
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021



Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3 - 4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
Bảng cân đối kế toán riêng	7 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	14 - 73

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 28 được cấp ngày 28 tháng 3 năm 2022.

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 là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; hoạt động xây lắp; cung cấp dịch vụ khách sạn; cho thuê văn phòng và các dịch vụ khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

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.

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	
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó chủ tịch	
Ông Đào Hữu Khanh	Thành viên	
Ông Nguyễn Văn Tô	Thành viên	
Ông Lê Xuân Long	Thành viên	
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập	
Ông Ngô Xuân Quyền	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 4 tháng 11 năm 2021

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Ngô Xuân Quyền	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 4 tháng 11 năm 2021
Ông Hoàng Đình Hùng	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2021
Bà Cao Thị Tâm	Phó chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2021
Ông Phạm Trọng Khiêm	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2021
Bà Tạ Thị Lương	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2021
Bà Nguyễn Thị Thúy Hà	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2021

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Xuân Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 9 năm 2021
Ông Nguyễn Văn Cương	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 10 năm 2021
Ông Nguyễn Hữu Vinh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 9 năm 2021
Ông Đinh Văn Võ	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 17 tháng 10 năm 2021

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Trọng Thông, Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty.

Ông Nguyễn Trọng Minh, Phó Tổng Giám đốc Công ty, được Ông Nguyễn Trọng Thông, Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty, ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng kèm theo cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 theo Giấy Ủy quyền số 786/GUQ-CTHD ngày 10 tháng 8 năm 2020.

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 riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 31 tháng 3 năm 2022.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

T.M Ban lãnh đạo:

T.M Hội đồng Quản trị 



Nguyễn Trọng Thông
Chủ tịch

T.M Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

Số tham chiếu: 61600196/22574668

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (“Công ty”), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 7 đến trang 73, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 riêng 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 riêng 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 ý kiến về báo cáo tài chính riêng 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 riêng của Công ty 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 riêng. 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 riêng 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 Công ty. 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 riêng.

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.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Bùi Anh Tuấn
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1067-2018-004-1



Nguyễn Hoàng Linh
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 3835-2021-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.838.330.448.750	1.482.764.728.754
110	I. Tiền	5	35.544.159.513	178.435.962.361
111	1. Tiền		35.544.159.513	178.435.962.361
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	302.189.107.452	-
121	1. Chứng khoán kinh doanh		302.189.107.452	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		617.744.394.938	602.965.745.586
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	176.504.026.013	173.569.699.916
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	289.695.010.888	295.822.946.284
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	56.299.901.708	79.992.628.583
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	176.636.250.747	92.874.742.089
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(81.390.794.418)	(39.294.271.286)
140	IV. Hàng tồn kho	11	868.159.735.589	666.555.051.703
141	1. Hàng tồn kho		868.159.735.589	666.555.051.703
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		14.693.051.258	34.807.969.104
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		136.360.103	435.040.036
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	14.556.691.155	24.344.505.265
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	-	10.028.423.803

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		6.330.033.715.142	5.215.640.258.571
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	8	10.900.000.000	-
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn		10.900.000.000	-
220	II. Tài sản cố định		248.167.799.910	264.364.436.351
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	247.744.299.905	263.765.376.350
222	Nguyên giá		343.518.052.309	344.631.427.264
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(95.773.752.404)	(80.866.050.914)
227	2. Tài sản cố định vô hình		423.500.005	599.060.001
228	Nguyên giá		1.391.017.500	1.391.017.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(967.517.495)	(791.957.499)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	612.934.523.557	328.421.662.975
231	1. Nguyên giá		758.194.478.910	450.108.306.366
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(145.259.955.353)	(121.686.643.391)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	15	69.179.820.641	46.402.685.743
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		69.179.820.641	46.402.685.743
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	16	5.362.269.611.684	4.575.721.808.679
251	1. Đầu tư vào công ty con	16.1	5.369.469.453.787	4.580.849.857.526
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	16.2	130.000.000	130.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	16	(10.329.842.103)	(9.258.048.847)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	16.3	3.000.000.000	4.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		26.581.959.350	729.664.823
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		547.690.509	729.664.823
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.4	26.034.268.841	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.168.364.163.892	6.698.404.987.325

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.046.981.035.959	4.001.273.719.911
310	I. Nợ ngắn hạn		3.229.958.608.603	1.570.909.980.951
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	76.821.058.186	45.710.641.977
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	1.104.053.647.713	304.786.726.021
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	68.082.185.826	2.070.073.419
314	4. Phải trả người lao động		8.137.622.486	7.615.059.031
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	514.242.182.532	327.067.980.635
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		4.192.365.603	5.825.275.446
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	315.317.697.803	219.892.554.912
320	8. Vay ngắn hạn	21	1.115.762.757.868	654.210.423.361
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	23.349.090.586	3.731.246.149
330	II. Nợ dài hạn		817.022.427.356	2.430.363.738.960
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	-	28.424.657.534
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		3.310.397.822	6.617.170.996
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	33.613.204.701	772.161.322.344
338	4. Vay dài hạn	21	779.861.820.877	1.622.915.102.330
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		237.003.956	245.485.756

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
 ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.121.383.127.933	2.697.131.267.414
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	4.121.383.127.933	2.697.131.267.414
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		1.963.574.150.000	1.542.750.180.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.963.574.150.000	1.542.750.180.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		229.106.864.127	387.992.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		23.516.835.886	23.516.835.886
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.905.185.277.920	1.130.476.259.528
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		782.549.289.528	251.317.991.308
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.122.635.988.392	879.158.268.220
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.168.364.163.892	6.698.404.987.325



Vũ Thị Dung
 Người lập



Phạm Hồng Hiếu
 Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Minh
 Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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	1.456.135.572.613	681.060.253.785
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	1.456.135.572.613	681.060.253.785
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(544.795.191.870)	(605.319.384.616)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		911.340.380.743	75.740.869.169
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	822.450.232.097	1.269.438.669.820
22	7. Chi phí tài chính	26	(266.551.797.623)	(207.266.344.215)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(190.233.479.813)	(199.794.942.443)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(114.104.295.110)	(3.376.017.211)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(123.735.721.173)	(103.543.462.258)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.229.398.798.934	1.030.993.715.305
31	11. Thu nhập khác		8.683.993.456	2.578.489.522
32	12. Chi phí khác		(54.121.352)	(76.261.339)
40	13. Lợi nhuận khác		8.629.872.104	2.502.228.183
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.238.028.671.038	1.033.495.943.488
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(141.426.951.487)	-
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.4	26.034.268.841	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.122.635.988.392	1.033.495.943.488

Vũ Thị Dung
Người lập

Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
c	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		1.238.028.671.038	1.033.495.943.488
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		39.769.948.403	37.313.194.462
03	Các khoản dự phòng		43.159.834.587	30.576.237.871
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(810.488.056.818)	(1.268.935.729.898)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong năm)	26	265.231.455.520	205.431.479.164
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		775.701.852.730	37.881.125.087
09	Tăng các khoản phải thu		313.951.721.755	(8.708.625.080)
10	Tăng hàng tồn kho		(209.442.239.622)	(176.967.002.838)
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		415.078.312.448	120.142.140.535
12	Giảm chi phí trả trước		480.654.246	870.698.517
13	(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	6	(302.189.107.452)	211.011.435.581
14	Tiền lãi vay đã trả		(186.356.210.341)	(226.597.530.267)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(64.657.908.841)	(7.062.657.268)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.052.155.563)	(8.959.104.966)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		741.514.919.360	(58.389.520.699)
	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		(305.761.607.699)	(25.741.717.289)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		454.545.455	-
23	Tiền chi cho vay		(18.290.000.000)	(24.090.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		31.082.726.875	92.062.232.760
25	Tiền chi để đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(820.463.721.261)	(1.257.637.528.440)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		119.059.395.000	159.491.700.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		349.114.858.162	134.248.349.051
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(644.803.803.468)	(921.666.963.918)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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		299.994.515.400	885.812.000
33	Tiền thu từ đi vay		2.434.259.341.322	1.624.825.024.227
34	Tiền trả nợ gốc vay		(2.819.593.136.612)	(525.110.216.150)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(154.263.638.850)	(118.586.054.150)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(239.602.918.740)	982.014.565.927
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(142.891.802.848)	1.958.081.310
60	Tiền đầu năm		178.435.962.361	176.477.881.051
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền cuối năm	5	35.544.159.513	178.435.962.361

Vũ Thị Dung
Người lập

Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100283802 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 11 tháng 4 năm 2005. Công ty sau đó nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 28 được cấp ngày 28 tháng 3 năm 2022.

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 là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; hoạt động xây lắp; cung cấp dịch vụ khách sạn; cho thuê văn phòng và các dịch vụ khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

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

Công ty có trụ sở chính tại số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, 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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 215 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 217).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có 16 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Hà Đô 1 ("Công ty Hà Đô 1")	51,01%	51,01%	Số 186 Hoàng Sâm, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Xây dựng công trình giao thông, công trình dân dụng
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà ("Công ty Khánh Hà")	70,92%	70,92%	Cầu Đa, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn ("Công ty 756 Sài Gòn")	89,00%	89,00%	Số 200 đường 3/2, phường 12, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Cơ điện Xây dựng Thiết bị Công nghiệp Hà Đô ("Công ty Hà Đô Mee")	51,00%	51,00%	Số 186 Hoàng Sâm, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Xây dựng công trình giao thông, công trình dân dụng
5	Công ty Cổ phần Za Hưng ("Công ty Za Hưng")	51,75%	51,75%	Số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
6	Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4 ("Công ty Sông Tranh 4") (i)	62,72%	89,68%	Thôn Tam Tư, xã Quế Lưu, huyện Hiệp Đức, tỉnh Quảng Nam, Việt Nam	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
7	Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận ("Công ty Hà Đô Bình Thuận") (i)	83,25%	90,00%	Số 101 thôn Hồng Trung, xã Hồng Phong, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
8	Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô ("Công ty Quốc tế Hà Đô")	100%	100%	Số 272, đường Dondeng, bản Nongtha Tay huyện Chanthabuly, thủ đô Viêng Chăn, Lào	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH MTV Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản Hà Đô ("Công ty Bất động sản Hà Đô")	100%	100%	Số 60M Trường Sơn, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, quản lý bất động sản
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình An Riverside ("Công ty Bình An Riverside")	99,00%	99,00%	Số 2735 Phạm Thế Hiển, phường 7, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
11	Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1 ("Công ty Thiết bị Giáo dục 1")	98,38%	98,68%	Số 62 Phan Đình Giót, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
12	Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita - Quảng Nam ("Công ty Agrita - Quảng Nam") (i)	97,57%	99,98%	Số 44 Lê Quý Đôn, thị trấn Khâm Đức, huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
13	Công ty TNHH MTV Hà Đô Ninh Thuận ("Công ty Hà Đô Ninh Thuận") (ii)	100%	100%	Số 6 Phạm Đình Hồ, khu phố 6, phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
14	Công ty Cổ phần Mua bán nợ Minh Long Đồng Sài Gòn ("Công ty Minh Long") (i)	99,46%	99,70%	Số 242 Công Quỳnh, Phạm Ngũ Lão, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động mua bán nợ
15	Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam ("Công ty Hà Đô Thuận Nam")	100%	100%	Thôn Quán Thè 1, xã Phước Minh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
16	Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam ("Công ty Surya")	100%	100%	Thôn Phước An 1, xã Phước Vinh, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có 15 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Khánh Hà	70,92%	70,92%	Cầu Đá, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
2	Công ty 756 Sài Gòn	89,00%	89,00%	Số 200 đường 3/2, phường 12, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Za Hưng	51,75%	51,75%	Số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
4	Công ty Sông Tranh 4 (i)	62,72%	89,68%	Thôn Tam Tú, xã Quế Lưu, huyện Hiệp Đức, tỉnh Quảng Nam, Việt Nam	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
5	Công ty Hà Đô Bình Thuận (i)	83,22%	90,00%	Số 101 thôn Hồng Trung, xã Hồng Phong, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
6	Công ty Quốc tế Hà Đô	100%	100%	Số 272, đường Dondeng, bản Nongtha Tay huyện Chanthabuly, thủ đô Viêng Chăn, Lào	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Quản lý Hà Đô	100%	100%	Số 60M Trường Sơn, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, quản lý bất động sản
8	Công ty Bình An Riverside	99,00%	99,00%	Số 2735 Phạm Thế Hiển, phường 7, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
9	Công ty Thiết bị Giáo dục 1	99,94%	99,94%	Số 62 Phan Đình Giót, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
10	Công ty Agrita - Quảng Nam (i)	97,57%	99,98%	Số 44 Lê Quý Đôn, thị trấn Khâm Đức, huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
11	Công ty Minh Long (i)	99,46%	99,70%	Số 242 Cống Quỳnh, phường Phạm Ngũ Lão, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động mua bán nợ
12	Công ty Hà Đô Thuận Nam (i)	99,97%	100%	Thôn Quán Thè 1, xã Phước Minh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
13	Công ty Surya (i)	99,97%	100%	Thôn Phước An 1, xã Phước Vinh, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
14	Công ty Hà Đô Ninh Thuận (ii)	100%	100%	Số 6 Phạm Đình Hồ, khu phố 6, phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
15	Công ty Cổ phần Năng lượng Hà Đô ("Công ty Năng lượng Hà Đô") (iii)	99,96%	99,96%	Số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
16	Công ty Cổ phần Điện gió Tiến Thành Hàm Kiệm ("Công ty Tiến Thành Hàm Kiệm") (i), (iv)	28,98%	56%	Thôn Thanh Thịnh, xã Hồng Phong, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

- (i) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết trong các công ty con này khác nhau do Công ty kiểm soát các công ty con này gián tiếp thông qua các công ty con khác.
- (ii) Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) số 94/NQ-HĐQT ngày 1 tháng 7 năm 2020, HĐQT Công ty đã thông qua quyết định giải thể Công ty Hà Đô Ninh Thuận. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể công ty này.
- (iii) Theo Nghị quyết của HĐQT số 70/NQ-HĐQT ngày 1 tháng 7 năm 2021, HĐQT Công ty đã thông qua quyết định thành lập Công ty Năng lượng Hà Đô (xem Thuyết minh số 4).
- (iv) Theo Nghị quyết của HĐQT Công ty Za Hưng số 394/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 11 năm 2021, HĐQT Công ty Za Hưng đã thông qua quyết định góp vốn thành lập Công ty Tiến Thành Hàm Kiệm. Công ty Tiến Thành Hàm Kiệm 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 3401223880 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp ngày 25 tháng 6 năm 2021. Công ty này có mức vốn điều lệ được đăng ký là 70 tỷ VND trong đó Công ty Za Hưng nắm 56% vốn chủ sở hữu. Trong năm 2021, Công ty Za Hưng bắt đầu góp vốn vào công ty này và tới thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty Za Hưng đã góp vốn cổ phần với số tiền là 1 tỷ VND. Công ty Tiến Thành Hàm Kiệm trở thành công ty con gián tiếp của Công ty thông qua giao dịch trên.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty sở hữu một khoản đầu tư vào công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 16.2.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng*

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 16.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 31 tháng 3 năm 2022.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

2.2 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 Hàng tồn kho

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 Công ty, 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 riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác

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

Đối với hàng tồn kho thuộc bộ phận kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch và các dịch vụ liên quan, Công ty áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho. Đối với hàng tồn kho khác, Công ty 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.

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 hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty 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 riêng.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi 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 Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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 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 riêng 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 riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi 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 riêng.

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 Công ty 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty 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 riêng. 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 riêng khi phát sinh.

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

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	6 - 15 năm
Phương tiện vận tải	4 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 15 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 Công ty 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:

Quyền sử dụng đất	44 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 44 năm
Máy móc, thiết bị	8 - 15 năm

Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất lâu dài.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng trong kỳ 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 Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.10 *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 riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

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 riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Công ty 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 Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty 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 riêng sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Công ty 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 hoạt động kinh doanh riêng.

Dự phòng trợ cấp mất việc làm

Dự phòng trợ cấp mất việc làm được trích theo mức bằng một tháng lương cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 và mức trích lập tối thiểu cho người lao động bằng hai tháng lương theo Luật Lao động và các hướng dẫn có liên quan. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ ngoại trừ phần thanh toán cho người lao động.

Khoản trợ cấp mất việc làm trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp mất việc làm cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 49 của Bộ luật Lao động.

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty (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 Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Giao dịch góp vốn được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty 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 Công ty 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 riêng 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 Công ty 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 Công ty 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 riêng.

3.15 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/lỗ khi mua, bán, tái phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình. Khi tái phát hành cổ phiếu quỹ, Công ty ghi nhận phần chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá thực tế mua lại cổ phiếu vào thặng dư vốn cổ phần trên bảng cân đối kế toán riêng.

3.16 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.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty 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 Công ty.

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 riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 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 riêng. 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 nhận từ khách hàng, dưới hình thức hợp đồng đặt cọc, hợp đồng vay vốn được phản ánh trong tài khoản "Phải trả khác" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

3.18 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty 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 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, chuyển nhượng vốn

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán và chuyển nhượng vốn 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 Công ty 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 *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 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.

3.20 *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 riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty 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

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 chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

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 hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết khi Công ty 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ 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, 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 chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 giai đoạn 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 riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty 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 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
- ▶ Công ty 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.21 Chi phí phát hành trái phiếu

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu được phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm vào phần nợ gốc của trái phiếu.

3.22 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Công ty 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 Công ty chủ yếu được xác định dựa trên việc bán các sản phẩm hàng hóa bất động sản, kinh doanh dịch vụ khách sạn, cung cấp dịch vụ xây lắp và các hoạt động khác. Ban Tổng Giám đốc xác định bộ phận theo khu vực địa lý của Công ty là trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam.

3.23 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty 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 Công ty 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM

4.1 Thành lập Công ty Năng lượng Hà Đô

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 70/NQ-HĐQT ngày 1 tháng 7 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định thành lập Công ty Năng lượng Hà Đô. Công ty Năng lượng Hà Đô 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 0109725332 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 3 tháng 8 năm 2021. Công ty này có mức vốn điều lệ là 1.125 tỷ VND trong đó Công ty nắm giữ 99,96% tỷ lệ sở hữu. Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn vào công ty này bằng tiền với giá trị là 3,19 tỷ VND và góp vốn bằng cổ phiếu Công ty đang nắm giữ tại ba công ty con là Công ty Hà Đô Bình Thuận, Công ty Hà Đô Thuận Nam và Công ty Surya với giá trị tương ứng là 1.121 tỷ VND. Theo đó, các công ty được mang đi góp vốn nói trên không còn là công ty con trực tiếp và trở thành công ty con gián tiếp của Công ty thông qua sở hữu Công ty Năng lượng Hà Đô.

Hoạt động chính của Công ty Năng lượng Hà Đô là sản xuất, truyền tải và phân phối điện và các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh Nghiệp.

4.2 Tăng tỉ lệ hữu trong Công ty Thiết bị Giáo dục 1, công ty con hiện hữu

Theo Nghị quyết số 05/NQ-ĐHĐCĐ, ngày 26 tháng 1 năm 2021, Công ty Thiết bị Giáo dục 1 tăng vốn điều lệ từ 23,5 tỷ VND lên 423,5 tỷ VND. Trong khi các cổ đông khác từ chối quyền góp vốn, theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 18/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 3 năm 2021, Công ty đã góp toàn bộ số vốn tăng thêm vào Công ty Thiết bị Giáo dục 1 với số tiền là 400 tỷ VND, tương ứng với 40.000.000 cổ phần. Theo đó, tỷ lệ sở hữu trực tiếp của Công ty trong công ty này tăng từ 66,7% đến 98,26%.

Vào ngày 18 tháng 6 năm 2021, Công ty tiếp tục mua 705.000 cổ phần tương ứng với số tiền là 79 tỷ VND trong Công ty Thiết bị Giáo dục 1 từ một cổ đông (là một công ty con khác của Công ty), qua đó tăng tỷ lệ sở hữu trực tiếp của Công ty trong Công ty này từ 98,26% lên 99,94%.

4.3 Chuyển nhượng Công ty Hà Đô 1

Vào ngày 2 tháng 6 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Hà Đô 1 cho các đối tác cá nhân với tổng giá phí chuyển nhượng là 30,7 tỷ VND. Theo đó, Công ty Hà Đô 1 không còn là công ty con của Công ty.

Lãi phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng này được hạch toán trên khoản mục doanh thu tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

4.4 Chuyển nhượng Công ty Hà Đô Mee

Vào ngày 31 tháng 5 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Hà Đô Mee cho các đối tác cá nhân với tổng giá phí chuyển nhượng là 13,5 tỷ VND. Theo đó, Công ty Hà Đô Mee không còn là công ty con của Công ty.

Lãi phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng này được hạch toán trên khoản mục doanh thu tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	4.844.131.488	2.557.572.560
Tiền gửi ngân hàng	30.700.028.025	175.878.389.801
TỔNG CỘNG	35.544.159.513	178.435.962.361

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Chứng khoán kinh doanh

	<i>Số cuối năm</i>			<i>Số đầu năm</i>			
	<i>Số lượng</i>	<i>Giá gốc VND</i>	<i>Giá trị hợp lý VND</i>	<i>Dự Số phòng lượng VND</i>	<i>Giá gốc VND</i>	<i>Giá trị hợp lý VND</i>	<i>Dự Số phòng lượng VND</i>
Trái phiếu	2.996.853	302.189.107.452	302.189.107.452	-	-	-	-
		302.189.107.452			-		

Đây là các khoản trái phiếu doanh nghiệp có lãi suất từ 7,2% đến 9%/năm, kỳ hạn gốc là 3 năm, được Công ty nắm giữ cho mục đích kinh doanh trong ngắn hạn.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty chưa thu thập các thông tin cần thiết để thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	116.312.601.168	57.836.040.315
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khách sạn	4.071.727.831	1.577.285.005
Phải thu ngắn hạn từ hoạt động xây lắp, tư vấn quản lý và các hoạt động khác	56.119.697.014	44.202.324.596
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	-	69.954.050.000
TỔNG CỘNG	176.504.026.013	173.569.699.916
Dự phòng phải thu khó đòi	(10.615.800.222)	(10.615.800.222)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ các khách hàng khác</i>	<i>133.447.533.068</i>	<i>70.061.386.116</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30.2)</i>	<i>43.056.492.945</i>	<i>103.508.313.800</i>
Chi tiết các khoản phải thu của khách hàng chiếm trên 10% tổng số dư:		
<i>Các khách hàng mua nhà Dự án An Khánh An Thượng</i>	<i>58.409.249.853</i>	<i>-</i>
<i>Các khách hàng mua nhà tại dự án Khu biệt thự Sư Vạn Hạnh (*)</i>	<i>23.276.227.600</i>	<i>23.276.227.600</i>
<i>Công ty Hà Đô Thuận Nam</i>	<i>21.976.877.314</i>	<i>-</i>
<i>Các khách hàng mua nhà tại dự án Khu đô thị Hà Đô Thới An, Quận 12, TP. Hồ Chí Minh (*)</i>	<i>12.067.310.794</i>	<i>12.067.310.794</i>
<i>Công ty Bình An Riverside</i>	<i>5.110.892.354</i>	<i>74.814.059.854</i>

(*) Đây là các khoản phải thu từ khách mua nhà thuộc các dự án bất động sản của Công ty. Các khoản phải thu này phần lớn đều có tuổi nợ trên 3 năm do Công ty đang trong quá trình hoàn thành các thủ tục pháp lý liên quan để hoàn tất thủ tục cấp sổ đỏ cho người mua nhà. Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng việc hoàn tất thủ tục cấp sổ đỏ liên quan đến các hợp đồng mua bán nhà này là chắc chắn sẽ thực hiện được, do đó, Công ty không trích lập dự phòng phải thu khó đòi đối với số dư phải thu này.

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước cho người bán	289.695.010.888	295.814.991.566
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm ("Công ty Từ Liêm") (i)</i>	<i>139.200.013.975</i>	<i>131.614.191.439</i>
<i>Công ty TNHH MTV 756 (ii)</i>	<i>117.000.000.000</i>	<i>117.000.000.000</i>
<i>Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sóc Trăng</i>	<i>12.000.000.000</i>	<i>12.000.000.000</i>
<i>Công ty Cổ phần Gia Việt</i>	<i>943.482.800</i>	<i>14.707.590.000</i>
Trả trước ngắn hạn cho các đối tượng khác	20.551.514.113	20.493.210.127
Trả trước ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30.2)	-	7.954.718
TỔNG CỘNG	289.695.010.888	295.822.946.284
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	(12.415.457.062)	(12.415.457.062)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn (tiếp theo)

- (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 Công ty 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, giải phóng mặt bằng tại Khu đô thị mới Dịch Vọng.
- (ii) Đây là khoản tiền Công ty 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 Công ty. 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 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đang trong quá trình thực hiện các thủ tục nhận chuyển nhượng phần vốn góp này với Công ty TNHH MTV 756.

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Công ty Hà Đô 45 (i)	56.299.901.708	51.712.628.583
Công ty Khánh Hà	-	4.780.000.000
Công ty Thiết bị Giáo dục 1	-	23.500.000.000
TỔNG CỘNG	56.299.901.708	79.992.628.583
Dự phòng cho vay ngắn hạn khó đòi	(56.299.901.708)	(15.513.788.656)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn đối tượng khác</i>	<i>56.299.901.708</i>	<i>51.712.628.583</i>
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn với bên liên quan (Thuyết minh số 30.3)</i>	<i>-</i>	<i>28.280.000.000</i>
Dài hạn		
Công ty Khánh Hà	10.900.000.000	-
TỔNG CỘNG	10.900.000.000	-
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu về cho vay dài hạn đối tượng khác</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Phải thu về cho vay dài hạn với bên liên quan (Thuyết minh số 30.2)</i>	<i>10.900.000.000</i>	<i>-</i>

(i) Phải thu về cho vay ngắn hạn Công ty Hà Đô 45 bao gồm:

- Khoản cho vay tín chấp với số tiền là 51,71 tỷ VND theo các hợp đồng cho vay số 01/HDCV/2019/HADO-HADO45 ký ngày 16 tháng 11 năm 2019 và số 02/HDCV/2019/HADO-HADO45 ký ngày 22 tháng 11 năm 2019 có thời hạn từ 6 đến 7 tháng, hưởng lãi suất 11%/năm. Tại ngày 28 tháng 5 năm 2020, Công ty và Công ty Hà Đô 45 ký biên bản thanh lý hợp đồng, theo đó, hai bên thống nhất không tính lãi cho khoản vay trên kể từ ngày ký. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty chưa thu hồi được gốc và lãi của khoản cho vay nói trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY (tiếp theo)

- Khoản cho vay 4,59 tỷ VND theo hợp đồng cho vay số 01/HDCV/2021/HADO-HADO45 ký ngày 4 tháng 2 năm 2021, hạn mức vay tối đa là 8,42 tỷ VND, kỳ hạn 12 tháng, hưởng lãi suất 10%/năm.

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tạm ứng (i)	110.264.586.478	39.565.680.553
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia từ các công ty con	37.621.674.000	25.606.080.000
Phải thu ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án (ii)	17.296.051.356	17.296.051.356
Phải thu từ lãi cho vay, lãi tiền gửi	7.297.035.787	5.625.047.213
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	4.156.903.126	4.781.882.967
TỔNG CỘNG	176.636.250.747	92.874.742.089
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(2.059.635.426)	(749.225.347)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>95.543.230.926</i>	<i>86.232.054.571</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30.2)</i>	<i>81.093.019.821</i>	<i>6.642.687.518</i>

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 chủ yếu là các khoản tạm ứng cho nhân viên nhằm mục đích thực hiện các dự án đầu tư của Công ty.
- (ii) Đây là khoản ký quỹ cho mục đích đảm bảo thực hiện dự án đầu tư đối với Dự án Nhà máy điện gió số 7A được UBND tỉnh Ninh Thuận quyết định chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1558/QĐ-UBND ngày 20 tháng 9 năm 2018. Tại ngày 27 tháng 2 năm 2020, Công ty đã nhận được phê duyệt từ Bộ Công thương cho phương án đấu nối Dự án Nhà máy điện số gió 7A vào hệ thống điện quốc gia theo Văn bản số 1283/BCT-ĐL. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đang trong quá trình làm việc với UBND tỉnh Ninh Thuận để thu hồi khoản ký quỹ này.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. NỢ XẤU

	Số cuối năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: VND	
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc		Dự phòng
Công ty Hà Đô 45	Từ 1-3 năm	62.755.574.347	(62.755.574.347)	-	Từ 1-3 năm	58.372.203.654	(20.659.051.216)	37.713.152.438
Bà Nguyễn Thị Lan	Trên 3 năm	3.415.000.000	(3.415.000.000)	-	Trên 3 năm	3.415.000.000	(3.415.000.000)	-
Công ty TNHH Nam Việt	Trên 3 năm	3.356.516.900	(3.356.516.900)	-	Trên 3 năm	3.356.516.900	(3.356.516.900)	-
Công ty TNHH Apave - Châu Á Thái Bình Dương	Trên 3 năm	704.261.250	(704.261.250)	-	Trên 3 năm	704.261.250	(704.261.250)	-
Bà Trịnh Thị Thanh Thúy	Trên 3 năm	462.500.000	(462.500.000)	-	Trên 3 năm	462.500.000	(462.500.000)	-
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	Trên 3 năm	426.495.800	(426.495.800)	-	Trên 3 năm	426.495.800	(426.495.800)	-
Công ty Cổ phần Vinaconex 3	Trên 3 năm	442.574.358	(442.574.358)	-	Trên 3 năm	442.574.358	(442.574.358)	-
Trường mầm non tư thục VietKids	Trên 3 năm	665.892.000	(665.892.000)	-	Trên 3 năm	665.892.000	(665.892.000)	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh	Trên 3 năm	417.625.000	(417.625.000)	-	Trên 3 năm	417.625.000	(417.625.000)	-
Tổng Công ty Xây lắp Thủy lợi 4	Trên 3 năm	185.031.250	(185.031.250)	-	Trên 3 năm	185.031.250	(185.031.250)	-
Các khách hàng khác	Trên 3 năm	8.559.323.513	(8.559.323.513)	-	Trên 3 năm	8.837.323.513	(8.559.323.512)	278.000.001
		81.390.794.418	(81.390.794.418)	-		77.285.423.725	(39.294.271.286)	37.991.152.439

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Bất động sản xây dựng để bán	793.637.035.990	-	587.519.023.574	-	
- Dự án An Khánh - An Thượng	672.598.160.933	-	472.208.505.361	-	
- Khu đô thị Sư Vạn Hạnh	48.399.609.589	-	47.751.599.171	-	
- Dự án chung cư CC1 Dịch Vọng	41.481.993.854	-	41.481.993.854	-	
- Dự án CC3 Dịch Vọng	16.296.939.896	-	13.651.980.781	-	
- Dự án nhà ở Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh	2.600.102.815	-	1.649.969.366	-	
- Các dự án khác	12.260.228.903	-	10.774.975.042	-	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	42.640.855.457	-	53.658.989.114	-	
Thành phẩm bất động sản	6.524.845.299	-	-	-	
Hàng hóa bất động sản	24.976.048.000	-	24.976.048.000	-	
Nguyên vật liệu	380.950.843	-	400.991.015	-	
TỔNG CỘNG	868.159.735.589	-	666.555.051.703	-	

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, một số tài sản là hàng tồn kho của Dự án An Khánh - An Thượng được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn của Công ty tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh (Thuyết minh số 21).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	244.421.955.098	85.056.611.786	10.442.014.909	4.710.845.471	344.631.427.264
- Thanh lý	-	-	(1.113.374.955)	-	(1.113.374.955)
Số cuối năm	244.421.955.098	85.056.611.786	9.328.639.954	4.710.845.471	343.518.052.309
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	10.546.797.195	87.740.736	6.290.199.954	2.367.983.653	19.292.721.538
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu năm	40.047.563.976	29.432.369.008	8.286.649.085	3.099.468.845	80.866.050.914
- Khấu hao trong năm	8.184.440.476	7.015.705.490	350.794.008	470.136.471	16.021.076.445
- Thanh lý	-	-	(1.113.374.955)	-	(1.113.374.955)
Số cuối năm	48.232.004.452	36.448.074.498	7.524.068.138	3.569.605.316	95.773.752.404
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	204.374.391.122	55.624.242.778	2.155.365.824	1.611.376.626	263.765.376.350
Số cuối năm	196.189.950.646	48.608.537.288	1.804.571.816	1.141.240.155	247.744.299.905

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, toàn bộ quyền sở hữu và kinh doanh, quản lý khai thác đối với tài sản hình thành từ Dự án Tổ hợp Dịch vụ Thương mại tại số 2 Hồng Hà, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Bất động sản đầu tư khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	355.654.156.614	94.454.149.752	450.108.306.366
- Mua trong năm	217.290.049.986	90.796.122.558	308.086.172.544
Số cuối năm	572.944.206.600	185.250.272.310	758.194.478.910
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	3.135.792.727	-	3.135.792.727
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	70.121.835.709	51.564.807.682	121.686.643.391
- Khấu hao trong năm	22.772.356.470	800.955.492	23.573.311.962
Số cuối năm	92.894.192.179	52.365.763.174	145.259.955.353
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	285.532.320.905	42.889.342.070	328.421.662.975
Số cuối năm	480.050.014.421	132.884.509.136	612.934.523.557

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tầng thương mại Hà Đô Centrosa Garden	308.086.172.544	-
Văn phòng Hà Đô Airport Building	180.766.432.781	180.766.432.781
Tòa nhà Hà Đô Miền Nam	133.600.517.254	133.600.517.254
Tòa nhà Hà Đô 186 Hoàng Sâm	27.488.274.808	27.488.274.808
Tầng thương mại chung cư CC1 Dịch Vọng	23.794.849.884	23.794.849.884
Tầng thương mại chung cư N10	21.336.181.353	21.336.181.353
Tầng hầm chung cư N10	16.882.854.908	16.882.854.908
Tầng thương mại chung cư 183 Hoàng Văn Thái	13.952.126.285	13.952.126.285
Tầng thương mại chung cư Nguyễn Văn Công	10.618.892.068	10.618.892.068
Tầng hầm chung cư CC1 Dịch Vọng	9.593.876.960	9.593.876.960
Tầng thương mại chung cư Hoàng Sâm	4.881.479.260	4.881.479.260
Tầng 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	758.194.478.910	450.108.306.366

Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 do Công ty chưa thu thập đủ thông tin để đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản này một cách chắc chắn.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, toàn bộ quyền sở hữu và kinh doanh, quản lý khai thác đối với tài sản hình thành từ Dự án Tổ hợp Dịch vụ Thương mại tại số 2 Hồng Hà, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh và sàn Thương mại tại Dự án Hà Đô Centrosa Garden tại số 200, đường 3 tháng 2, phường 12, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho một số khoản vay tại Ngân hàng TMCP của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 10 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020: 24,2 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Công ty. Khoản đi vay được vốn hóa có lãi suất 7,5%/năm.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án An Khánh - An Thượng	41.635.954.006	23.822.257.914
Các dự án năng lượng	27.357.678.726	22.184.969.284
Các dự án khác	186.187.909	395.458.545
TỔNG CỘNG	69.179.820.641	46.402.685.743

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
		<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
		<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Đầu tư vào công ty con	16.1	5.369.469.453.787	(10.329.842.103)	4.580.849.857.526	(9.258.048.847)
Đầu tư vào công ty liên kết	16.2	130.000.000	-	130.000.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	16.3	3.000.000.000	-	4.000.000.000	-
TỔNG CỘNG		5.372.599.453.787	(10.329.842.103)	4.584.979.857.526	(9.258.048.847)

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.1 Đầu tư vào công ty con

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty con do Công ty nắm giữ trực tiếp:

STT	Tên đơn vị	Số cuối năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: VND
		Số lượng cổ phần	Giá trị ghi sổ	Giá trị Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp	Số lượng cổ phần	Giá trị ghi sổ	Giá trị Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp	
1	Công ty Agrita - Quảng Nam (i)	99.729.000	1.190.305.295.099	(*)	94.980.000	1.142.815.295.099	(*)	95%
2	Công ty Năng lượng Hà Đô (ii)	112.460.000	1.124.600.000.000	(*)	-	-	(*)	-
3	Công ty Bình An Riverside	61.182.000	592.299.000.000	(*)	61.182.000	592.299.000.000	(*)	99%
4	Công ty Minh Long	32.304.778	417.218.779.435	(*)	32.304.778	417.218.779.435	(*)	73%
5	Công ty Za Hưng (iii)	57.461.621	371.629.000.000	(*)	49.986.631	371.629.000.000	(*)	52%
6	Công ty Quốc tế Hà Đô (iv)	(**)	356.563.049.362	(*)	(**)	352.027.049.362	(*)	100%
7	Công ty 756 Sài Gòn	28.350.000	283.500.000.000	(*)	28.350.000	283.500.000.000	(*)	89%
8	Công ty Thiết Bị Giáo Dục 1 (v)	42.319.074	662.996.747.322	(*)	1.614.073	183.042.697.322	(*)	100%
9	Công ty Khánh Hà	18.439.089	196.842.885.000	(*)	18.439.089	196.842.885.000	(*)	71%
10	Công ty Sông Tranh 4 (vi)	15.222.684	157.994.654.400	(*)	13.522.684	140.994.654.400	(*)	34%
11	Công ty Quản lý Hà Đô (vii)	(**)	13.372.043.169	(*)	(**)	1.057.111.908	(*)	100%
12	Công ty Hà Đô Ninh Thuận (viii)	(**)	2.148.000.000	(*)	(**)	7.040.000.000	(*)	100%
13	Công ty Surya (i)	-	-	-	(**)	370.731.265.000	(*)	100%
14	Công ty Hà Đô Thuận Nam (ii)	-	-	-	(**)	253.020.000.000	(*)	100%
15	Công ty Hà Đô Bình Thuận (ii)	-	-	-	(**)	241.680.000.000	(*)	76%
16	Công ty Hà Đô 1 (ix)	-	-	-	2.561.323	23.382.120.000	(*)	51%
17	Công ty Hà Đô Mee (x)	-	-	-	1.025.000	3.570.000.000	(*)	51%
TỔNG CỘNG			5.369.469.453.787			4.580.849.857.526		
Dự phòng đầu tư vào công ty con			10.329.842.103			9.258.048.847		

Tỷ lệ sở hữu của Công ty tại các Công ty con này được trình bày chi tiết ở Thuyết minh số 1.

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty chưa có đủ các thông tin cần thiết để thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

(**) Đây là công ty trách nhiệm hữu hạn.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

- (i) Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn điều lệ vào Công ty Agrita - Quảng Nam theo tỉ lệ sở hữu với giá trị là 47,49 tỷ VND.
- (ii) Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc thành lập Công ty Năng Lượng Hà Đô thông qua việc góp vốn bằng tiền và bằng cổ phần Công ty nắm giữ tại ba công ty con là Công ty Hà Đô Thuận Nam, Công ty Surya và Công ty Hà Đô Bình Thuận như trình bày ở Thuyết minh số 4.
- (iii) Trong năm, Công ty Za Hưng đã hoàn tất việc trả cổ tức bằng cổ phiếu với giá trị là 144,83 tỷ VND tương đương với 14.483.072 cổ phần.
- (iv) Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn điều lệ vào Công ty Quốc tế Hà Đô với giá trị là 174.978 USD tương đương 4,1 tỷ VND.
- (v) Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc tăng vốn và mua thêm cổ phần trong Công ty Thiết bị Giáo dục 1 như trình bày ở Thuyết minh số 4.
- (vi) Trong năm, Công ty Sông Tranh 4 thực hiện phát hành và chào bán cổ phần cho các cổ đông hiện hữu. Theo đó, Công ty đã hoàn tất việc mua 1.700.000 cổ phần trong Công ty Sông Tranh 4 với giá phí là 17 tỷ VND.
- (vii) Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn điều lệ vào Công ty Quản lý Hà Đô với giá trị là 12,31 tỷ VND.
- (viii) Trong năm, Công ty đã nhận hoàn trả một phần vốn chủ sở hữu theo nghị quyết giải thể Công ty Ninh Thuận số 01/NQ-HDNT ngày 1 tháng 7 năm 2021.
- (ix) Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Hà Đô 1 như trình bày ở Thuyết minh số 4.
- (x) Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Hà Đô Mee như trình bày ở Thuyết minh số 4.

16.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có một công ty liên kết như sau:

Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Số lượng (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Quyền biểu quyết (%)	Giá trị ghi sổ (VND)	Giá trị hợp lý (VND)
Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vụ	Số 8, Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh Bất động sản	(**)	50	50	130.000.000	(*)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.2 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty chưa thu thập các thông tin cần thiết để thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.

(**) Đây là công ty trách nhiệm hữu hạn.

16.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Đầu tư trái phiếu (i)	3.000.000.000	3.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000
TỔNG CỘNG	3.000.000.000	3.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000

(i) Đây là khoản trái phiếu Ngân hàng dài hạn (mệnh giá: 1.000.000 VND/trái phiếu) có thời hạn gốc 10 năm, đáo hạn ngày 28 tháng 6 năm 2028 và hưởng mức lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 7,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 8,5%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty chưa thu thập được các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý của khoản trái phiếu này.

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

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	<i>Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn TOJI	27.656.998.801	3.365.569.077
Công ty Hà Đô 756	16.398.795.750	-
Công ty Cổ phần Hà Đô 1	12.011.336.597	19.361.922.094
Phải trả các đối tượng khác	20.753.927.038	22.983.150.806
TỔNG CỘNG	76.821.058.186	45.710.641.977
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 30.2)</i>	<i>32.418.244.348</i>	<i>23.553.393.628</i>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn khác</i>	<i>44.402.813.838</i>	<i>22.157.248.349</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN (tiếp theo)

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (*)	1.087.801.148.734	235.041.183.529
Trả trước cung cấp dịch vụ	14.714.959.888	64.039.304.951
Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	1.537.539.091	5.706.237.541
TỔNG CỘNG	1.104.053.647.713	304.786.726.021
<i>Trong đó:</i>		
Người mua trả tiền trước ngắn hạn từ các bên khác	1.076.432.347.674	249.629.449.678
Người mua trả tiền trước ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30.2)	27.621.300.039	55.157.276.343

(*) Đây là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản tại Dự án An Khánh – An Thượng và các dự án bất động sản khác của Công ty.

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp/cán trừ trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	1.222.873.102	211.400.969.710	211.890.215.741	733.627.071
Thuế thu nhập cá nhân	833.856.080	12.978.002.258	13.290.984.840	520.873.498
Thuế TNDN	-	131.427.199.220	64.657.908.841	66.769.290.379
Thuế khác	13.344.237	1.178.545.726	1.133.495.085	58.394.878
TỔNG CỘNG	2.070.073.419	356.984.716.914	290.972.604.507	68.082.185.826
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	24.344.505.265	93.281.465.624	103.069.279.734	14.556.691.155
Thuế TNDN	9.999.752.267	-	9.999.752.267	-
Thuế thu nhập cá nhân	28.671.536	-	28.671.536	-
TỔNG CỘNG	34.372.929.068	93.281.465.624	113.097.703.537	14.556.691.155

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn:		
Trích trước chi phí xây dựng và tiền sử dụng đất của các dự án bất động sản đã bàn giao	344.148.414.641	235.092.258.645
- Dự án nhà ở Quận 12, TP Hồ Chí Minh	86.885.576.130	86.885.576.130
- Dự án An Khánh An Thượng	115.619.481.482	-
- Khu đô thị Sư Vạn Hạnh	130.489.147.466	130.489.147.466
- Dự án nhà N10 khu đô thị mới Dịch Vọng	3.311.096.141	9.874.421.626
- Dự án chung cư CC1 Dịch Vọng, Hà Nội	7.843.113.423	7.843.113.423
Trích trước chi phí lãi vay	80.038.952.953	87.859.809.310
Trích trước chi phí sử dụng vốn	67.767.491.000	-
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất	18.144.181.518	-
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	4.143.142.420	4.115.912.680
TỔNG CỘNG	514.242.182.532	327.067.980.635
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn các bên khác</i>	<i>420.563.478.951</i>	<i>312.335.320.390</i>
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 30.2)</i>	<i>93.678.703.581</i>	<i>14.732.660.245</i>
Dài hạn:		
Trích trước chi phí lãi vay	-	28.424.657.534
TỔNG CỘNG	-	28.424.657.534
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả dài hạn các bên khác</i>	<i>-</i>	<i>28.424.657.534</i>

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Phải trả về dòng tiền quản lý tập trung (i)	220.686.223.347	196.258.430
Nhận tạm ứng từ công ty con	34.000.000.000	-
Phải trả tiền hỗ trợ chuyển giao mặt bằng dự án An Khánh - An Thượng (ii)	20.630.454.546	20.630.454.546
Thu hộ phải trả	12.715.464.461	12.715.464.471
Nhận tiền cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	12.790.733.601	18.400.000.000
Phải trả lợi nhuận chia sẻ theo BCC (iii)	6.792.700.280	5.875.000.280
Phải trả cổ tức	-	154.381.174.675
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	7.702.121.568	7.694.202.510
TỔNG CỘNG	315.317.697.803	219.892.554.912
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn các bên khác</i>	<i>60.091.847.284</i>	<i>219.245.558.431</i>
<i>Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 30.2)</i>	<i>255.225.850.519</i>	<i>646.996.481</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

Dài hạn	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả góp vốn theo các BCC	-	750.000.000.000
<i>Dự án Đầu tư Giai đoạn 1 Xây dựng Khu đô thị mới bản Noong Tha tại Thủ đô Viên Chăn nước CHDCND Lào</i>	-	500.000.000.000
<i>Dự án An Khánh - An Thượng</i>	-	250.000.000.000
Phải trả phí quản lý vận hành dự án An Khánh - An Thượng	6.874.066.080	-
Nhận đặt cọc cho thuê	26.739.138.621	22.161.322.344
TỔNG CỘNG	33.613.204.701	772.161.322.344
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn các bên khác</i>	33.613.204.701	22.161.322.344
<i>Phải trả dài hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 30.2)</i>	-	750.000.000.000

- (i) Đây là số tiền phải trả theo các Thỏa thuận quản lý dòng tiền tập trung giữa Công ty và các công ty con. Theo đó, Công ty sẽ thực hiện quản lý, sử dụng, đầu tư và điều tiết những khoản tiền nhàn rỗi của một số công ty con dựa trên Quy chế quản lý dòng tiền tập trung đã ban hành theo Quyết định số 101/QĐ-HĐQT ngày 5 tháng 8 năm 2019 của HĐQT Công ty.
- (ii) Phải trả Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Giáo dục Newton theo Hợp đồng số 21/2020/HĐ liên quan đến việc hỗ trợ và chuyển giao mặt bằng 10.686 m² ô đất trường tiểu học tại Dự án An Khánh - An Thượng.
- (iii) Phải trả Viện Khoa học và Công nghệ Quân sự theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1407/2013/HĐHT/VKHCSQS-HĐ và 02A/HĐHTKD-2017/VKHCSQS-HĐ liên quan đến phát triển các dự án bao gồm Dự án Tổ hợp Dịch vụ Thương mại tại số 02, đường Hồng Hà; Dự án Nhà khách Viện Khoa học - Công nghệ Quân sự và Văn phòng phía Nam của Công ty - Tòa nhà Miền Nam tại số 60M, đường Trường Sơn.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay ngân hàng							
(Thuyết minh số 21.1)	59.176.793.297	59.176.793.297	644.399.764.548	231.305.611.085	472.270.946.760	472.270.946.760	
Vay đối tượng khác							
(Thuyết minh số 21.2)	253.352.718.807	253.352.718.807	137.003.806.235	325.166.539.559	65.189.985.483	65.189.985.483	
Vay các bên liên quan	12.355.000.000	12.355.000.000	7.783.104.350	20.138.104.350	-	-	
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	24.314.641.954	24.314.641.954	43.615.336.632	24.314.641.954	43.615.336.632	43.615.336.632	
(Thuyết minh số 21.1)							
Vay đối tượng khác							
dài hạn đến hạn trả	55.473.598.070	55.473.598.070	-	55.473.598.070	-	-	
Vay các bên liên quan dài hạn đến hạn trả	-	-	51.950.000.000	-	51.950.000.000	51.950.000.000	
(Thuyết minh số 30.2)							
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	249.537.671.233	249.537.671.233	483.198.817.760	250.000.000.000	482.736.488.993	482.736.488.993	
(Thuyết minh số 21.3)							
TỔNG CỘNG	654.210.423.361	654.210.423.361	1.367.950.829.525	906.398.495.018	1.115.762.757.868	1.115.762.757.868	
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng							
(Thuyết minh số 21.1)	297.071.587.392	297.071.587.392	222.572.666.189	177.684.978.226	341.959.275.355	341.959.275.355	
Vay các bên liên quan							
(Thuyết minh số 30.2)	532.721.837.677	532.721.837.677	1.212.500.000.000	1.515.675.000.000	229.546.837.677	229.546.837.677	
Trái phiếu							
(Thuyết minh số 21.3)	793.121.677.261	793.121.677.261	216.768.155.940	801.534.125.356	208.355.707.845	208.355.707.845	
TỔNG CỘNG	1.622.915.102.330	1.622.915.102.330	1.651.840.822.129	2.494.894.103.582	779.861.820.877	779.861.820.877	

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.1. Các khoản vay ngân hàng

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

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Hội sở chính	339.000.000.000	Gốc trả 1 lần vào ngày đáo hạn là 27 tháng 12 năm 2022, lãi trả 1 tháng/lần	Lãi suất tham chiếu (lãi suất tháng bình quân của 4 ngân hàng BIDV, Agribank, Vietcombank) cộng biên độ 0,8%/năm, không vượt quá 5,2%/năm	Khoản ký quỹ 100% hạn mức vay tại ngân hàng thuộc sở hữu của một công ty con
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh	131.990.105.167	Gốc trả từ ngày 8 tháng 3 năm 2022 đến ngày 15 tháng 8 năm 2022, lãi trả 1 tháng/lần	5,5%/năm	Tín chấp
Ngân hàng Shinhan – Chi nhánh Trần Duy Hưng	1.280.841.593	Gốc trả 1 lần vào ngày đáo hạn là 15 tháng 4 năm 2022, lãi trả 1 tháng/lần	Lãi suất tham chiếu cộng biên độ 0,61%/năm	(ii)
TỔNG CỘNG	472.270.946.760			

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

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh	167.497.928.820	Gốc trả theo lịch trả nợ ngày đáo hạn cuối cùng 18/1/2023, lãi trả 1 tháng/lần	Lãi suất 7,5%/năm áp dụng từ ngày 29 tháng 10 năm 2021 đến hết thời hạn vay	(i)
Ngân hàng Shinhan – Chi nhánh Trần Duy Hưng	218.076.683.167	Gốc đáo hạn từ ngày 26 tháng 1 năm 2022 đến ngày 7 tháng 10 năm 2026, lãi trả 1 tháng/lần	Lãi suất tham chiếu cộng biên độ 2,31%/năm	(ii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	(43.615.336.632)			
TỔNG CỘNG	341.959.275.355			
Trong đó: Vay dài hạn Vay dài hạn đến hạn trả	385.574.611.987 (43.615.336.632)			

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.1. Các khoản vay ngân hàng (tiếp theo)

- (i) Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ/một phần Dự án An Khánh – An Thượng có giá trị tối đa 1.010.860 triệu VND, quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng liên quan đến Dự án An Khánh – An Thượng, các tài sản gắn liền với đất, máy móc, thiết bị truyền dẫn của nhà máy thủy điện Za Hưng thuộc sở hữu của một công ty con của Công ty.
- (ii) Khoản vay được đảm bảo bằng quyền điều hành và quyền nhận bất kỳ khoản phải thu nào phát sinh từ Dự án Khách sạn IBIS và tòa nhà Hà Đô Airport, tại số 2 đường Hồng Hà, thành phố Hồ Chí Minh gần sân bay Tân Sơn Nhất

21.2. Vay từ các đối tượng khác

Số dư các khoản vay đối tượng khác ngắn hạn bao gồm các khoản vay từ các cá nhân có kỳ hạn không quá 12 tháng chịu lãi suất 7,5%/năm và không có tài sản đảm bảo.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.3. Trái phiếu

Chi tiết khoản trái phiếu dài hạn được trình bày như sau:

<i>Đơn vị tư vấn phát hành</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt	199.083.138.719	Gốc đáo hạn ngày 12 tháng 11 năm 2022, lãi trả 12 tháng/lần	6%/năm (iii)	(iii)
<i>Trong đó:</i>				
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(199.083.138.719)</i>			
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt	136.332.363.972	Gốc đáo hạn ngày 22 tháng 5 năm 2022, lãi trả 6 tháng/lần	10,5%/năm	21.160.000 cổ phần của Công ty Za Hưng do Công ty nắm giữ
<i>Trong đó:</i>				
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(136.332.363.972)</i>			
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	147.320.986.302	Gốc đáo hạn ngày 21 tháng 8 năm 2022, lãi trả 6 tháng/lần	10,5%/năm	21.160.000 cổ phần của Công ty Za Hưng và 9.180.000 cổ phần của Công ty Sông Tranh 4 do Công ty nắm giữ
<i>Trong đó:</i>				
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(147.320.986.302)</i>			
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt	208.355.707.845	Gốc đáo hạn ngày 19 tháng 1 năm 2023, lãi trả 6 tháng/lần.	10,25%/năm	Quyền sử dụng đất thừa đất số 5, 91 của Công ty Minh Long.

TỔNG CỘNG

<i>Trong đó:</i>	
<i>Trái phiếu dài hạn</i>	<i>710.000.000.000</i>
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(500.000.000.000)</i>
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	<i>(1.644.292.155)</i>

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

(iii) Trái phiếu với mệnh giá 1.000.000.000 VND có lãi suất cố định 6%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu, không có tài sản đảm bảo và kèm theo Chứng quyền (mỗi Trái phiếu kèm theo một Chứng quyền). Mỗi Chứng quyền cho phép chủ sở hữu mua 22.727 cổ phần của Công ty (Mã Cổ phiếu: HDG) ("Số Cổ phần được mua") với giá mua là 44.000 VND/cổ phần ("Giá thực hiện ban đầu"). Giá thực hiện và Số cổ phần được mua sẽ được điều chỉnh khi xảy ra các sự kiện dẫn đến thay đổi giá tham chiếu của Cổ phần trên Sở Giao dịch Chứng khoán sao cho tổng số tiền phải thanh toán cho việc mua cổ phần trước và sau điều chỉnh là không thay đổi. Chứng quyền được phép thực hiện vào một trong ba Đợt Thực Hiện sau: đợt thứ nhất là ngày tròn một năm kể từ ngày 6 tháng 11 năm 2019 ("Ngày phát hành"), đợt thứ hai là ngày tròn hai năm kể từ ngày phát hành, đợt thứ ba là ngày tròn ba năm kể từ ngày phát hành. Nếu chứng quyền chưa được thực hiện vào một trong các Đợt Thực Hiện nêu trên, chứng quyền đó sẽ hết hiệu lực và chủ sở hữu chứng quyền tại thời điểm chốt danh sách Đợt Thực Hiện cuối cùng sẽ được hoàn trả một khoản tiền tương ứng với khoản lãi kép được ghép lãi hàng năm có mức lãi suất 5%/năm trên mệnh giá của các Trái phiếu đã phát hành mà các Chứng quyền đi kèm chưa được thực hiện tính trên toàn bộ thời hạn của Trái phiếu.

Theo Nghị quyết số 41/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty vào ngày 12 tháng 5 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để thực hiện quyền mua cổ phần của chứng quyền. Vào ngày 5 tháng 7 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty đã chấp thuận kết quả phát hành 9.356.700 cổ phiếu với mức giá 32.062 đồng/cổ phiếu, đồng thời phê duyệt Phương án mua lại trái phiếu trước hạn với giá trị trái phiếu tương đương 300 chứng quyền. Công ty đã hoàn tất giao dịch trên, đồng thời đăng ký tăng vốn điều lệ lên 1.636.317.180.000 VND tương đương với 163.631.718 cổ phiếu tại ngày 5 tháng 7 năm 2021.

Theo Nghị quyết số 10/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty vào ngày 5 tháng 1 năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để thực hiện quyền mua cổ phần của chứng quyền. Vào ngày 8 tháng 2 năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty đã chấp thuận kết quả phát hành 7.481.400 cổ phiếu với mức giá 26.732 đồng/cổ phiếu, đồng thời phê duyệt Phương án mua lại trái phiếu trước hạn với giá trị trái phiếu tương đương 200 chứng quyền. Công ty đã hoàn tất giao dịch trên, đồng thời tăng vốn điều lệ lên 2.038.388.150.000 VND tương đương với 203.838.815 cổ phiếu tại ngày 15 tháng 3 năm 2022 theo thông báo số 538/TB-SGDHCM của Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh.

22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	3.731.246.149	12.690.351.115
Trích lập quỹ trong năm (Thuyết minh số 23.1)	20.670.000.000	-
Sử dụng quỹ trong năm	(1.052.155.563)	(8.959.104.966)
Số cuối năm	23.349.090.586	3.731.246.149

Đơn vị tính: VND

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VND					
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020						
Số đầu năm	1.186.812.890.000	(171.550.000)	(326.270.000)	23.516.835.886	607.192.624.040	1.817.024.529.926
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	355.937.290.000	-	-	-	(355.937.290.000)	-
- Tạm ứng cổ tức	-	-	-	-	(154.275.018.000)	(154.275.018.000)
- Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	559.542.000	326.270.000	-	-	885.812.000
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	1.033.495.943.488	1.033.495.943.488
Số cuối năm	1.542.750.180.000	387.992.000	-	23.516.835.886	1.130.476.259.528	2.697.131.267.414
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021						
Số đầu năm	1.542.750.180.000	387.992.000	-	23.516.835.886	1.130.476.259.528	2.697.131.267.414
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức (i)	327.256.970.000	-	-	-	(327.256.970.000)	-
- Phát hành cổ phiếu để thực hiện quyền của chứng quyền (ii)	93.567.000.000	228.718.872.127	-	-	-	322.285.872.127
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	1.122.635.988.392	1.122.635.988.392
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (iii)	-	-	-	-	(20.670.000.000)	(20.670.000.000)
Số cuối năm	1.963.574.150.000	229.106.864.127	-	23.516.835.886	1.905.185.277.920	4.121.383.127.933

(i) Theo Nghị quyết số 34/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2021 và Nghị quyết số 112/NQ-ĐHĐCĐ ngày 4 tháng 11 năm 2021, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế năm 2020 để chia cổ tức cho các cổ đông. Theo đó, Công ty sẽ chi trả cổ tức bằng cổ phiếu theo tỷ lệ bằng 20% tổng số cổ phiếu đang phát hành tương đương với số tiền khoảng 327 tỷ VND. Vào ngày 30 tháng 12 năm 2021, Công ty đã nhận được chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về số lượng cổ phiếu đã phân phối. Công ty sau đó cũng nhận được Quyết định của Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh về việc thay đổi đăng ký niêm yết ngày 21 tháng 1 năm 2022 và Công ty cũng đã hoàn tất thủ tục tăng vốn theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 27 được cấp ngày 26 tháng 1 năm 2022.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

(ii) Theo Nghị quyết số 34/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông ngày 24 tháng 4 năm 2021 và Nghị quyết số 41/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty vào ngày 12 tháng 5 năm 2021, Đại hội đồng cổ đông của Công ty thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để thực hiện quyền mua cổ phần của chứng quyền. Vào ngày 5 tháng 7 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty đã chấp thuận kết quả phát hành 9.356.700 cổ phiếu với mức giá 32.062 đồng/cổ phiếu, đồng thời phê duyệt Phương án mua lại trái phiếu trước hạn với giá trị trái phiếu tương đương 300 chứng quyền. Công ty đã hoàn tất giao dịch trên, đồng thời đăng ký tăng vốn điều lệ lên 1.636.317.180.000 VND tương đương với 163.631.718 cổ phiếu theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 26 tại ngày 11 tháng 8 năm 2021.

(iii) Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua phương án trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế với tỷ lệ 3% theo tờ trình số 60/TTT-HĐQT ngày 15 tháng 4 năm 2020 và Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 34/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2021.

23.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Đơn vị tính: VND	
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông	1.963.574.150.000	1.963.574.150.000	-	1.542.750.180.000	1.542.750.180.000	-
TỔNG CỘNG	1.963.574.150.000	1.963.574.150.000	-	1.542.750.180.000	1.542.750.180.000	-

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

Vốn đã góp của chủ sở hữu

Số đầu năm
Trả cổ tức bằng cổ phiếu
Phát hành cổ phiếu để thực hiện quyền của chứng quyền

Số cuối năm

Cổ tức đã chia

	Năm nay	Năm trước	Đơn vị tính: VND
	1.542.750.180.000	1.186.812.890.000	
	327.256.970.000	355.937.290.000	
	93.567.000.000	-	
	1.963.574.150.000	1.542.750.180.000	
	327.256.970.000	355.937.290.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.4 Cổ tức

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông (i)</i>	327.256.970.000	510.212.308.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2020: 32.725.697 cổ phiếu/163.631.718 cổ phiếu hiện hữu (2019: 35.593.729 cổ phiếu/118.681.289 cổ phiếu hiện hữu)	327.256.970.000	355.937.290.000
Cổ tức trả bằng tiền cho 2020: 1.000 VND/cổ phiếu	-	154.275.018.000
<i>Cổ tức trên cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 31 tháng 12		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông (ii)</i>	203.838.815.000	-
<i>Cổ tức trên cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

(i) Xem Thuyết minh số 23.1.

(ii) Theo Nghị quyết số 34/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2021 thông qua phương án chi trả cổ tức năm 2021 với tỷ lệ 30% vốn điều lệ và theo Nghị quyết số 32/NQ-HĐQT ngày 4 tháng 3 năm 2022, HĐQT Công ty đã thông qua phương án tạm ứng cổ tức cho năm 2021, theo đó, mức tạm ứng chi trả cổ tức cho năm 2021 là 10% vốn điều lệ (1.000 VND/cổ phiếu) tương ứng số tiền là 203,8 tỷ VND.

23.5 Cổ phiếu

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	196.357.415	154.275.018
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	196.357.415	154.275.018
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	196.357.415	154.275.018
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	196.357.415	154.275.018
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	196.357.415	154.275.018

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	1.456.135.572.613	681.060.253.785
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	979.716.124.285	20.506.997.599
Doanh thu hoạt động xây lắp	248.429.162.018	469.928.251.983
Doanh thu hoạt động kinh doanh khách sạn	123.197.642.805	82.175.871.238
Doanh thu hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	104.792.643.505	108.449.132.965
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	1.456.135.572.613	681.060.253.785
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	1.187.678.928.292	200.076.535.341
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 30.1)	268.456.644.321	480.983.718.444

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Cổ tức, lợi nhuận được chia	789.913.214.528	1.259.627.732.051
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần tại công ty con	17.261.220.000	336.770.957
Lãi từ chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	12.386.571.361	709.135.998
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.859.076.835	8.262.090.892
Doanh thu hoạt động tài chính khác	30.149.373	502.939.922
TỔNG CỘNG	822.450.232.097	1.269.438.669.820

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	208.288.455.414	61.067.854.350
Giá vốn hoạt động xây lắp	234.854.903.550	457.251.794.297
Giá vốn hoạt động kinh doanh khách sạn	52.556.867.564	43.111.188.849
Giá vốn hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	49.094.965.342	43.888.547.120
TỔNG CỘNG	544.795.191.870	605.319.384.616

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	190.233.479.813	199.794.942.443
Chi phí sử dụng vốn	67.767.491.000	-
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	7.230.484.707	5.636.536.721
Chi phí tài chính khác	1.320.342.103	1.834.865.051
TỔNG CỘNG	266.551.797.623	207.266.344.215

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới bất động sản và các chi phí bán hàng dự án An Khánh – An Thượng	104.780.245.982	-
Chi phí quảng cáo và chi phí khác	9.324.049.128	3.376.017.211
TỔNG CỘNG	114.104.295.110	3.376.017.211
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	53.715.476.463	51.155.812.820
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	42.096.523.130	21.489.517.574
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.430.025.841	14.299.588.448
Chi phí khấu hao tài sản cố định	946.459.369	898.042.206
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	14.547.236.370	15.700.501.210
TỔNG CỘNG	123.735.721.173	103.543.462.258

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nguyên vật liệu	230.262.309.170	388.443.010.313
Chi phí phát triển bất động sản để bán	311.885.831.647	169.339.337.244
Chi phí dịch vụ mua ngoài	165.355.662.303	145.394.525.761
Chi phí nhân công	65.897.382.188	63.154.396.825
Chi phí khấu hao và hao mòn	39.769.948.403	37.313.194.462
Chi phí dự phòng	42.096.523.131	21.489.517.574
Chi phí khác	19.926.753.716	22.473.248.939
TỔNG CỘNG	875.194.410.558	847.607.231.118

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	141.426.951.487	-
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(26.034.268.841)	-
TỔNG CỘNG	115.392.682.646	-

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:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế:	1.238.028.671.038	1.033.495.943.488
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	247.605.734.208	206.699.188.698
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí tiền đất dự án chưa đủ điều kiện khấu trừ	10.498.104.969	9.292.022.246
Chi phí trích lập dự phòng	6.672.117.347	1.143.681.201
Chi phí lãi vay trích trước liên quan đến trái phiếu chuyển đổi để thực hiện quyền của chứng quyền	8.477.331.529	-
Các chi phí không được trừ khác	2.227.935.997	2.046.798.476
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận	1.146.237.751	32.743.855.789
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia	(157.982.642.906)	(251.925.546.410)
Lỗ năm trước chuyển sang	(42.910.542)	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến chi phí sử dụng vốn chưa được khấu trừ	(2.000.000.000)	-
Thu nhập đã tính thuế các năm trước	(1.209.225.707)	-
Chi phí thuế TNDN	115.392.682.646	-

29.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 kỳ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty 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 kết thúc kỳ kế toán năm. Công ty có khoản lỗ lũy kế có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2021	Không được chuyển lỗ	Đơn vị tính: VND
					Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2021
2019	2024	24.688.176.210	-	-	24.688.176.210
2020	2025	139.704.208.634	(214.552.712)	-	139.489.655.922
2021	2026	5.731.188.757	-	-	5.731.188.757
TỔNG CỘNG		170.123.573.601	(214.552.712)	-	169.909.020.889

(*) Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế nêu trên do không thể dự tính được chắc chắn lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

29.4 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

	Bảng cân đối kế toán		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Thuế TNDN 1% tạm tính cho các khoản khách hàng thanh toán theo tiến độ tại Dự án An Khánh – An Thượng	11.049.258.255	-	11.049.258.255	-
Chi phí hoa hồng môi giới liên quan tới các căn hộ chưa bàn giao	11.672.448.688	-	11.672.448.688	-
Chi phí sử dụng vốn liên quan tới các căn hộ chưa bàn giao	3.312.561.898	-	3.312.561.898	-
	26.034.268.841	-	26.034.268.841	-
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			26.034.268.841	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

30.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các Công ty bên liên quan trong năm bao gồm:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Hà Đô 1	Công ty con (đến ngày 2 tháng 6 năm 2021), công ty chung thành viên HĐQT (từ ngày 3 tháng 6 năm 2021)	Phí dịch vụ thi công đã trả	280.108.267.106	157.726.317.986
		Phí dịch vụ thi công phải trả	272.757.681.609	141.091.311.382
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	425.414.192	3.034.534.535
		Thu tiền phí tư vấn quản lý	3.663.841.264	-
		Cổ tức được chia	-	2.561.323.000
Công ty Hà Đô Mee	Công ty con (đến ngày 31 tháng 5 năm 2021)	Phí dịch vụ thi công đã trả	156.006.000	2.889.180.000
		Phí dịch vụ thi công phải trả	148.205.700	2.904.249.089
		Cổ tức phải thu	-	1.021.020.000
		Tạm ứng cung cấp dịch vụ	1.141.908.300	-
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	Cổ tức đã thu	5.820.922.397	9.535.983.051
		Cổ tức phải thu	10.320.922.397	-
		Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.078.051.706	3.145.883.962
		Đi vay	16.000.000.000	7.500.000.000
		Phí dịch vụ quản lý	18.822.469.692	19.140.325.041
		Phí dịch vụ quản lý đã trả	20.036.866.647	19.911.537.887
		Bù trừ cổ tức với khoản vay	6.500.000.000	5.000.000.000
Công ty Surya	Công ty con	Doanh thu xây lắp	20.736.341.058	458.551.952.965
		Tiền thu từ xây lắp	13.469.906.424	525.795.365.601
		Góp vốn	-	366.585.012.000
		Nhận tạm ứng	34.000.000.000	-
		Cho vay	9.000.000.000	25.000.000.000
		Thu hồi tiền cho vay	9.000.000.000	-
		Doanh thu tư vấn quản lý	1.626.444.075	-
		Đi vay	48.000.000.000	-
		Trả tiền gốc vay	10.000.000.000	-
Công ty Hà Đô Bình Thuận	Công ty con	Cổ tức phải thu	139.403.159.131	-
		Cổ tức đã thu	102.403.159.131	-
		Doanh thu tư vấn quản lý	1.763.722.242	2.399.120.933
		Đã thu phí tư vấn quản lý	2.257.133.027	5.260.904.543
		Dòng tiền quản lý tập trung phải trả	117.107.328.195	-
		Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	116.666.918.515	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

30.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm (tiếp theo):

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Khánh Hà	Công ty con	Thu hồi cho vay	2.800.000.000	-
		Lãi vay phải thu	746.051.506	137.709.590
		Doanh thu phí tư vấn quản lý	83.338.308	-
		Cho vay	8.920.000.000	4.780.000.000
Công ty Agrita - Quảng Nam	Công ty con	Góp vốn	47.490.000.000	94.980.000.000
		Dòng tiền quản lý tập trung phải trả	32.000.023.165	141.167.726.900
		Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	5.000.255.665	393.107.166.160
		Đi vay	-	435.000.000.000
		Thanh toán gốc vay	98.000.000.000	329.000.000.000
		Lãi vay phải trả	1.024.717.808	5.881.808.221
		Lãi vay đã trả	4.644.882.192	962.191.782
		Doanh thu từ tư vấn quản lý	2.153.321.636	2.636.636.913
Công ty Za Hưng	Công ty con	Đi vay	-	231.500.000.000
		Thanh toán gốc vay	145.500.000.000	86.000.000.000
		Cổ tức được chia	57.464.133.000	-
		Cổ tức đã thu	82.448.539.000	-
		Doanh thu tư vấn quản lý	1.914.080.717	1.821.020.409
		Đã thu cung cấp dịch vụ	3.391.241.230	1.765.909.596
		Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	385.891.149.710	214.693.885.173
		Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	293.264.776.518	214.910.370.206
		Lãi vay phải trả	3.306.473.972	2.946.238.357
		Lãi vay đã trả	5.689.082.192	563.630.137
Công ty Sông Tranh 4	Công ty con	Góp vốn	17.000.000.000	44.200.000.000
		Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	24.897.361.046	-
		Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	1.948.324.117	-
Công ty Quốc tế Hà Đô	Công ty con	Góp vốn	4.536.000.000	4.108.483.440
		Doanh thu tư vấn quản lý	57.178.425	244.575.520
Công ty Bình An Riverside	Công ty con	Góp vốn	-	354.420.000.000
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	228.075.000	418.947.590
		Thu từ cung cấp dịch vụ	-	473.949.164
		Chuyển tiền mua cổ phần	79.954.050.000	-
		Thanh toán tiền mua cổ phần	69.954.050.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

30.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm (tiếp theo):

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Thiết bị Giáo dục 1	Công ty con	Cho vay	-	7.000.000.000
		Thu hồi cho vay	23.500.000.000	11.000.000.000
		Lãi vay phải thu	440.123.288	2.200.910.960
		Lãi vay phải trả	13.854.493.151	-
		Góp vốn	400.000.000.000	-
		Đi vay	380.000.000.000	-
		Thanh toán gốc vay	340.000.000.000	-
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Cổ tức phải thu	580.725.000.000	1.221.525.000.000
		Bù trừ giữa cổ tức được chia và đi vay	150.725.000.000	1.221.525.000.000
		Cán trừ cổ tức và vốn góp hợp tác kinh doanh	430.000.000.000	-
		Đi vay	318.000.000.000	756.000.000.000
		Thanh toán gốc vay	90.000.000.000	428.000.000.000
		Thanh toán vay bằng bù trừ	3.000.000.000	-
		Lãi vay	2.271.092.062	15.607.128.222
		Lãi vay đã trả	-	112.846.837.677
		Phải trả tiền mua sản Thương mại	334.016.820.000	-
		Đã trả tiền mua sản Thương mại	317.618.024.250	-
		Phải trả chi phí sử dụng vốn	67.767.491.000	-
		Hoàn trả vốn góp hợp tác kinh doanh	320.000.000.000	-
		Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	10.716.048.667	7.400.443.688
		Công ty Minh Long	Công ty con	Đi vay
Trả gốc vay	37.500.000.000			74.000.000.000
Doanh thu tư vấn quản lý	252.000.556			624.038.962
Phí tư vấn quản lý đã thu	-			1.027.312.000
Lãi vay đã trả	4.109.745.205			-
Công ty Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	Góp vốn	255.980.000.000	253.020.000.000
		Đi vay	440.000.000.000	353.000.000.000
		Trả gốc vay	458.000.000.000	335.000.000.000
		Lãi vay phải trả	4.922.964.386	1.994.046.574
		Lãi vay đã trả	6.104.860.276	812.150.684
		Doanh thu xây lắp	216.660.341.728	30.577.059.000
		Doanh thu tư vấn quản lý	1.816.546.047	-
Thu tiền xây lắp	186.633.206.240	-		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

30.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm (tiếp theo):

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty CP đầu tư IP Việt Nam	Công ty có chung thành viên HĐQT	Lãi vay phải trả	2.821.506.850	4.915.430.137
		Lãi vay đã trả	4.795.736.987	4.915.430.137
		Trả gốc vay	57.000.000.000	-
Công ty Năng lượng Hà Đô	Công ty con	Góp vốn bằng tiền	3.188.740.000	-
		Góp vốn bằng cổ phần	1.121.411.265.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Phí thi công xây dựng	-	2.888.793.000
		Phí thi công xây dựng đã trả	-	635.574.060
		Đi vay	70.000.000.000	-
		Thanh toán gốc vay	70.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	1.887.434.730	-
		Lãi vay đã trả	104.707.855	-
		Thanh toán lãi vay qua bù trừ	1.782.726.875	-
Các cá nhân	Bên liên quan khác	Nộp tiền mua bất động sản	22.548.525.000	-
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	6.945.739.964	-
		Tạm ứng	48.546.000.000	-
		Hoàn ứng	12.279.000.000	-
		Đi vay	-	40.000.000.000
		Thanh toán gốc vay	40.000.000.000	-

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

Trong năm, Công ty đã cung cấp các khoản cho vay các bên liên quan với lãi suất 8%/năm và nhận các khoản vay từ các bên liên quan với lãi suất từ 0,2%/năm tới 6,8%/năm. Các khoản cho vay và đi vay này không có tài sản đảm bảo và được thanh toán bằng tiền hoặc cán trừ công nợ.

Trong năm, Công ty đã phát sinh các giao dịch góp vốn, nhận cổ tức, vay, cho vay, mua và cung cấp hàng hóa, dịch vụ với các bên liên quan theo mức giá thỏa thuận giữa hai bên.

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty 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 2020: 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	Phải thu cung cấp dịch vụ xây lắp	21.684.828.262	-
		Phải thu phí quản lý	292.049.052	-
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Phải thu phí tư vấn	1.429.089.324	8.140.488.057
Công ty Bình An Riverside	Công ty con	Phải thu phí quản lý	5.110.892.354	4.860.009.854
		Phải thu chuyển nhượng cổ phần	-	69.954.050.000
Công ty Quốc tế Hà Đô	Công ty con	Phải thu phí quản lý	5.394.218.953	5.337.040.528
Công ty Hà Đô 1	Công ty con (đến ngày 2 tháng 6 năm 2021), công ty chung thành viên HĐQT (từ ngày 3 tháng 6 năm 2021)	Phải thu cung cấp dịch vụ cho thuê	458.939.376	-
		Phải thu phí quản lý	739.793.735	4.307.406.906
Công ty Za Hưng	Công ty con	Phải thu phí quản lý	2.105.488.789	3.391.241.230
Công ty Hà Đô Bình Thuận	Công ty con	Phải thu phí quản lý	1.940.094.466	2.257.133.027
Công ty Agrita – Quảng Nam	Công ty con	Phải thu phí quản lý	2.368.653.800	2.900.300.604
Các công ty con khác	Công ty con	Phải thu phí quản lý	1.063.821.834	2.360.643.594
Các cá nhân khác	Bên liên quan khác	Phải thu tiền mua bất động sản	468.623.000	-
TỔNG CỘNG			43.056.492.945	103.508.313.800
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)				
Công ty Hà Đô Mee	Công ty con	Trả trước phí dịch vụ thi công	-	7.954.718
TỔNG CỘNG			-	7.954.718

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Hà Đô 1	Công ty con (đến ngày 2 tháng 6 năm 2021), công ty chung thành viên HĐQT (từ ngày 3 tháng 6 năm 2021)	Phải thu lãi cho vay	-	2.842.491
Công ty Hà Đô Bình Thuận	Công ty con	Lợi nhuận được chia phải thu	37.000.000.000	-
Công ty Thiết bị Giáo dục 1	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	3.260.801.372	2.820.678.084
Công ty Surya	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	665.424.657	665.424.657
		Phải thu khoản chi hộ	163.032.696	163.032.696
Công ty Khánh Hà	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	883.761.096	137.709.590
Công ty Bình An Riverside	Công ty con	Thu chi hộ	2.853.000.000	2.853.000.000
Nguyễn Trọng Minh	Phó chủ tịch HĐQT	Tạm ứng dự án	36.267.000.000	-
TỔNG CỘNG			81.093.019.821	6.642.687.518
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)				
Công ty Hà Đô 1	Công ty con (đến ngày 2 tháng 6 năm 2021), công ty chung thành viên HĐQT (từ ngày 3 tháng 6 năm 2021)	Phải trả phí dịch vụ thi công	12.011.336.597	19.361.922.094
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	Phải trả phí quản lý	1.988.566.542	2.171.926.075
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có cùng chung thành viên HĐQT	Phải trả phí dịch vụ thi công	2.019.545.459	2.019.545.459
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Phải trả tiền mua sản Thương mại	16.398.795.750	-
TỔNG CỘNG			32.418.244.348	23.553.393.628

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 17.2)				
Công ty Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	Trả trước tiền mua hàng hóa	-	30.577.059.000
Công ty Surya	Công ty con	Trả trước tiền mua hàng hóa	11.177.775.039	21.800.217.343
Các cá nhân khác	Bên liên quan khác	Trả trước tiền mua bất động sản	16.443.525.000	2.780.000.000
TỔNG CỘNG			27.621.300.039	55.157.276.343
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 19)				
Công ty Agrita – Quảng Nam	Công ty con	Phải trả lãi vay	1.299.452.055	4.919.616.439
Công ty Minh Long Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Phải trả lãi vay	7.127.790.136	3.018.044.931
	Công ty con	Phải trả lãi vay	2.773.682.720	502.590.658
		Phải trả phí sử dụng vốn	67.767.491.000	
Công ty Za Hưng	Công ty con	Phải trả lãi vay	-	2.382.608.220
Công ty Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	Phải trả lãi vay	-	1.181.895.890
Công ty Cổ phần Đầu tư IP Việt Nam	Công ty có chung thành viên HĐQT	Phải trả lãi vay	-	1.974.230.137
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	Phải trả lãi vay	671.410.958	440.852.053
Công ty Thiết bị Giáo dục 1	Công ty con	Phải trả lãi vay	13.854.493.151	-
Công ty Surya Nguyễn Hữu Vinh	Công ty con	Phải trả lãi vay	184.383.561	-
	Thành viên HĐQT	Phải trả lãi vay	-	95.835.616
Nguyễn Trọng Minh	Phó chủ tịch HĐQT	Phải trả lãi vay	-	216.986.301
TỔNG CỘNG			93.678.703.581	14.732.660.245

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

S

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

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

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)				
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	Phải trả khác	391.413.147	391.595.806
Công ty Za Hưng	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	92.626.373.192	-
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	76.989.869.485	-
Công ty Agrita – Quảng Nam	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	27.052.559.150	1.000.000
Công ty Sông Tranh 4	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	22.949.036.929	-
Công ty Cổ phần đầu tư An Lạc	Công ty có cùng thành viên HĐQT	Phải trả khác	148.244.000	148.244.000
Công ty Surya	Công ty con	Tạm ứng	34.000.000.000	-
		Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	484.291.984	-
Các bên liên quan khác	Bên liên quan	Phải trả khác	584.062.632	106.156.675
TỔNG CỘNG			255.225.850.519	646.996.481
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)				
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Phải trả theo BCC	-	750.000.000.000
TỔNG CỘNG			-	750.000.000.000

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

30.3 Chi tiết các khoản đi vay và cho vay các bên liên quan

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: (Thuyết minh số 21)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	2.1.000.000.000	3,5% - 5,8%/năm	Từ ngày 21 tháng 3 năm 2022 tới ngày 14 tháng 10 năm 2023	Tín chấp
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả		(4.500.000.000)			
Công ty Minh Long	Công ty con	39.450.000.000	5,6% - 5,8%/năm	Từ ngày 28 tháng 5 năm 2022 tới ngày 19 tháng 10 năm 2022	Tín chấp
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả		(39.450.000.000)			
Công ty Agrita - Quảng Nam	Công ty con	8.000.000.000	6,8%/năm	Ngày 26 tháng 6 năm 2022	Tín chấp
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả		(8.000.000.000)			
Công ty Thiết bị Giáo dục 1	Công ty con	40.000.000.000	4,5% - 5,8%/năm	Ngày 22 tháng 3 năm 2023	Tín chấp
Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn	Công ty con	153.046.837.677	0,2% - 5,8%/năm	Từ ngày 1 tháng 10 năm 2023 tới ngày 23 tháng 12 năm 2023	Tín chấp
Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam	Công ty con	20.000.000.000	0,2% - 5,8%/năm	Ngày 20 tháng 12 năm 2023	Tín chấp
		229.546.837.677			
Trong đó: Vay dài hạn		281.496.837.677			
Vay dài hạn đến hạn trả		(51.950.000.000)			

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

30.3 Chi tiết các khoản đi vay và cho vay các bên liên quan (tiếp theo)

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: (Thuyết minh số 21)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	500.000.000	6,8%/năm	Ngày 21 tháng 3 năm 2022	Tin chấp
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	78.771.837.677	6,8%/năm	Ngày 25 tháng 6 năm 2022	Tin chấp
Công ty Za Hưng	Công ty con	145.500.000.000	6,8%/năm	Ngày 13 tháng 2 năm 2022	Tin chấp
Công ty Minh Long	Công ty con	76.950.000.000	6,8%/năm	Ngày 27 tháng 5 năm 2022	Tin chấp
Công ty Agrita - Quảng Nam	Công ty con	106.000.000.000	6,8%/năm	Ngày 13 tháng 1 năm 2022	Tin chấp
Công ty Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	18.000.000.000	6,8%/năm	Ngày 10 tháng 9 năm 2022	Tin chấp
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	10.000.000.000	6,8%-9,5%/năm	Ngày 21 tháng 5 năm 2022	Tin chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư IP Việt Nam	Công ty có chung thành viên HĐQT	57.000.000.000	8,6%/năm	Ngày 6 tháng 8 năm 2022	Tin chấp
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Tổng Giám đốc	40.000.000.000	9%/năm	Ngày 23 tháng 3 năm 2022	Tin chấp

532.721.837.677

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

30.3 Chi tiết các khoản vay từ các bên liên quan (tiếp theo)

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: (Thuyết minh số 8)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư cho vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty Khánh Hà	Công ty con	10.900.000.000	8%/năm	Ngày 26 tháng 6 năm 2023	Tin chấp
		10.900.000.000			
Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: (Thuyết minh số 8)					
Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư cho vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty Thiết bị Giáo dục 1	Công ty con	23.500.000.000	9,5%-11%/năm	Ngày 14 tháng 5 năm 2021	Tin chấp
Công ty Khánh Hà	Công ty con	4.780.000.000	8%/năm	Ngày 26 tháng 6 năm 2021	Tin chấp
		28.280.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Tên	Chức vụ	Đơn vị tính: VND	
		Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch	1.495.353.202	1.232.976.190
Ông Nguyễn Văn Tô	Ủy viên HĐQT	604.797.646	692.606.476
Ông Nguyễn Trọng Minh	Ủy viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.589.462.556	1.834.040.000
Ông Đào Hữu Khanh	Ủy viên HĐQT	852.429.167	1.295.278.571
Ông Lê Xuân Long	Ủy viên HĐQT	459.828.282	442.595.238
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	970.200.808	1.231.844.471
Ông Ngô Xuân Quyền	Thành viên độc lập HĐQT	135.191.919	243.500.000
Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc	1.702.142.697	1.984.140.000
Ông Lê Xuân Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	171.437.766	-
Ông Nguyễn Văn Cương	Phó Tổng Giám đốc	193.961.095	-
Ông Trần Trung Dũng	Phó Tổng Giám đốc	-	1.223.027.227
Ông Nguyễn Hữu Vinh	Phó Tổng Giám đốc	616.235.333	1.170.999.500
Ông Đình Văn Võ	Phó Tổng Giám đốc	914.294.974	426.001.773
TỔNG CỘNG		9.705.335.445	11.777.009.446

31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Để phục vụ mục đích quản lý, Công ty 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 Công ty cũng như các hoạt động đầu tư bất động sản khác;
- ▶ Kinh doanh dịch vụ khách sạn: bao gồm cung cấp dịch vụ khách sạn và các dịch vụ liên quan tại các dự án khách sạn của Công ty;
- ▶ Hoạt động xây lắp: bao gồm cung cấp dịch vụ tư vấn, thiết kế và tổng thầu xây dựng;
- ▶ Các hoạt động cho thuê và các hoạt động khác: bao gồm cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, sàn thương mại ... tại các dự án bất động sản của Công ty và các dịch vụ liên quan.

Công ty 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 Công ty trên báo cáo tài chính riêng. Tuy nhiên, hoạt động tài chính của Công ty (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 riêng.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. 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 Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh dịch vụ khách sạn	Hoạt động xây lắp	Hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu	979.716.124.285	123.197.642.805	248.429.162.018	104.792.643.505	-	1.456.135.572.613
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	979.716.124.285	123.197.642.805	248.429.162.018	104.792.643.505	-	1.456.135.572.613
Tổng doanh thu	979.716.124.285	123.197.642.805	248.429.162.018	104.792.643.505	-	1.456.135.572.613
Kết quả						
Lợi nhuận gộp trước thuế của bộ phận	771.427.668.871	70.640.775.241	13.574.258.468	55.697.678.163	-	911.340.380.743
Thu nhập/(chi phí) không phần bổ (i)	508.936.133.914	57.539.971.600	(7.536.112.092)	46.792.880.037	632.295.797.579	632.295.797.579
Lợi nhuận trước thuế					632.295.797.579	1.238.028.671.038
Chi phí thuế TNDN					(115.392.682.646)	(115.392.682.646)
Lợi nhuận thuần sau thuế	508.936.133.914	57.539.971.600	(7.536.112.092)	46.792.880.037	516.903.114.933	1.122.635.988.392
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	1.122.877.266.044	256.934.836.859	233.288.565.318	688.233.593.171	-	2.301.334.261.392
Tài sản không phân bổ (ii)					5.867.029.902.500	5.867.029.902.500
Tổng tài sản	1.122.877.266.044	256.934.836.859	233.288.565.318	688.233.593.171	5.867.029.902.500	8.168.364.163.892
Công nợ bộ phận	1.576.322.822.560	11.980.178.431	50.863.361.550	61.640.037.713	-	1.700.806.400.254
Công nợ không phân bổ (iii)					2.346.174.635.705	2.346.174.635.705
Tổng công nợ	1.576.322.822.560	11.980.178.431	50.863.361.550	61.640.037.713	2.346.174.635.705	4.046.981.035.959

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. 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 Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh dịch vụ khách sạn	Hoạt động xây lắp	Hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Đơn vị tính: VND
Doanh thu	20.506.997.599	82.175.871.238	469.928.251.983	108.449.132.965	-	681.060.253.785
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	20.506.997.599	82.175.871.238	469.928.251.983	108.449.132.965	-	681.060.253.785
Tổng doanh thu	20.506.997.599	82.175.871.238	469.928.251.983	108.449.132.965	-	681.060.253.785
Kết quả						
Lợi nhuận/(lỗ) gộp trước thuế của bộ phận	(40.560.856.751)	39.064.682.389	12.676.457.686	64.560.585.845	-	75.740.869.169
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)	(43.745.006.065)	26.163.912.848	(61.132.700.578)	47.535.183.495	1.064.674.553.788	1.064.674.553.788
Lợi nhuận trước thuế Chi phí thuế TNDN	(43.745.006.065)	26.163.912.848	(61.132.700.578)	47.535.183.495	1.064.674.553.788	1.033.495.943.488
Lợi nhuận thuần sau thuế	(43.745.006.065)	26.163.912.848	(61.132.700.578)	47.535.183.495	1.064.674.553.788	1.033.495.943.488
Tài sản và công nợ tại ngày 31 tháng 12 năm 2019						
Tài sản bộ phận	818.501.347.677	262.600.533.298	194.541.014.799	359.861.493.420	-	1.635.504.389.194
Tài sản không phân bổ (ii)				5.062.900.598.131		5.062.900.598.131
Tổng tài sản	818.501.347.677	262.600.533.298	194.541.014.799	359.861.493.420	5.062.900.598.131	6.698.404.987.325
Công nợ bộ phận	1.309.509.600.610	12.116.024.321	61.449.082.961	15.360.073.526	-	1.398.434.781.418
Công nợ không phân bổ (iii)				2.602.838.938.493		2.602.838.938.493
Tổng công nợ	1.309.509.600.610	12.116.024.321	61.449.082.961	15.360.073.526	2.602.838.938.493	4.001.273.719.911

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. 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 và đầu tư tài chính dài hạn.
- (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 và trích trước chi phí lãi vay.

32. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết liên quan đến chi phí đầu tư phát triển các dự án bất động sản

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 ước tính là 390 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 18,3 tỷ).

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

Công ty, 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 năm kế toán, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dưới 1 năm	36.890.657.157	44.939.508.028
Trên 1 - 5 năm	29.651.799.885	33.990.399.490
TỔNG CỘNG	66.542.457.043	78.929.907.518

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

Công ty 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. Công ty 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, Công ty chưa ghi nhận nghĩa vụ tiền đất đối với các lô đất này. Do đó, số liệu trên báo cáo tài chính riêng của Công ty 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.

Các cam kết khác

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 Công ty và một đối tác doanh nghiệp trong đó Công ty cam kết thanh toán giá trị khoảng 214 tỷ VND trong 41 năm 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 Building tại số 2 Hồng Hà, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty còn phải thanh toán số tiền là 189 tỷ VND trong 37 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các cam kết khác (tiếp theo)

Theo phụ lục số 03/2016 - 03/HĐ HTKD ngày 20 tháng 6 năm 2016 giữa Công ty và một đối tác doanh nghiệp về việc thành lập Công ty TNHH Hỗ trợ Dịch Vụ để triển khai lô đất HH thuộc dự án Khu đô thị mới Dịch Vụ - Cầu Giấy. Công ty có cam kết thanh toán giá trị còn lại của giá phí nhận chuyển nhượng phần diện tích lô đất HH thuộc sở hữu của bên đối tác với số tiền là 5 tỷ VND.

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất

Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ tại các dự án bất động sản của Công ty và một số ngân hàng cho các khách hàng mua căn hộ, biệt thự này vay, để thanh toán giá trị theo hợp đồng mua bất động sản. Theo thỏa thuận này, ngân hàng sẽ cho khách hàng vay để thanh toán tiền mua căn hộ, biệt thự tại các dự án bất động sản trên và Công ty sẽ hỗ trợ khách hàng thông qua việc thanh toán lãi vay tương ứng với lãi suất của ngân hàng tại từng thời điểm. Để hỗ trợ khách hàng, Công ty cho phép khách hàng thanh toán chậm so với tiền độ đã được thỏa thuận trong hợp đồng.

33. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Đại dịch Covid-19

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Công ty đang hoạt động. Ban Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, và đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính riêng này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Theo Nghị quyết số 10/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty vào ngày 5 tháng 1 năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để thực hiện quyền mua cổ phần của chứng quyền. Vào ngày 8 tháng 2 năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty đã chấp thuận kết quả phát hành 7.481.400 cổ phiếu với mức giá 26.732 đồng/cổ phiếu, đồng thời phê duyệt Phương án mua lại trái phiếu trước hạn với giá trị trái phiếu tương đương 200 chứng quyền. Công ty đã hoàn tất giao dịch trên, đồng thời đăng ký tăng vốn điều lệ lên 2.038.388.150.000 VND, tương đương với 203.838.815 cổ phiếu, tại ngày 15 tháng 3 năm 2022.

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

Vũ Thị Dung
Người lập

Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022