương mại chung cư 183 Hoàng Văn Thái	13.952.126.285	13.952.126.285
Mặt bằng thương mại chung cư Nguyễn Văn Công	10.618.892.068	10.618.892.068
Diện tích hầm chung cư CC1 Dịch Vọng	9.593.876.960	9.593.876.960
Mặt bằng thương mại chung cư Hoàng Sâm	4.881.479.260	4.881.479.260
Mặt bằng thương mại chung cư Z751	4.057.028.078	4.057.028.078
Sân tennis	3.135.792.727	3.135.792.727
TỔNG CỘNG	**1.065.381.065.185**	**983.707.874.969**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

(**) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Văn phòng Hà Đô Airport Building tại số 2 đường Hồng Hà, thành phố Hồ Chí Minh có giá trị còn lại là khoảng 109 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 119 tỷ VND) đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng Shinhan – Chi nhánh Trần Duy Hưng *(Thuyết minh số 22)*.

Tập đoàn không trình bày giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 do Tập đoàn chưa thu thập đủ thông tin để đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản này một cách chắc chắn.

15. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

15.1 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Dự án khu đô thị mới Dịch Vọng	37.070.429.971	37.070.429.971	54.649.406.173	54.649.406.173
Dự án Bảo Đại	36.910.628.928	36.910.628.928	36.910.628.928	36.910.628.928
TỔNG CỘNG	**73.981.058.899**	**73.981.058.899**	**91.560.035.101**	**91.560.035.101**

15.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án nhà máy Thủy điện La Trọng (*)	781.638.440.206	-
Dự án Khu đô thị Linh Trung	490.291.988.928	490.291.988.693
Khách sạn thuộc Dự án Bảo Đại	205.542.434.875	198.462.137.167
Dự án thủy điện Sơn Linh, Sơn Nham	77.763.892.981	59.872.363.915
Dự án CC3 Dịch Vọng	49.913.733.110	-
Dự án An Khánh - An Thượng	44.927.168.632	44.927.168.632
Các dự án khác	32.528.940.243	16.506.614.895
TỔNG CỘNG	**1.682.606.598.975**	**810.060.273.302**

(*) Đây là chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty Trường Thịnh, công ty con mới được mua trong kỳ của Tập đoàn *(Thuyết minh số 4)*.

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 18.810.913.679 VND (2024: 0 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư hình thành dự án nhà máy Thủy điện La Trọng. Chi phí đi vay đã vốn hóa bao gồm tiền lãi.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

	Công ty Agrita – Quảng Nam	*Công ty Sông Tranh 4*	*Công ty Trường Thịnh*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Số đầu năm	60.801.303.907	11.803.260.642	-	72.604.564.549
- Tăng do mua công ty con	-	-	39.252.884.478	39.252.884.478
Số cuối năm	60.801.303.907	11.803.260.642	39.252.884.478	111.857.449.027
Phân bổ lũy kế:				
Số đầu năm	35.997.703.492	9.688.375.036	-	45.686.078.528
- Phân bổ trong năm	6.080.130.392	1.180.326.064	2.473.469.433	9.733.925.889
Số cuối năm	42.077.833.884	10.868.701.100	2.473.469.433	55.420.004.417
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	24.803.600.415	2.114.885.606	-	26.918.486.021
Số cuối năm	18.723.470.023	934.559.542	36.779.415.045	56.437.444.610

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

18.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải trả các bên khác ngắn hạn	80.168.995.501	38.428.054.889
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh	*33.341.052.567*	-
Phải trả đối tượng khác	*46.827.942.934*	*38.428.054.889*
Phải trả ngắn hạn các bên liên quan *(Thuyết minh số 32.2)*	2.019.545.459	2.019.545.459
TỔNG CỘNG	**82.188.540.960**	**40.447.600.348**

18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu bao gồm các khoản thanh toán từ các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán bất động sản của các dự án với Tập đoàn.

B09-DN/HN

Đơn vị tính: VND

Số phải nộp/cần trừ trong năm	*Số đã nộp trong năm*	*Số cuối năm*
234.209.181.266	(242.652.361.016)	18.397.570.397
80.422.416.334	(95.252.123.543)	41.830.536.145
11.747.031.142	(10.875.858.683)	2.181.184.202
159.332.128.656	(155.906.530.912)	20.392.742.259
133.353.375.677	(133.353.375.677)	-
22.682.617.640	(23.472.462.522)	609.543.995
641.746.750.715	**(661.512.712.353)**	**83.411.576.998**

Đơn vị tính: VND

Số cuối năm	*Số đầu năm*
768.691.665.187	835.019.809.627
493.436.362.565	*418.487.589.872*
161.868.582.325	*161.868.582.325*
90.743.779.901	*103.457.143.456*
11.488.730.832	*140.052.284.410*
7.843.113.423	*7.843.113.423*
3.311.096.141	*3.311.096.141*
10.331.417.675	15.697.768.795
14.699.058.798	17.398.063.543
8.781.779.192	6.834.588.640
802.503.920.852	**874.950.230.605**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	26.840.750.147
Thuế thu nhập doanh nghiệp	56.660.243.354
Thuế thu nhập cá nhân	1.310.011.743
Thuế tài nguyên	16.967.144.515
Tiền sử dụng đất	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác	1.399.388.877
TỔNG CỘNG	**103.177.538.636**

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Trích trước chi phí xây dựng và tiền sử dụng đất của các dự án bất động sản đã bàn giao	
- *Dự án An Khánh - An Thượng*	
- *Dự án Hà Đô Centrosa Garden*	
- *Khu biệt thự Sư Vạn Hạnh*	
- *Dự án nhà ở Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh*	
- *Dự án chung cư CC1 Dịch Vọng, Hà Nội*	
- *Dự án nhà N10 khu đô thị mới Dịch Vọng*	
Trích trước chi phí xây dựng tài sản	
Trích trước chi phí lãi vay	
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	
TỔNG CỘNG	

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Nhận chi hộ phải trả (i)	143.122.554.158	12.686.352.098
Nhận ký cược, ký quỹ	33.217.045.523	33.106.857.764
Lệ phí trước bạ thu hộ	16.950.525.698	33.043.031.971
Phải trả tiền hỗ trợ chuyển giao mặt bằng Dự án An Khánh - An Thượng (ii)	20.630.454.546	20.630.454.546
Quỹ bảo trì căn hộ (iii)	12.347.526.656	16.877.556.495
Phí dịch vụ môi trường rừng	18.744.108.588	16.029.881.964
Phải trả lợi nhuận chia sẻ theo BCC	10.202.767.947	9.366.641.280
Phải trả cổ tức	11.438.611.070	8.924.205.571
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	21.352.638.632	19.607.717.661
TỔNG CỘNG	**288.006.232.818**	**170.272.699.350**
Trong đó:		
Phải trả khác ngắn hạn các bên khác	*279.007.283.247*	*161.032.612.805*
Phải trả khác ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 32.2)	*8.998.949.571*	*9.240.086.545*
Dài hạn		
Nhận đặt cọc cho thuê	19.474.135.524	15.425.150.058
TỔNG CỘNG	**19.474.135.524**	**15.425.150.058**

(i) Đây chủ yếu là số dư phải trả cổ đông cũ của Công ty Trường Thịnh, một công ty con, liên quan tới các khoản công ty này chi trả hộ cho Công ty Trường Thịnh.

(ii) Phải trả Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Giáo dục Newton theo Hợp đồng số 21/2019/HĐ liên quan đến việc nhận hỗ trợ và chuyển giao mặt bằng với diện tích là 10.686 m2 thuộc ô đất trường tiểu học tại Dự án An Khánh - An Thượng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, hợp đồng này đã hết thời hạn thực hiện. Tập đoàn đang trong quá trình đàm phán với Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Giáo dục Newton về hợp đồng này.

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

B09-DN/HN

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Đơn vị tính: VND

22. VAY

	Số đầu năm	*Số phát sinh trong năm*			*Số cuối năm*
	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	*Tăng*	*Giảm*	*Tăng do mua công ty con*	*Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ*
Vay ngắn hạn					
Vay ngắn hạn ngân hàng *(Thuyết minh số 22.1)*	-	1.142.710	-	-	1.142.710
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 22.1)*	593.960.392.149	641.381.095.699	(580.098.363.669)	22.435.486.724	677.678.610.903
Vay đối tượng khác dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 22.2)*	36.995.495.834	3.464.023.000	(36.995.495.834)	-	3.464.023.000
TỔNG CỘNG	**630.955.887.983**	**644.846.261.409**	**(617.093.859.503)**	**22.435.486.724**	**681.143.776.613**
Vay dài hạn					
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 22.1)*	4.202.820.140.685	709.516.093.864	(1.271.264.717.945)	316.317.985.864	3.957.389.502.468
Vay các bên liên quan *(Thuyết minh số 32.2)*	-	1.000.000.000	-	-	1.000.000.000
Vay các đối tượng khác *(Thuyết minh số 22.2)*	50.234.033.000	13.148.529.000	(3.464.023.000)	20.000.000	59.938.539.000
TỔNG CỘNG	**4.253.054.173.685**	**723.664.622.864**	**(1.274.728.740.945)**	**316.337.985.864**	**4.018.328.041.468**

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Các khoản vay ngân hàng

Vay ngân hàng ngắn hạn

Vay ngân hàng ngắn hạn là khoản nợ phát sinh từ giao dịch sử dụng thẻ tín dụng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Anh, Hà Nội.

Vay ngân hàng dài hạn

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

Bên cho vay	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VND			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao dịch	1.796.763.413.981	Gốc vay thanh toán 3 tháng/lần với lần thanh toán cuối cùng là ngày 25 tháng 11 năm 2032. Lãi vay trả 3 tháng/lần.	Lãi suất cơ sở cộng với biên độ 2,2%/năm. Lãi suất trong năm là 6,9%/năm.	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*209.000.000.000*			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình	707.600.000.000	Kỳ hạn vay cho mỗi khế ước nhận nợ tối đa 15 năm với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 31 tháng 1 năm 2033. Gốc vay và lãi vay trả hàng quý.	Lãi suất tại thời điểm giải ngân là lãi suất tham chiếu được quy định trong hợp đồng cộng biên độ 2,2%. Lãi suất được áp dụng trong năm hiện tại là 6,9%/năm.	(ii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*75.800.000.000*			
Ngân hàng Shinhanbank – Chi nhánh Hà Nội	648.395.999.907	Gốc vay thanh toán 6 tháng/lần từ ngày 29 tháng 12 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2033. Lãi vay trả 6 tháng/lần.	5.8% trong 2 năm đầu và sau đó là lãi suất tham chiếu cộng biên độ 1,45%/năm và điều chỉnh 3 tháng một lần. Lãi suất trong năm là 5.8%/năm.	(iii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*86.799.999.988*			
Ngân hàng TNHH Một thành viên Woori Việt Nam	534.365.376.980	Khoản vay có kỳ hạn 10 năm. Gốc vay trả mỗi 3 tháng với ngày thanh toán gần nhất là ngày 27 tháng 2 năm 2026. Lãi vay được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất khoản vay bằng lãi suất tham chiếu cộng 0,3%/năm. Lãi suất trong năm dao động từ 4,98%-5,25%/năm.	(iv)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*97.155.780.000*			
Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Linh Đàm	316.317.985.864	Gốc vay thanh toán 3 tháng/lần với lần thanh toán cuối cùng là ngày 21 tháng 9 năm 2029. Lãi vay trả 3 tháng/lần.	Lãi suất trong năm là lãi suất cơ sở quy định bởi ngân hàng + 3,7%/năm. Lãi suất trong năm là 10,9%.	(v)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*48.367.494.276*			

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Các khoản vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Bên cho vay	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VND			
Ngân hàng TMCP Công thương VN – Chi nhánh Tây Hà Nội	298.610.000.000	Gốc vay thanh toán 3 tháng/lần với lần thanh toán cuối cùng ngày 25 tháng 8 năm 2030. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất 8,9%/năm từ ngày giải ngân đến ngày 25 tháng 1 năm 2025. Từ ngày 25 tháng 1 năm 2025, lãi suất bằng lãi suất cơ sở cộng với biên độ 2,6%/năm. Lãi suất trong năm là 7,3%/năm.	(vi)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*62.840.000.000*			
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh	289.400.000.000	Gốc vay được trả hàng quý từ ngày 27 tháng 3 năm 2022 đến ngày 27 tháng 6 năm 2030. Lãi vay được trả hàng tháng.	Lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau do Ngân hàng công bố cộng với biên độ 2,8%/năm. Lãi suất trong kỳ là 7,1%/năm.	(vii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*54.100.000.000*			
Ngân hàng Shinhan – Chi nhánh Trần Duy Hưng	43.615.336.639	Gốc vay thanh toán trả 3 tháng/lần với lần thanh toán cuối cùng là ngày 7 tháng 10 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất tham chiếu cộng biên độ 1.92%/năm. Lãi suất trong năm là 7.5%/năm	(viii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*43.615.336.639*			
TỔNG CỘNG	**4.635.068.113.371**			
Trong đó:				
Vay dài hạn	*3.957.389.502.468*			
Vay dài hạn đến hạn trả	*677.678.610.903*			

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Các khoản vay ngân hàng (tiếp theo)

(i) Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm toàn bộ công trình Dự án Nhà máy Thủy điện Đắk Mi 2 tại xã Phước Lộc, tỉnh Đà Nẵng thuộc sở hữu của Công ty Agrita - Quảng Nam với giá trị còn lại là 2.723 tỷ VND và toàn bộ phần vốn góp của Công ty trong Công ty Agrita - Quảng Nam.

(ii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay là toàn bộ giá trị tài sản của Nhà máy Thủy điện Sông Tranh 4 tại xã Hiệp Đức và xã Phương Thăng, thành phố Đà Nẵng, thuộc sở hữu của Công ty Sông Tranh 4 với giá trị còn lại là 1.172 tỷ VND.

(iii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm toán bộ tài sản thuộc Dự án Nhà máy điện gió 7A tại xã Thuận Nam, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của Công ty Hà Đô Thuận Nam với giá trị còn lại là 1.086 tỷ VND. Ngoài ra, Công ty Hà Đô Thuận Nam cam kết duy trì số dư tài khoản tiền gửi tối thiểu 100 tỷ VND tại ngân hàng này.

(iv) Thư bảo lãnh không hủy ngang của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội, có giá trị bảo lãnh bằng 543.046.000.000 VND. Phí bảo lãnh là 1%/năm dựa trên số dư bảo lãnh thực tế. Một số tài sản cố định hữu hình thuộc Công ty Za Hưng với giá trị còn lại là 905 tỷ VND được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội và Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện của Công ty Za Hưng với Tổng Công ty Điện lực Miền Bắc và quyền tài sản/tài sản bổ sung khác (nếu có) đang được Tập đoàn dùng làm tài sản đảm bảo cho thư bảo lãnh tín dụng nêu trên.

Ngoài ra, Tập đoàn cam kết nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp tối thiểu 51,75% vốn điều lệ Công ty Za Hưng trong suốt thời gian bảo lãnh.

(v) Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm các tài sản hình thành trong tương lai của Nhà máy thủy điện La Trọng (22MW) tại xã Trọng Hóa, tỉnh Quảng Bình, thuộc sở hữu của Công ty Trường Thịnh.

(vi) Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm toàn bộ lợi ích phát sinh và động sản thuộc Dự án Nhà máy điện mặt trời SP Infra 1 tại xã Phước Vinh, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của Công ty Surya với giá trị còn lại là 523 tỷ VND.

(vii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này bao gồm toàn bộ tài sản hình thành của Nhà máy điện Hồng Phong 4 tại xã Hồng Phong, tỉnh Đồng Nai, thuộc sở hữu của Công ty Hà Đô Bình Thuận với giá trị còn lại là 615 tỷ VND.

(viii) Khoản vay được đảm bảo bằng quyền điều hành và quyền nhận bất kỳ khoản phải thu nào phát sinh từ Dự án Khách sạn IBIS Saigon Airport và tòa nhà Hà Đô Airport, tại số 2 đường Hồng Hà, thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Tập đoàn.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Vay từ các đối tượng khác

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

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	55.376.607.645	57.726.502.073
Sử dụng quỹ trong năm	(1.283.836.400)	(2.349.894.428)
Số cuối năm	54.092.771.245	55.376.607.645

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Chênh lệch tỷ giá hối đoái*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Vốn khác của chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích của cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Năm trước								
Số đầu năm	3.057.568.410.000	374.867.728.678	(221.042.249.018)	23.516.835.886	287.862.064.814	2.394.212.376.883	1.311.762.966.201	7.228.748.133.444
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	(152.878.420.500)	-	(152.878.420.500)
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	305.746.880.000	-	-	-	-	(305.746.880.000)	-	-
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	348.309.879.490	98.961.174.512	447.271.054.002
- Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát của công ty con	-	-	-	-	-	-	(133.177.166.000)	(133.177.166.000)
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc quy đổi các hoạt động ở nước ngoài	-	-	(13.795.385.486)	-	-	-	-	(13.795.385.486)
- Giảm do hoàn vốn từ công ty con	-	-	-	-	-	-	(187.210.000)	(187.210.000)
Số cuối năm	3.363.315.290.000	374.867.728.678	(234.837.634.504)	23.516.835.886	287.862.064.814	2.283.896.955.873	1.277.359.764.713	7.375.981.005.460

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Chênh lệch tỷ giá hối đoái*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Vốn khác của chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích của cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Năm nay								
Số đầu năm	3.363.315.290.000	374.867.728.678	(234.837.634.504)	23.516.835.886	287.862.064.814	2.283.896.955.873	1.277.359.764.713	7.375.981.005.460
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức *(Thuyết minh số 24.4)*	336.315.060.000	-	-	-	-	(336.315.060.000)	-	-
- Công ty con chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	-	1.000.000.000	(1.000.000.000)	-	-
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	770.390.274.176	223.078.714.417	993.468.988.593
- Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát của công ty con (*)	-	-	-	-	-	-	(129.704.476.000)	(129.704.476.000)
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc quy đổi các hoạt động ở nước ngoài	-	-	(7.422.072.018)	-	-	-	-	(7.422.072.018)
- Mua công ty con	-	-	-	-	-	-	165.855.445.157	165.855.445.157
- Cổ đông không kiểm soát góp vốn	-	-	-	-	-	-	203.810.000	203.810.000
Số cuối năm	3.699.630.350.000	374.867.728.678	(242.259.706.522)	23.516.835.886	288.862.064.814	2.716.972.170.049	1.536.793.258.287	8.398.382.701.192

(*) Đây là cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát của công ty con theo các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông/Hội đồng quản trị phê duyệt việc chi trả cổ tức của các công ty này, bao gồm: Công ty Za Hưng, Công ty Agrita – Quảng Nam, Công ty Quản lý Hà Đô.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 *Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Tổng số	*Cổ phiếu thường*	*Cổ phiếu ưu đãi*	*Tổng số*	*Cổ phiếu thường*	*Cổ phiếu ưu đãi*
Vốn góp của cổ đông	3.699.630.350.000	3.699.630.350.000	-	3.363.315.290.000	3.363.315.290.000	-
TỔNG CỘNG	**3.699.630.350.000**	**3.699.630.350.000**	**-**	**3.363.315.290.000**	**3.363.315.290.000**	**-**

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	3.363.315.290.000	3.057.568.410.000
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	336.315.060.000	305.746.880.000
Số cuối năm	3.699.630.350.000	3.363.315.290.000
Cổ tức đã chia	***336.315.060.000***	***458.625.300.500***

24.4 *Cổ tức*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	*336.315.060.000*	*458.625.300.500*
Cổ tức trả bằng tiền: 500 VND/cổ phiếu	-	152.878.420.500
Cổ tức trả bằng cổ phiếu: 33.631.506 cổ phiếu/3.363.331.529 cổ phiếu hiện hữu (năm trước: 30.574.688 cổ phiếu/305.756.841 cổ phiếu hiện hữu)	336.315.060.000	305.746.880.000
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 31 tháng 12 năm 2025		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	*184.981.517.500*	-

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 24/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 4 năm 2025, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến năm 2024 để chia cổ tức cho các cổ đông. Theo đó, Công ty sẽ chi trả cổ tức bằng cổ phiếu theo tỷ lệ bằng 10%/cổ phần (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 1.000 cổ phần được nhận cổ tức bằng 100 cổ phần).

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 32/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 5 năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu theo tỷ lệ bằng 10%/cổ phần. Công ty sau đó đã nhận được chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về số lượng cổ phiếu đã phân phối vào ngày 25 tháng 6 năm 2025 và Công ty cũng đã hoàn tất thủ tục tăng vốn theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 33 được cấp ngày 21 tháng 7 năm 2025.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.5 *Cổ phiếu*

Đơn vị tính: Cổ phần

	Năm nay	*Năm trước*
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**369.963.035**	**336.331.529**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**369.963.035**	**336.331.529**
Cổ phiếu phổ thông	*369.963.035*	336.331.529
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**369.963.035**	**336.331.529**
Cổ phiếu phổ thông	369.963.035	336.331.529

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 10.000 VND/cổ phiếu).

25. DOANH THU

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**2.815.579.404.629**	**2.774.708.549.033**
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động sản xuất và kinh doanh điện	2.274.165.198.330	1.891.067.812.731
Doanh thu hoạt động cho thuê, quản lý bất động sản và các hoạt động khác	334.590.354.393	328.092.953.019
Doanh thu hoạt động kinh doanh khách sạn	151.981.332.282	127.868.961.613
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	47.073.031.008	414.828.625.536
Doanh thu hoạt động xây lắp (i)	7.769.488.616	12.850.196.134
Các khoản giảm trừ doanh thu	**(29.038.966.240)**	**(57.095.372.177)**
Doanh thu thuần	**2.786.540.438.389**	**2.717.613.176.856**
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	*2.786.540.438.389*	*2.679.853.443.703*
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 32.1)	-	*37.759.733.153*

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

25.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	37.476.495.342	26.122.610.158
Lãi từ chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh, đầu tư trái phiếu	42.561.558.567	24.719.255.509
Lãi do đánh giá chênh lệch tỷ giá	187.153	9.168.040.245
Doanh thu tài chính khác	4.722.036.608	272.820.756
TỔNG CỘNG	**84.760.277.670**	**60.282.726.668**

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn hoạt động sản xuất và kinh doanh điện	630.162.855.845	630.173.089.098
Giá vốn hoạt động cho thuê, quản lý bất động sản và các hoạt động khác	255.994.854.793	170.251.597.367
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	81.666.626.636	251.103.699.928
Giá vốn hoạt động kinh doanh khách sạn	65.731.127.945	63.418.639.972
Giá vốn hoạt động xây lắp	6.984.623.200	11.978.593.938
TỔNG CỘNG	**1.040.540.088.419**	**1.126.925.620.303**

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	299.780.784.516	342.746.802.894
Phí bảo lãnh và các chi phí liên quan đến khoản vay	49.723.292.670	24.923.362.292
Lỗ chênh lệch tỷ giá	92.865.001.617	583.761.229
Chi phí tài chính khác	1.122.669.082	1.496.583.691
TỔNG CỘNG	**443.491.747.885**	**369.750.510.106**

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	116.558.323.113	298.429.755.347
Chi phí nhân công	81.790.296.311	82.362.948.236
Chi phí dịch vụ mua ngoài	40.112.127.893	24.715.327.584
Chi phí khấu hao và hao mòn	12.401.890.152	10.399.855.893
Chi phí dự án ngừng triển khai	2.974.050.220	10.269.613.584
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	20.083.385.676	19.784.737.126
TỔNG CỘNG	**273.920.073.365**	**445.962.237.770**

Các chi phí dịch vụ chuyên nghiệp với các thành viên trong mạng lưới các Công ty EY toàn cầu phát sinh trong năm nay là 2.715.903.129 VND (năm trước: 2.093.800.000 VND).

29. CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí bồi thường, phạt chậm nộp và phạt hợp đồng	27.518.373.647	52.657.643.506
Dự phòng ngắn hạn phải trả	-	209.109.224.474
Các khoản khác	8.521.603.462	20.801.650.917
TỔNG CỘNG	**36.039.977.109**	**282.568.518.897**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	525.195.885.440	525.104.012.771
Chi phí nhân công	219.643.328.543	208.520.994.524
Chi phí dịch vụ mua ngoài	235.581.865.865	193.146.226.208
Chi phí dự phòng	116.558.323.113	293.357.395.911
Chi phí nguyên vật liệu	17.096.945.806	17.220.415.431
Chi phí phát triển bất động sản để bán	3.713.253.864	13.608.850.132
Tiền sử dụng đất và thuê đất	214.741.486.006	24.796.069.366
Chi phí dự án dừng triển khai	2.974.050.220	10.269.613.584
Chi phí khác	49.293.210.655	38.410.675.824
TỔNG CỘNG	**1.384.798.349.512**	**1.324.434.253.751**

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong năm là 20% lợi nhuận chịu thuế, ngoại trừ Công ty Sông Tranh 4, Công ty Surya và Công ty Za Hưng được hưởng thuế suất TNDN áp dụng cho thu nhập phát sinh từ thực hiện dự án năng lượng của các công ty con là 10% trong 15 năm được tính liên tục từ năm đầu tiên có thu nhập từ dự án năng lượng và mức thuế suất áp dụng theo quy định của pháp luật Việt Nam trong các năm tiếp theo, và Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1 được hưởng thuế suất TNDN trong năm là 17% theo nghị định 320/2025/NĐ-CP. Các công ty Công ty Sông Tranh 4, Công ty Surya và Công ty Za Hưng được miễn thuế cho thu nhập từ dự án năng lượng trong 4 năm, kể từ khi có thu nhập chịu thuế từ dự án năng lượng và giảm 50% số thuế phải nộp cho 9 năm tiếp theo.

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

31.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	79.456.532.867	121.194.689.216
Chênh lệch thiếu trong những năm trước	-	983.905.482
(Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	(2.464.056.892)	3.405.398.411
TỔNG CỘNG	**76.992.475.975**	**125.583.993.109**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.1 *Chi phí thuế TNDN* (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**1.070.461.464.568**	**572.855.047.111**
Thuế TNDN tính theo thuế suất của các công ty trong Tập đoàn (20%)	122.906.199.987	58.749.668.459
Thuế TNDN tính theo thuế suất của các công ty trong Tập đoàn (17%)	5.268.357.185	-
Thuế TNDN tính theo thuế suất của các công ty trong Tập đoàn (10%)	41.752.417.601	24.386.974.139
Các điều chỉnh tăng:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận của các khoản lỗ thuế và các chênh lệch tạm thời khác	17.511.237.642	893.441.129
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	983.905.482
Chi phí tiền đất dự án chưa đủ điều kiện khấu trừ	15.424.222.431	24.411.854.424
Chi phí trích lập dự phòng	(73.722.052)	90.095.153.437
Phân bổ lợi thế thương mại	1.946.785.178	1.452.091.291
Chi phí lãi vay không được khấu trừ	1.305.453.440	173.336.281
Các chi phí phạt chậm nộp và chi phí phạt	3.938.773.092	9.913.416.553
Chi phí không được trừ khác	11.491.618.290	9.028.921.940
Các điều chỉnh giảm:		
Thuế TNDN được miễn giảm	(113.984.483.167)	(86.970.066.982)
Chi phí lãi vay không được trừ năm trước, chuyển sang năm nay	(4.845.533.377)	-
Tiền sử dụng đất trích trước của các căn đã bàn giao các năm trước đã nộp trong kỳ	(25.648.425.160)	-
Thu nhập không tính thuế	(425.115)	-
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(7.534.703.044)
Chi phí thuế TNDN phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ước tính	**76.992.475.975**	**125.583.993.109**

31.2 *Thuế TNDN hiện hành*

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty và các công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty và công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Tập đoàn	45.916.363.703	46.983.393.765	(1.067.030.062)	(2.344.942.638)
Chi phí hỗ trợ hoa hồng môi giới cho các căn chưa bàn giao	987.070.290	1.019.762.205	(32.691.915)	(743.616.180)
Doanh thu phí dịch vụ quản lý tòa nhà cho nhiều năm đã tính thuế từ năm trước	1.020.494.716	1.054.299.560	(33.804.844)	(768.791.121)
Chi phí sử dụng vốn liên quan tới các căn hộ chưa bàn giao	-	99.230.401	(99.230.401)	(2.883.248.238)
Thuế TNDN 1% tạm tính cho các khoản khách hàng thanh toán theo tiến độ để tại dự án An Khánh - An Thương	(60.453.070.848)	(64.149.884.962)	3.696.814.114	3.708.467.319
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**(12.529.142.139)**	**(14.993.199.031)**		
Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			**2.464.056.892**	**(3.405.398.411)**
Trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất				
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	47.923.928.709	49.156.685.931		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(60.453.070.848)	(64.149.884.962)		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**(12.529.142.139)**	**(14.993.199.031)**		

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Tập đoàn được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt trần chưa được khấu trừ thuế TNDN trong năm sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn có tổng khoản chi phí lãi vay vượt trần chưa được khấu trừ thuế TNDN là 6.527.267.200 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 35.551.105.368 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

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

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

Tập đoàn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước và các đơn vị có liên quan để xác định các nghĩa vụ tiền đất của Dự án An Khánh – An Thượng, Dự án Khu Biệt thự Sư Vạn Hạnh và các dự án tại Dịch Vọng. Tập đoàn đang tạm thời ghi nhận tiền đất của căn hộ/biệt thự/liền kề đã bàn giao dựa trên đơn giá thẩm định của một bên thứ ba với tổng số tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 599.795.623.125 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 670.978.887.840 VND). Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản trích trước nêu trên do không thể xác định chính xác nghĩa vụ tiền đất tại thời điểm này.

Lỗ chuyển sang từ kỳ trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị khoảng 108 tỷ VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 10 tỷ VND). Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

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

Danh sách các bên có liên quan quan hệ kiểm soát với Tập đoàn trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty TNHH Hỗn Hợp Dịch Vọng ("Công ty Dịch Vọng")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần đầu tư An Lạc ("Công ty An Lạc")	Chung thành viên gia đình mật thiết của Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Các bên liên quan khác là thành viên của Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán đã được trình bày tại mục Thông tin chung.

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Chung thành viên gia đình mật thiết của thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Trả cổ tức bằng tiền	67.863.800.000	71.328.800.000
		Trả cổ tức bằng cổ phần	-	6.682.500.000
Ông Lê Xuân Long	Chủ tịch HĐQT	Doanh thu từ chuyển nhượng BĐS	-	6.901.893.176
Ông Lê Xuân Tuấn	Phó Tổng Giám Đốc	Tạm ứng	1.350.000.000	-
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên HĐQT (đến ngày 26 tháng 4 năm 2025)	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	-	7.496.479.375
Ông Nguyễn Trọng Thông	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Chuyển tiền chia cổ tức	47.880.000	-
		Cổ tức phải trả	52.500.000	48.673.928.041
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Hoàn ứng	893.800.000	16.100.768.000
		Tạm ứng	16.405.600.000	-
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	-	10.701.167.659

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

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

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

Trong năm, Tập đoàn đã phát sinh các giao dịch phải trả cổ tức với các bên liên quan theo quyết định của các cấp có thẩm quyền.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 không có tài sản bảo đảm, không có lãi suất (trừ một số khoản đi vay như được trình bày tại các thuyết minh tương ứng) và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng năm thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Ông Lê Xuân Long	Chủ tịch HĐQT	Phải thu chuyển nhượng BĐS	769.417.000	769.417.000
Ông Nguyễn Trọng Thông	Người có mối quan hệ mật thiết với thành viên HĐQT	Phải thu chuyển nhượng BĐS	643.142.000	643.142.000
Bà Hoàng Thị Phương Điều	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT	Phải thu chuyển nhượng BĐS	617.896.000	617.896.000
TỔNG CỘNG			**2.030.455.000**	**2.030.455.000**
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám dốc	Tạm ứng	14.000.000.000	-
Ông Lê Xuân Tuấn	Phó Tổng Giám Đốc	Tạm ứng	1.350.000.000	-
Các bên liên quan khác		Tạm ứng	-	756.308.685
TỔNG CỘNG			**15.350.000.000**	**756.308.685**
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18.1)				
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Chung thành viên gia đình mật thiết của thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Phải trả về phí dịch vụ thi công	2.019.545.459	2.019.545.459
TỔNG CỘNG			**2.019.545.459**	**2.019.545.459**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 21)				
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Chung thành viên gia đình mật thiết của thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Cổ tức phải trả Phải trả khác	8.829.705.571 148.244.000	8.829.705.571 148.244.000
Các bên liên quan khác		Phải trả khác	21.000.000	262.136.974
TỔNG CỘNG			**8.998.949.571**	**9.240.086.545**
Chi phí phải trả dài hạn (Mã số 333)				
Bà Trịnh Thị Thảo	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với Phó Tổng Giám Đốc	Chi phí lãi vay phải trả	2.301.070	-
TỔNG CỘNG			**2.301.070**	**-**
Vay dài hạn (Thuyết minh số 22)				
Bà Trịnh Thị Thảo	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với Phó Tổng Giám Đốc	Vay dài hạn (i)	1.000.000.000	-
TỔNG CỘNG			**1.000.000.000**	**-**

(i) Đây là khoản vay tín chấp có lãi suất là 4%/năm, gốc vay đáo hạn ngày 10 tháng 12 năm 2028. Lãi vay trả tại ngày đáo hạn khoản vay.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: VND

Tên	*Chức vụ*	*Thu nhập*	
		Năm nay	*Năm trước*
Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch HĐQT (đến ngày 3 tháng 10 năm 2024)	-	1.555.000.000
Ông Lê Xuân Long	Thành viên HĐQT (đến ngày 3 tháng 10 năm 2024) Chủ tịch HĐQT (từ ngày 3 tháng 10 năm 2024)	818.000.000	660.000.000
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc (đến ngày 3 tháng 10 năm 2024) Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (từ ngày 3 tháng 10 năm 2024)	1.755.340.000	2.006.040.000
Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám (đốc đến ngày 17 tháng 6 năm 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
Ông Nguyễn Văn Tô	Thành viên HĐQT đến ngày 27 tháng 4 năm 2024	-	209.000.000
Ông Nguyễn Đức Mạnh	Thành viên độc lập HĐQT (đến ngày 27 tháng 4 năm 2024)	-	63.333.335
Bà Trần Thị Quỳnh Anh	Thành viên độc lập HĐQT (từ ngày 27 tháng 4 năm 2024) Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	315.000.000	224.250.000
Ông Nguyễn Hoàng Trung	Thành viên HĐQT (từ ngày 27 tháng 4 năm 2024)	595.000.000	446.917.000
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập HĐQT (đến ngày 26 tháng 4 năm 2025)	164.545.455	661.500.000
Bà Cao Thị Tâm	Thành viên HĐQT (từ ngày 27 tháng 4 năm 2024) Thành viên Ủy ban Kiểm toán	449.000.000	703.000.000
TỔNG CỘNG		**6.018.527.021**	**9.274.586.335**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước (Trình bày lại)*
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	770.390.274.176	348.309.879.490
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng phúc lợi, thù lao HĐQT	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	770.390.274.176	348.309.879.490
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	**770.390.274.176**	**348.309.879.490**
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	336.331.529	336.331.529
Ảnh hưởng của cổ tức bằng cổ phiếu (*)	33.631.506	33.631.506
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu, sau điều chỉnh	**369.963.035**	**369.963.035**
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	**369.963.035**	**369.963.035**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.082	941
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.082	941

(*) Số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu bao gồm thay đổi về số lượng cổ phiếu được phát hành từ quyết định chia cổ tức 10%/vốn điều lệ bằng cổ phiếu theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 32/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 5 năm 2025 và đã được phát hành trong tháng 6 năm 2025.

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

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

Tập đoàn theo dõi kết quả hoạt động một cách riêng biệt cho từng bộ phận kinh doanh cho mục đích ra quyết định phân bổ nguồn lực và đánh giá kết quả hoạt động. Kết quả hoạt động của từng bộ phận được đánh giá dựa trên lãi lỗ và được xác định một cách nhất quán với lãi lỗ của Tập đoàn trên báo cáo tài chính hợp nhất. Tuy nhiên, hoạt động tài chính của Tập đoàn (bao gồm chi phí tài chính và doanh thu tài chính) được theo dõi trên cơ sở tập trung và không phân bổ cho từng lĩnh vực kinh doanh.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở thỏa thuận hợp đồng tương tự như giao dịch với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh bất động sản	*Sản xuất và kinh doanh điện*	*Kinh doanh hoạt động xây lắp, cho thuê và các hoạt động khác*	*Điều chỉnh và loại trừ*	*Tổng cộng*
Doanh thu					
Doanh thu bán hàng nội bộ	-	-	4.634.478.086	(4.634.478.086)	-
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	18.034.064.768	2.274.165.198.330	494.341.175.291	-	2.786.540.438.389
Tổng doanh thu	18.034.064.768	2.274.165.198.330	498.975.653.377	(4.634.478.086)	2.786.540.438.389
Kết quả					
Lợi nhuận gộp/(lỗ) trước thuế của bộ phận	*(63.632.561.868)*	*1.644.002.342.485*	*169.639.838.786*	*(4.009.269.433)*	*1.746.000.349.970*
Chi phí không phân bổ (i)					*(382.990.878.747)*
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế					*1.070.461.464.568*
Chi phí thuế TNDN					*(76.992.475.975)*
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế					*993.468.988.593*
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	*1.972.801.652.787*	*9.687.249.319.501*	*1.289.257.179.824*	-	*12.949.308.152.112*
Tài sản không phân bổ (ii)				*1.736.581.997.362*	*1.736.581.997.362*
Tổng tài sản	**1.972.801.652.787**	**9.687.249.319.501**	**1.289.257.179.824**	**1.736.581.997.362**	**14.685.890.149.474**
Công nợ bộ phận	*876.577.881.216*	*274.569.220.645*	*121.894.891.025*	-	*1.273.041.992.886*
Công nợ không phân bổ (iii)				*5.014.465.455.396*	*5.014.465.455.396*
Tổng công nợ	**876.577.881.216**	**274.569.220.645**	**121.894.891.025**	**5.014.465.455.396**	**6.287.507.448.282**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh bất động sản	*Sản xuất và kinh doanh điện*	*Kinh doanh hoạt động xây lắp, cho thuê và các hoạt động khác*	*Điều chỉnh và loại trừ*	*Tổng cộng*
Doanh thu					
Doanh thu bán hàng nội bộ	-	-	14.532.231.633	(14.532.231.633)	-
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	414.828.625.536	1.891.067.812.731	411.716.738.589	-	2.717.613.176.856
Tổng doanh thu	414.828.625.536	1.891.067.812.731	426.248.970.222	(14.532.231.633)	2.717.613.176.856
Kết quả					
Lợi nhuận gộp/(lỗ) trước thuế của bộ phận	163.724.925.609	1.260.894.723.633	173.059.179.511	(6.991.272.199)	1.590.687.556.553
Chi phí không phân bổ (i)					(358.398.512.719)
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế					572.855.047.110
Chi phí thuế TNDN					(125.583.993.109)
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế					447.271.054.001
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	2.047.326.110.398	9.084.365.845.655	1.284.749.785.666	-	12.416.441.741.719
Tài sản không phân bổ (ii)				1.432.921.577.772	1.432.921.577.772
Tổng tài sản	**2.047.326.110.398**	**9.084.365.845.655**	**1.284.749.785.666**	**1.432.921.577.772**	**13.849.363.319.491**
Công nợ bộ phận	925.807.995.280	240.320.122.157	58.699.940.552	-	1.224.828.057.989
Công nợ không phân bổ (iii)				5.248.554.256.042	5.248.554.256.042
Tổng công nợ	**925.807.995.280**	**240.320.122.157**	**58.699.940.552**	**5.248.554.256.042**	**6.473.382.314.031**

(i) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu tài chính, chi phí tài chính, thu nhập khác và chi phí khác.

(ii) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn, phải thu về cho vay và lãi vay, thuế GTGT được khấu trừ, thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước, đầu tư tài chính dài hạn và tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

(iii) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, phải trả người lao động, vay và trái phiếu, quỹ khen thưởng phúc lợi, trích trước chi phí lãi vay và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Tập đoàn, là bên cho thuê, đã ký kết một số hợp đồng cho thuê mặt bằng, căn hộ và sàn thương mại theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dưới 1 năm	128.264.060.650	78.396.864.704
Trên 1 - 5 năm	135.295.258.215	113.704.053.872
Trên 5 năm	23.246.036.724	38.553.747.225
TỔNG CỘNG	**286.805.355.589**	**230.654.665.801**

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đang ký kết một số hợp đồng đi thuê đất với Bộ Quốc Phòng với thời hạn còn lại là 35 năm. Đơn giá tiền thuê đất được xác định dựa vào thông báo của các cơ quan có thẩm quyền.

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

Tập đoàn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước và các đơn vị có liên quan để xác định các nghĩa vụ tiền đất với một số dự án bất động sản để bán bao gồm: Dự án An Khánh An – Thượng, Dự án Khu biệt thự Sư Vạn Hạnh và các dự án tại Khu đô thị mới Dịch Vọng. Tập đoàn đang tạm thời ghi nhận tiền đất của căn hộ/ biệt thự/ liền kề đã bàn giao dựa trên đơn giá thẩm định của một bên thứ ba. Đối với những căn hộ/ biệt thự/ liền kề chưa bàn giao, Tập đoàn chưa ghi nhận nghĩa vụ tiền đất đối với các lô đất này. Do đó, số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn có thể thay đổi khi có quyết định cuối cùng của cơ quan có thẩm quyền về đơn giá tiền đất của các dự án này.

Công ty có nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hằng năm đối với một số diện tích đất công cộng, thể dục thể thao, trường học của Dự án Khu đô thị An Khánh – An Thượng. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, Tập đoàn chưa nhận được đơn giá tiền thuê đất và thông báo nộp tiền thuê đất của nhà nước nên chưa có đủ cơ sở để ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Theo hợp đồng hợp tác số 1407 và số 02A ký ngày 26 tháng 12 năm 2013 và ngày 2 tháng 1 năm 2017 giữa Tập đoàn và một đối tác liên quan đến việc chia sẻ lợi nhuận hợp tác tại Dự án tòa nhà Miền Nam tại số 60, đường Trường Sơn và Dự án Hà Đô Airport Buiding tại số 2 Hồng Hà, phường Tân Sơn Hòa, thành phố Hồ Chí Minh. Tại 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn còn phải thanh toán số tiền là 199,8 tỷ trong 35 năm.

Ngoài ra, theo các Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm, Tập đoàn có nghĩa vụ chi trả tiền thuê đất của một số diện tích đất theo tỷ lệ được phân chia với thời hạn thuê đất còn lại là 37 năm. Đơn giá tiền thuê đất được xác định dựa vào thông báo của các cơ quan có thẩm quyền.

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

35.5 *Nghĩa vụ tiềm tàng khác*

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

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

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

Theo Nghị quyết số 17/NQ-CP được ban hành ngày 26 tháng 1 năm 2026, Chính phủ yêu cầu các bộ, cơ quan trung ương và địa phương khẩn trương tổ chức triển khai tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài. Tiếp theo, Bộ Công thương đã ban hành Văn bản số 881/BCT-ĐT chỉ đạo việc thực hiện chủ trương của Nghị quyết của Chính Phủ như trên. Theo đó, giá bán điện mà Công ty Hà Đô Bình Thuận đang được áp dụng có thể bị ảnh hưởng.

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

Vấn đề liện quan đến dự án Điện mặt trời Infra 1

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

Theo Báo cáo số 321/BC-BCT ngày 12 tháng 12 năm 2024 của Bộ Công Thương về triển khai Nghị quyết của Chính phủ về chủ trương, phương hướng tháo gỡ vướng mắc, khó khăn cho các dự án điện năng lượng tái tạo, Dự án của Tập đoàn đã được đề cập trong danh sách một số nhà máy được công nhận ngày vận hành thương mại và hưởng giá bán điện theo cơ chế giá khuyến khích đối với các dự án điện mặt trời khi chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu công trình xây dựng của chủ đầu tư.

Theo Nghị quyết số 17/NQ-CP được ban hành ngày 26 tháng 1 năm 2026, Chính phủ yêu cầu các bộ, cơ quan trung ương và địa phương khẩn trương tổ chức triển khai tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài. Tiếp theo, Bộ Công thương đã ban hành Văn bản số 881/BCT-ĐT chỉ đạo việc thực hiện chủ trương của Nghị quyết của Chính Phủ như trên.

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

35.5 *Nghĩa vụ tiềm tàng khác* (tiếp theo)

Vấn đề liện quan đến dự án Điện mặt trời Infra 1 (tiếp theo)

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Tập đoàn chưa nhận được bất kỳ kết luận chính thức nào của các cấp có thẩm quyền liên quan tới vấn đề nêu tại Báo cáo nêu trên. Do đó, Tập đoàn chưa ghi nhận bất kỳ ảnh hưởng nào (nếu có) của vấn đề này lên báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 24/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 4 năm 2025 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 08/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 2 năm 2026, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua việc tạm ứng cổ tức bằng tiền đợt 1 năm 2025 cho các cổ đông hiện hữu với tỷ lệ tạm ứng cổ tức là 5% (tương đương 1 cổ phiếu nhận được 500 đồng). Sau kỳ, Công ty đã hoàn tất việc tạm ứng cổ tức này.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Văn Trương	Đào Hữu Tùng	Nguyễn Trọng Minh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ HADO GROUP

HADO GROUP

TỎA SÁNG MUÔN NƠI - VƯƠN TẦM CAO MỚI

Trụ sở chính: 8 Láng Hạ, phường Giảng Võ, TP. Hà Nội 024 3831 0347 hq@hado.com.vn
VP Miền Nam: 2 Hồng Hà, phường Tân Sơn Hòa, TP. HCM 028 3979 7966 hcm@hado.com.vn