Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ
DN: C=VN, S=Hà Nội, O=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0100283802
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2025-04-01 14:23:15
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.0

EY
Shape the future with confidence

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 69

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100283802 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 11 tháng 4 năm 2005. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 32 được cấp ngày 7 tháng 10 năm 2024.

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

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

Công ty có trụ sở chính tại số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có hai chi nhánh: Chi nhánh miền Nam có địa chỉ tại số 60 đường Trường Sơn, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và Chi nhánh Khách sạn IBIS Hà Đô có địa chỉ tại số 2 đường Hồng Hà, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 3 tháng 10 năm 2024
Ông Lê Xuân Long	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 3 tháng 10 năm 2024
	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 3 tháng 10 năm 2024
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó chủ tịch	
Ông Nguyễn Văn Tô	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2024
Ông Nguyễn Hoàng Trung	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2024
Bà Cao Thị Tâm	Thành viên	
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập	
Ông Nguyễn Đức Mạnh	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2024
Bà Trần Thị Quỳnh Anh	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2024

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Nguyễn Đức Mạnh	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2024
Bà Trần Thị Quỳnh Anh	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2024
Bà Cao Thị Tâm	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2024
Ông Hoàng Đình Hùng	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2024

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Trọng Minh	Tổng giám đốc	Bổ nhiệm ngày 3 tháng 10 năm 2024
	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 3 tháng 10 năm 2024
Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 17 tháng 6 năm 2024
Ông Lê Xuân Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 tới ngày 7 tháng 10 năm 2024 là Ông Nguyễn Trọng Thông, Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty và từ ngày 7 tháng 10 năm 2024 tới ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Trọng Minh, Tổng giám đốc Công ty.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Hội đồng Quản trị

Lê Xuân Long
Chủ tịch

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Nguyễn Trọng Minh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2025

Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, Vietnam

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

Số tham chiếu: 12315194/E-67691964-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

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

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2025

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**7.375.981.005.461**	**7.228.748.133.445**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***23***	***7.375.981.005.461***	***7.228.748.133.445***
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		3.363.315.290.000	3.057.568.410.000
411a	- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*3.363.315.290.000*	*3.057.568.410.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		374.867.728.679	374.867.728.679
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		287.862.064.814	287.862.064.814
417	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		(234.837.634.504)	(221.042.249.018)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		23.516.835.886	23.516.835.886
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.283.896.955.873	2.394.212.376.883
421a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*1.935.587.076.383*	*1.729.134.345.792*
421b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*348.309.879.490*	*665.078.031.091*
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		1.277.359.764.713	1.311.762.966.201
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**13.849.363.319.491**	**14.438.351.768.092**

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2025

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

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**

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước (Trình bày lại)*
61	**18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**	**23.1**	**348.309.879.490**	**665.078.031.091**
62	**19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**	**23.1**	**98.961.174.512**	**201.213.330.853**
70	**20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**32**	**1.083**	**2.068**
71	**21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**32**	**1.083**	**2.068**

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2025

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2025

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100283802 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 11 tháng 4 năm 2005. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 32 được cấp ngày 7 tháng 10 năm 2024.

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của hoạt động bất động sản của Tập đoàn thông thường là từ 12 đến 36 tháng và của các hoạt động khác của Tập đoàn thông thường là 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có hai chi nhánh: Chi nhánh miền Nam có địa chỉ tại số 60, đường Trường Sơn, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và Chi nhánh Khách sạn IBIS Hà Đô có địa chỉ tại số 2 đường Hồng Hà, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 743 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 746).

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 17 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	*Tên công ty*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*		*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	
				Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà ("Công ty Khánh Hà")	Cầu Đá, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	70,92%	70,92%	70,92%	70,92%
2	Công ty Cổ phần Hà Đô – 756 Sài Gòn ("Công ty 756 Sài Gòn")	Số 2 Hồng Hà, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	63%	63%	63%	63%
3	Công ty Cổ phần Za Hưng ("Công ty Za Hưng")	Số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	51,75%	51,75%	51,75%	51,75%
4	Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4 ("Công ty Sông Tranh 4") (i)	Thôn Tam Tú, xã Quế Lưu, huyện Hiệp Đức, tỉnh Quảng Nam	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	62,92%	62,92%	89,88%	89,88%
5	Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận ("Công ty Hà Đô Bình Thuận") (i)	Số 101 thôn Hồng Trung, xã Hồng Phong, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	83,22%	83,22%	90%	90%
6	Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô ("Công ty Quốc tế Hà Đô")	Số 272, đường Dondeng, bản Nongtha Tay, huyện Chănthabuly, thủ đô Viêng Chăn, Lào	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%	100%
7	Công ty Cổ phần Quản lý – Vận hành – Khai thác Bất động sản Hà Đô ("Công ty Quản lý Hà Đô")	Số 60M Trường Sơn, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, quản lý bất động sản	99,95%	99,95%	99,95%	99,95%
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình An Riverside ("Công ty Bình An Riverside")	Số 2735 Phạm Thế Hiển, phường 7, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	99,97%	99,97%	99,97%	99,97%
9	Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1 ("Công ty Thiết bị Giáo dục 1")	Số 62 Phan Đình Giót, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	99,86%	99,95%	99,86%	99,95%
10	Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita – Quảng Nam ("Công ty Agrita – Quảng Nam") (i)	Số 44 Lê Quý Đôn, thị trấn Khâm Đức, huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	97,57%	97,57%	99,98%	99,98%
11	Công ty Cổ phần Minh Long Đông Sài Gòn ("Công ty Minh Long")	Số 242 Cống Quỳnh, phường Phạm Ngũ Lão, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	99,98%	99,98%	99,98%	99,98%

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 17 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau (tiếp theo):

STT	*Tên công ty*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*		*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	
				Ngày 30 tháng 12 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
12	Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam ("Công ty Hà Đô Thuận Nam") (i)	Thôn Quán Thẻ 1, xã Phước Minh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	99,97%	99,97%	100%	100%
13	Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam ("Công ty Surya") (i)	Thôn Phước An 1, xã Phước Vinh, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	99,97%	99,97%	100%	100%
14	Công ty Cổ phần Năng lượng và Đầu tư hạ tầng Hà Đô ("Công ty Năng lượng Hà Đô")	Số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	99,97%	99,97%	99,98%	99,98%
15	Công ty Cổ phần Điện gió Tiến Thành Hàm Kiệm ("Công ty Tiến Thành Hàm Kiệm") (i)	Thôn Thanh Thịnh, xã Hồng Phòng, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	28,98%	28,98%	56%	56%
16	Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Bất động sản Hà Đô ("Công ty QL&KD Hà Đô")	Số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội	Tư vấn, quản lý bất động sản	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%
17	Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng thủy điện Sơn Linh ("Công ty Sơn Linh") (i)	Thôn Gò Da, xã Sơn Linh, huyện Sơn Hà, tỉnh Quảng Ngãi	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	51,23%	51,23%	99.84%	99%

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

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn sở hữu một khoản đầu tư vào công ty liên doanh là Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vọng với tỉ lệ vốn góp là 50% và giá trị ghi sổ là 150.000.000 VND. Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vọng có địa chỉ tại số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vọng là đầu tư và kinh doanh bất động sản. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn chưa thu thập các thông tin cần thiết để thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

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

Hàng tồn kho bất động sản

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

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.

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	3 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 20 năm
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	6 - 25 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 15 năm
Phần mềm máy tính	3 - 6 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	25 - 47 năm
Quyền đầu tư dự án thủy điện	25 năm
Quyền sử dụng đất lâu dài	Không khấu hao

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm.

3.10 Chi phí trả trước

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

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

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

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

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

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

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.14 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

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 năm; 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.

3.15 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.

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu bán điện

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

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

3.18 Hợp đồng xây dựng

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

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

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

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

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

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.20 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.21 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.22 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024			*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*		
	Giá gốc	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
Trái phiếu	518.593.624.818	(*)	-	386.602.400.459	(*)	-
	518.593.624.818			**386.602.400.459**		

Đây là các khoản trái phiếu không có tài sản đảm bảo, có lãi suất từ 6.3%/năm đến 9.5%/năm, kỳ hạn gốc từ 2 đến 5 năm, được Công ty nắm giữ cho mục đích kinh doanh trong ngắn hạn.

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

Đơn vị tính: VND

Mã trái phiếu	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*			*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*		
	Giá gốc	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*
ORSH2328001, ORS12304	175.000.000.000	(*)	-	181.882.261.055	(*)	-
IPA12402, IPA12403, IPA12404	131.292.975.059	(*)	-	69.999.189.904	(*)	-
MSNH2227004	51.784.760.500	(*)	-	50.916.789.500	(*)	-
TNGH2428001	50.268.900.000	(*)	-	-	(*)	-
BVCCL2229002	-	(*)	-	49.764.000.000	(*)	-

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn chưa thu thập được đủ các thông tin cần thiết để thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

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

5.2 *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Giá trị ghi sổ*	*Giá gốc*	*Giá trị ghi sổ*
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	8.000.000.000	8.000.000.000	6.100.000.000	6.100.000.000
Đầu tư trái phiếu (ii)	209.413.358.794	209.413.358.794	-	-
TỔNG CỘNG	**217.413.358.794**	**217.413.358.794**	**6.100.000.000**	**6.100.000.000**
Dài hạn				
Đầu tư trái phiếu (iii)	58.593.881.200	58.593.881.200	62.920.000.000	62.920.000.000
TỔNG CỘNG	**58.593.881.200**	**58.593.881.200**	**62.920.000.000**	**62.920.000.000**

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

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

- Các khoản trái phiếu phát hành bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt với tổng giá trị là 185 tỷ VND (mệnh giá: 100.000.000 VND/trái phiếu) có thời hạn gốc 12 tháng, đáo hạn từ ngày 4 tháng 3 năm 2025 đến ngày 9 tháng 10 năm 2025, không có tài sản đảm bảo và hưởng mức lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là từ 8%/năm đến 8,3%/năm.

- Khoản trái phiếu phát hành bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Fecon với giá trị là 24 tỷ (mệnh giá: 100.000.000 VND/trái phiếu) có thời hạn gốc 18 tháng, đáo hạn ngày 30 tháng 4 năm 2025 và hưởng mức lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 8,5%. Khoản trái phiếu được đảm bảo bằng Cổ phiếu của Fecon và các công ty con.

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

- Khoản trái phiếu phát hành bởi Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với giá trị là 3 tỷ (mệnh giá:1.000.000.000 VND/trái phiếu) có thời hạn gốc 10 năm, đáo hạn ngày 20 tháng 7 năm 2033, không có tài sản đảm bảo và hưởng mức lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 5,975% (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 7,6%/năm);

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

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

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

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

6.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	508.808.149.470	498.439.494.668
Phải thu từ hoạt động sản xuất và kinh doanh điện	833.465.048.011	803.351.020.900
Phải thu ngắn hạn từ hoạt động cho thuê, quản lý bất động sản và các hoạt động khác	24.056.452.095	16.959.611.262
TỔNG CỘNG	**1.366.329.649.576**	**1.318.750.126.830**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	*(302.812.120.739)*	(7.083.278.004)
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ các khách hàng khác	*1.362.433.994.573*	*1.315.288.225.827*
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)	*3.895.655.003*	*3.461.901.003*

Chi tiết các khoản phải thu của khách hàng chiếm trên 10% tổng số dư:

Công ty Mua bán điện – Tập đoàn điện lực Việt Nam	*771.039.146.335*	*671.098.109.010*
Các khách hàng mua nhà tại Dự án Hà Đô Centrosa Garden (*)	*292.179.818.763*	*294.154.811.245*
Các khách hàng mua nhà Dự án An Khánh – An Thượng (*)	*163.048.530.901*	*145.531.351.251*

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, một số khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và phát hành Thư bảo lãnh tín dụng của Tập đoàn tại các ngân hàng TMCP như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

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

6.2 *Trả trước cho người bán*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 24	19.210.854.108	17.320.388.659
Tổng Công ty Xây dựng Lũng Lô	11.810.684.520	11.810.684.520
Công Cổ phần xây dựng công trình ngầm Vinavico	7.577.137.725	15.831.602.989
Trả trước ngắn hạn cho các đối tượng khác	54.035.791.593	52.946.280.755
TỔNG CỘNG	**92.634.467.946**	**97.908.956.923**
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó thu hồi	(51.047.068.818)	(46.544.406.475)
Dài hạn		
Công ty Từ Liêm (i)	147.752.024.741	146.410.819.622
Công ty TNHH MTV 756 (ii)	117.000.000.000	117.000.000.000
TỔNG CỘNG	**264.752.024.741**	**263.410.819.622**

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

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

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

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

8. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

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

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chủ yếu là các khoản tạm ứng cho nhân viên nhằm mục đích thực hiện các dự án đầu tư của Tập đoàn.

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

9. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

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

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

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

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

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

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

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

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc và quyền sử dụng đất	*Bất động sản đầu tư khác (*)*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu năm	802.114.037.059	181.593.837.910	983.707.874.969
Số cuối năm	802.114.037.059	181.593.837.910	983.707.874.969
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	*3.135.792.727*	*40.266.827.699*	*43.402.620.426*
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	144.385.768.494	81.485.270.791	225.871.039.285
- Khấu hao trong năm	19.587.167.524	9.320.908.704	28.908.076.228
Số cuối năm	163.972.936.018	90.806.179.495	254.779.115.513
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	657.728.268.565	100.108.567.119	757.836.835.684
Số cuối năm	638.141.101.041	90.787.658.415	728.928.759.456

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

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

Đơn vị tính: VND

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

(**) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tòa nhà Hà Đô Airport Building tại số 2 đường Hồng Hà, thành phố Hồ Chí Minh có giá trị còn lại là khoảng 119 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 127 tỷ VND) đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng Shinhan – Chi nhánh Trần Duy Hưng (Thuyết minh số 21).

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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

14. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

14.1 *Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn*

Đơn vị tính: VND

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

14.2 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Đơn vị tính: VND

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

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

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

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải trả các bên khác	38.428.054.889	73.485.982.527
Công ty Enercon GmBH	-	*11.253.864.000*
Công ty TNHH Enercon Vietnam	-	*10.400.734.619*
Phải trả đối tượng khác	*38.428.054.889*	*51.831.383.908*
Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)	2.019.545.459	2.019.545.459
TỔNG CỘNG	**40.447.600.348**	**75.505.527.986**

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trích trước chi phí xây dựng và tiền sử dụng đất của các dự án bất động sản đã bàn giao	835.019.809.627	750.758.522.811
- Dự án An Khánh – An Thượng	*418.487.589.872*	*305.876.262.046*
- Dự án Hà Đô Centrosa Garden	*161.868.582.325*	*163.186.619.325*
- Dự án nhà ở Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh	*140.052.284.410*	*140.052.284.410*
- Khu biệt thự Sư Vạn Hạnh	*103.457.143.456*	*130.489.147.466*
- Dự án chung cư CC1 Dịch Vọng, Hà Nội	*7.843.113.423*	*7.843.113.423*
- Dự án nhà N10 khu đô thị mới Dịch Vọng	*3.311.096.141*	*3.311.096.141*
Trích trước chi phí xây dựng tài sản	15.697.768.795	26.720.021.536
Trích trước chi phí lãi vay	17.398.063.543	25.693.378.049
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	6.834.588.640	12.398.659.747
TỔNG CỘNG	**874.950.230.605**	**815.570.582.143**

20. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Nhận ký cược, ký quỹ	33.106.857.764	32.303.581.760
Lệ phí trước bạ thu hộ	33.043.031.971	9.955.708.737
Phải trả tiền hỗ trợ chuyển giao mặt bằng Dự án An Khánh - An Thượng (i)	20.630.454.546	20.630.454.546
Quỹ bảo trì căn hộ (ii)	16.877.556.495	177.208.847.637
Phí dịch vụ môi trường rừng	16.029.881.964	15.730.993.928
Thu hộ phải trả	12.686.352.098	12.686.352.098
Phải trả lợi nhuận chia sẻ theo BCC	9.366.641.280	7.710.400.280
Phải trả cổ tức	8.924.205.571	12.107.295.571
Nhận tiền cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	72.727.272	7.464.242.260
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	19.534.990.389	21.925.160.491
TỔNG CỘNG	**170.272.699.350**	**317.723.037.308**
Trong đó:		
Phải trả khác ngắn hạn các bên khác	*161.032.612.805*	*305.288.500.637*
Phải trả khác ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)	*9.240.086.545*	*12.434.536.671*
Dài hạn		
Nhận đặt cọc cho thuê	15.425.150.058	11.757.751.386
TỔNG CỘNG	**15.425.150.058**	**11.757.751.386**

(i) Đây Phải trả Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Giáo dục Newton theo Hợp đồng số 21/2019/HĐ liên quan đến việc nhận hỗ trợ và chuyển giao mặt bằng với diện tích là 10.686 m2 thuộc ô đất trường tiểu học tại Dự án An Khánh - An Thượng. Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024 hợp đồng này đã hết thời hạn thực hiện. Tập đoàn đang trong quá trình đàm phán với Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Giáo dục Newton về hợp đồng này.

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

21. VAY

Đơn vị tính: VND

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

21. VAY (tiếp theo)

21.1 *Các khoản vay ngân hàng*

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

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

21. VAY (tiếp theo)

21.1 *Các khoản vay ngân hàng* (tiếp theo)

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

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

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Các khoản vay ngân hàng (tiếp theo)

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

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

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

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

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

(vi) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này bao gồm quyền điều hành và quyền nhận bất kỳ khoản phải thu nào phát sinh từ Dự án Khách sạn IBIS Saigon Airport và tòa nhà Hà Đô Airport, tại số 2 đường Hồng Hà, thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Vay từ các đối tượng khác

Vay từ các đối tượng khác ngắn hạn

Số dư các khoản vay đối tượng khác ngắn hạn bao gồm các khoản vay tín chấp từ các cá nhân có kỳ hạn dưới 12 tháng, chịu lãi suất bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 2%, lãi suất trong kỳ dao động từ 4,5%- 6,7%/năm, gốc và lãi vay trả tại ngày đáo hạn.

Vay từ các đối tượng khác dài hạn

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

22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VND

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

Đơn vị tính: VND

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

Năm nay	*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*
Số đầu năm	3.057.568.410.000	374.867.728.679	(221.042.249.018)	23.516.835.886	287.862.064.814	2.394.212.376.883	1.311.762.966.201	7.228.748.133.445
- Chia cổ tức bằng tiền (i)	-	-	-	-	-	(152.878.420.500)	-	(152.878.420.500)
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (ii)	305.746.880.000	-	-	-	-	(305.746.880.000)	-	-
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	348.309.879.490	98.961.174.512	447.271.054.002
- Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát của công ty con (iii)	-	-	-	-	-	-	(133.177.166.000)	(133.177.166.000)
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc quy đổi các hoạt động ở nước ngoài	-	-	(13.795.385.486)	-	-	-	-	(13.795.385.486)
- Giảm do hoàn vốn từ công ty con	-	-	-	-	-	-	(187.210.000)	(187.210.000)
Số cuối năm	3.363.315.290.000	374.867.728.679	(234.837.634.504)	23.516.835.886	287.862.064.814	2.283.896.955.873	1.277.359.764.713	7.375.981.005.461

(i) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 33/NQ ngày 27 tháng 5 năm 2024, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua việc chi trả cổ tức bằng tiền theo tỷ lệ 5%/cổ phần (1 cổ phần được nhận 500 VND), trong năm Công ty đã hoàn tất việc chi trả này.

(ii) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 33/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 5 năm 2024, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu theo tỷ lệ bằng 10%/cổ phần. Công ty sau đó đã nhận được chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về số lượng cổ phiếu đã phân phối vào ngày 5 tháng 7 năm 2024 và Công ty cũng đã hoàn tất thủ tục tăng vốn theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 31 được cấp ngày 16 tháng 7 năm 2024.

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Tổng số	*Cổ phiếu thường*	*Cổ phiếu ưu đãi*	*Tổng số*	*Cổ phiếu thường*	*Cổ phiếu ưu đãi*
Vốn góp của cổ đông	3.363.315.290.000	3.363.315.290.000	-	3.057.568.410.000	3.057.568.410.000	-
TỔNG CỘNG	**3.363.315.290.000**	**3.363.315.290.000**	**-**	**3.057.568.410.000**	**3.057.568.410.000**	**-**

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	3.057.568.410.000	2.446.058.980.000
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	305.746.880.000	611.509.430.000
Số cuối năm	3.363.315.290.000	3.057.568.410.000
Cổ tức đã chia	***458.625.300.500***	***611.509.430.000***

23.4 *Cổ tức*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông (i)	*458.625.300.500*	*611.509.430.000*
Cổ tức trả bằng cổ phiếu năm 2024: 30.574.688 cổ phiếu/305.756.841 cổ phiếu hiện hữu (năm 2023: 61.150.943 cổ phiếu/244.605.898 cổ phiếu hiện hữu)	305.746.880.000	611.509.430.000
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2024: 500 VND/cổ phiếu	152.878.420.500	-

(i) Xem Thuyết minh số 23.1.

23.5 *Cổ phiếu*

Đơn vị tính: Cổ phần

	Năm nay	*Năm trước*
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**336.331.529**	**305.756.841**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**336.331.529**	**305.756.841**
Cổ phiếu phổ thông	336.331.529	305.756.841
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	**-**	**-**
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**336.331.529**	**305.756.841**
Cổ phiếu phổ thông	336.331.529	305.756.841

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 10.000 VND/cổ phiếu).

24. DOANH THU

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

Đơn vị tính: VND

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

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

24.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: VND

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

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

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

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

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

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VND

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

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

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

30.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.1 *Chi phí thuế TNDN* (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

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

30.2 *Thuế TNDN hiện hành*

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

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

Đơn vị tính: VND

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

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

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

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

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

Tập đoàn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước và các đơn vị có liên quan để xác định các nghĩa vụ tiền đất của Dự án An Khánh – An Thượng, Dự án Nhà ở Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh, Dự án Khu Biệt thự Sư Vạn Hạnh và các dự án tại Dịch Vọng. Tập đoàn đang tạm thời ghi nhận tiền đất của căn hộ/biệt thự/liền kề đã bàn giao dựa trên đơn giá thẩm định của một bên thứ ba với tổng số tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 670.978.887.840 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 587.571.903.486 VND). Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản trích trước nêu trên do không thể xác định chính xác nghĩa vụ tiền đất tại thời điểm này.

Lỗ chuyển sang từ kỳ trước

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Trả cổ tức bằng tiền	71.328.800.000	67.996.582.000
		Thanh toán gốc vay	-	370.666.666.000
		Lãi vay phải trả	-	22.488.168.485
		Lãi vay đã trả	-	27.058.031.372
		Trả cổ tức bằng cổ phần	6.682.500.000	30.847.180.000
Ông Lê Xuân Long	Ủy viên HĐQT	Doanh thu từ chuyển nhượng BĐS	6.901.893.176	7.313.403.873
Ông Phạm Hồng Hiếu	Kế toán trưởng	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	7.941.673.931	-
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên HĐQT từ ngày 27 tháng 4 năm 2024	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	7.496.479.375	-
Nguyễn Thị Xuân Lan	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	-	31.132.647.000
		Doanh thu từ chuyển nhượng BĐS	-	98.563.311.457
Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch HĐQT tới ngày 3 tháng 10 năm 2024	Doanh thu từ chuyển nhượng BĐS	-	11.883.562.474
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Hoàn ứng	16.100.768.000	49.686.852.000
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	10.701.167.659	-
		Nộp tiền mua bất động sản	-	4.611.200.000

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Ủy viên ban Kiểm toán	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	-	3.243.200.000
Bà Hoàng Thị Phương Điểu	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT	Doanh thu từ chuyển nhượng BĐS	-	11.366.750.902
Bà Vũ Thị Hà	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu từ chuyển nhượng BĐS	-	4.540.411.000

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

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả, đi vay và cho vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng năm thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 27 tháng 4 năm 2024	Phải thu chuyển nhượng bất động sản	-	468.623.000
Ông Nguyễn Trọng Thông	Người có mối quan hệ mật thiết với thành viên HĐQT	Phải thu chuyển nhượng BĐS	643.142.000	643.142.000
Bà Hoàng Thị Phương Điểu	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT	Phải thu chuyển nhượng BĐS	617.896.000	617.896.000
Các bên liên quan khác		Phải thu chuyển nhượng BĐS	2.634.617.003	1.732.240.003
TỔNG CỘNG			**3.895.655.003**	**3.461.901.003**
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó chủ tịch HĐQT/ Tổng Giám đốc	Tạm ứng	-	16.100.768.000
Bà Nguyễn Thị Xuân Lan	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT	Tạm ứng	-	8.487.000.000
Các bên liên quan khác		Tạm ứng	756.308.685	512.887.000
TỔNG CỘNG			**756.308.685**	**25.100.655.000**
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17)				
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Phải trả về phí dịch vụ thi công	2.019.545.459	2.019.545.459
TỔNG CỘNG			**2.019.545.459**	**2.019.545.459**

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (mã số 312)				
Ông Nguyễn Văn Tô	Thành viên HĐQT đến ngày 27 tháng 4 năm 2024	Trả trước tiền mua bất động sản	-	7.437.234.878
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Ủy viên ban Kiểm toán	Trả trước tiền mua bất động sản	-	5.241.988.223
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Trả trước tiền mua bất động sản	-	7.482.385.319
Ông Lê Xuân Long	Phó Tổng Giám đốc	Trả trước tiền mua bất động sản	-	4.825.691.993
Bà Nguyễn Thị Xuân Lan	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT	Trả trước tiền mua bất động sản	-	98.563.132.275
Ông Phạm Hồng Hiếu	Kế toán trưởng	Trả trước tiền mua bất động sản	-	5.552.346.374
Các bên liên quan khác		Trả trước tiền mua bất động sản	-	-
TỔNG CỘNG			**-**	**129.102.779.062**
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)				
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Cổ tức phải trả Phải trả khác	8.829.705.571 148.244.000	8.829.705.571 3.365.744.000
Các bên liên quan khác		Phải trả khác	262.136.974	239.087.100
TỔNG CỘNG			**9.240.086.545**	**12.434.536.671**
Vay dài hạn (Thuyết minh số 21)				
Bà Bùi Thị Bé	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên BGĐ	Vay dài hạn (i)	-	3.464.023.000
TỔNG CỘNG			**3.710.000.000**	**3.464.023.000**

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

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

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: VND

Tên	*Chức vụ*	*Thu nhập*	
		Năm nay	*Năm trước*
Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch HĐQT đến ngày 3 tháng 10 năm 2024	1.555.000.000	2.150.000.000
Ông Nguyễn Văn Tô	Chủ tịch HĐQT từ ngày 3 tháng 10 năm 2024	209.000.000	730.000.000
Ông Nguyễn Trọng Minh	Thành viên HĐQT đến ngày 27 tháng 4 năm 2024	2.006.040.000	2.223.240.000
Ông Lê Xuân Long	Ủy viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	660.000.000	460.000.000
Ông Nguyễn Đức Mạnh	Ủy viên HĐQT đến ngày 27 tháng 4 năm 2024	63.333.335	253.333.338
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên ủy ban kiểm toán	661.500.000	791.709.957
Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 17 tháng 6 năm 2024	667.886.000	1.753.040.000
Bà Trần Thị Quỳnh Anh	Thành viên ủy ban kiểm toán từ ngày 27 tháng 4 năm 2024	224.250.000	-
Bà Cao Thị Tâm	Thành viên ủy ban kiểm toán	703.000.000	-
Ông Nguyễn Hoàng Trung	Thành viên HĐQT	446.917.000	
Ông Lê Xuân Tuấn	Thành viên HĐQT	711.220.000	648.942.381
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 27 tháng 4 năm 2024		
		1.366.440.000	1.342.440.000
TỔNG CỘNG		**9.274.586.335**	**10.352.705.676**

Thu nhập của Ủy ban Kiểm toán và Ban Kiểm toán nội bộ:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập của Ủy ban Kiểm toán và Ban Kiểm toán nội bộ	1.997.601.087	2.665.504.000

32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

Đơn vị tính: VND

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

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

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

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

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

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

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

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh 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	-	-	*101.105.900.052*	*(101.105.900.052)*	-
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	*281.840.836.617*	*1.938.918.451.034*	*668.624.679.924*	-	*2.889.383.967.575*
Tổng doanh thu	281.840.836.617	1.938.918.451.034	769.730.579.976	(101.105.900.052)	2.889.383.967.575
Kết quả					
Lợi nhuận trước thuế	*89.185.510.212*	*1.273.853.273.046*	*162.979.153.942*	*(562.628.921.305)*	*963.389.015.895*
Chi phí không phân bổ (i)					*(526.988.810.780)*
Chi phí thuế TNDN					*(97.097.653.951)*
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế	*89.185.510.212*	*1.273.853.273.046*	*162.979.153.942*	*(659.726.575.256)*	*866.291.361.944*
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	*1.759.245.745.120*	*9.810.528.181.130*	*1.752.503.526.033*	-	*13.322.277.452.283*
Tài sản không phân bổ (ii)					*1.116.074.315.809*
Tổng tài sản	**1.759.245.745.120**	**9.810.528.181.130**	**1.752.503.526.033**	**-**	**14.438.351.768.092**
Công nợ bộ phận	*1.275.233.512.985*	*64.710.214.029*	*70.859.372.922*	-	*1.410.803.099.936*
Công nợ không phân bổ (iii)					*5.798.800.534.711*
Tổng công nợ	**1.275.233.512.985**	**64.710.214.029**	**70.859.372.922**	**-**	**7.209.603.634.647**

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

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

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

34. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

34.1 Các cam kết

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

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dưới 1 năm	78.396.864.704	110.023.743.322
Trên 1 - 5 năm	113.704.053.872	115.030.000.492
Trên 5 năm	38.553.747.225	60.409.670.818
TỔNG CỘNG	**230.654.665.801**	**285.463.414.632**

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

Tập đoàn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước và các đơn vị có liên quan để xác định các nghĩa vụ tiền đất với một số dự án bất động sản để bán bao gồm: Dự án An Khánh - An Thượng, Dự án nhà ở Quận 12, Dự án Khu biệt thự Sư Vạn Hạnh và các dự án tại Khu đô thị mới Dịch Vọng. Tập đoàn đang tạm thời ghi nhận tiền đất của căn hộ/biệt thự/liền kề đã bàn giao dựa trên đơn giá thẩm định của một bên thứ ba. Đối với những căn biệt thự chưa bàn giao, Tập đoàn chưa ghi nhận nghĩa vụ tiền đất đối với các lô đất này. Do đó, số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có thể thay đổi khi có quyết định cuối cùng của cơ quan có thẩm quyền về đơn giá tiền đất của các dự án này.

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

Theo hợp đồng hợp tác số 1407 và số 02A ký ngày 26 tháng 12 năm 2013 và 2 tháng 1 năm 2017 giữa Tập đoàn và một đối tác doanh nghiệp liên quan đến việc chia sẻ lợi nhuận hợp tác tại Dự án tòa nhà Miền Nam tại số 60, đường Trường Sơn và Dự án Hà Đô Airport Buiding tại số 2 Hồng Hà, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn còn phải thanh toán số tiền là 187 tỷ VND trong 34 năm.

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

34.2 Nghĩa vụ tiềm tàng khác

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2025

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

EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2025 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn