

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022



Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022



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 - 71

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 29 được cấp ngày 16 tháng 8 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.

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	Miễn nhiệm ngày 16 tháng 9 năm 2022
Ông Nguyễn Văn Tô	Thành viên	
Ông Lê Xuân Long	Thành viên	
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập	
Ông Nguyễn Đức Mạnh	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2022

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Nguyễn Đức Mạnh	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2022
Ông Hoàng Đình Hùng	Ủy viên	

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Tổng Giám đốc thường trực	
Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Xuân Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Cương	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 1 tháng 1 năm 2023
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2022

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 thường trực 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 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.

3
I
1
1
A

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 2022.

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 phần ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 2022 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 31 tháng 3 năm 2023.

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.



Thay mặt Hội đồng Quản trị

Nguyễn Trọng Thông
Chủ tịch

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

Số tham chiếu: 12315194/22964353

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 2023 và được trình bày từ trang 7 đến trang 71, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 về việc 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 2022, 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 CNĐKHN kiểm toán: 1067-2023-004-1

Nguyễn Trần Trung
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 5096-2019-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.133.609.681.586	1.838.330.448.750
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	482.506.152.215	35.544.159.513
111	1. Tiền		111.059.576.873	35.544.159.513
112	2. Các khoản tương đương tiền		371.446.575.342	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	302.189.107.452
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	302.189.107.452
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		688.951.861.303	617.744.394.938
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	228.605.429.841	176.504.026.013
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	298.739.219.992	289.695.010.888
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	58.279.901.708	56.299.901.708
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	184.919.322.180	176.636.250.747
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(81.592.012.418)	(81.390.794.418)
140	IV. Hàng tồn kho	9	949.988.336.633	868.159.735.589
141	1. Hàng tồn kho		960.212.537.397	868.159.735.589
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(10.224.200.764)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		12.163.331.435	14.693.051.258
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		85.729.403	136.360.103
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	15	12.009.492.746	14.556.691.155
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	68.109.286	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		6.330.425.058.379	6.330.033.715.142
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	27.3	17.620.000.000	10.900.000.000
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn		17.620.000.000	10.900.000.000
220	II. Tài sản cố định		232.065.417.859	248.167.799.910
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	231.795.917.850	247.744.299.905
222	Nguyên giá		343.518.052.309	343.518.052.309
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(111.722.134.459)	(95.773.752.404)
227	2. Tài sản cố định vô hình		269.500.009	423.500.005
228	Nguyên giá		1.391.017.500	1.391.017.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.121.517.491)	(967.517.495)
230	III. Bất động sản đầu tư	11	583.254.537.460	612.934.523.557
231	1. Nguyên giá		758.194.478.910	758.194.478.910
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(174.939.941.450)	(145.259.955.353)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	12	78.473.832.594	69.179.820.641
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		78.473.832.594	69.179.820.641
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	13	5.406.649.211.090	5.362.269.611.684
251	1. Đầu tư vào công ty con	13.1	5.416.335.052.257	5.369.469.453.787
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	13.2	130.000.000	130.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	13	(12.815.841.167)	(10.329.842.103)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	13.3	3.000.000.000	3.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		12.362.059.376	26.581.959.350
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		760.970.036	547.690.509
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.4	11.601.089.340	26.034.268.841
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.464.034.739.965	8.168.364.163.892



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.797.855.982.753	4.046.981.035.959
310	I. Nợ ngắn hạn		2.640.479.577.971	3.229.958.608.603
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14.1	114.568.333.366	76.821.058.186
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14.2	585.334.272.746	1.104.053.647.713
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	31.707.694.662	68.082.185.826
314	4. Phải trả người lao động		11.446.390.849	8.137.622.486
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	619.344.379.875	514.242.182.532
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.347.323.276	4.192.365.603
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	524.400.929.612	315.317.697.803
320	8. Vay ngắn hạn	18	705.040.496.344	1.115.762.757.868
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	19	45.289.757.241	23.349.090.586
330	II. Nợ dài hạn		1.157.376.404.782	817.022.427.356
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		-	3.310.397.822
337	2. Phải trả dài hạn khác	17	44.927.290.923	33.613.204.701
338	3. Vay dài hạn	18	1.112.346.009.903	779.861.820.877
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		103.103.956	237.003.956

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.666.178.757.212	4.121.383.127.933
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	4.666.178.757.212	4.121.383.127.933
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		2.446.058.980.000	1.963.574.150.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.446.058.980.000	1.963.574.150.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		374.867.728.678	229.106.864.127
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		23.516.835.886	23.516.835.886
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.821.735.212.648	1.905.185.277.920
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.271.223.632.920	782.549.289.528
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		550.511.579.728	1.122.635.988.392
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.464.034.739.965	8.168.364.163.892

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 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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	21.1	1.342.422.088.905	1.456.135.572.613
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	1.342.422.088.905	1.456.135.572.613
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(674.011.624.452)	(544.795.191.870)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		668.410.464.453	911.340.380.743
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	234.631.243.885	822.450.232.097
22	7. Chi phí tài chính	23	(122.739.703.626)	(266.551.797.623)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(116.664.459.361)	(190.233.479.813)
25	8. Chi phí bán hàng	24	(4.080.508.787)	(114.104.295.110)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(87.557.457.165)	(123.735.721.173)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		688.664.038.760	1.229.398.798.934
31	11. Thu nhập khác		676.372.227	8.683.993.456
32	12. Chi phí khác		(29.329.074)	(54.121.352)
40	13. Lợi nhuận khác		647.043.153	8.629.872.104
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		689.311.081.913	1.238.028.671.038
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(124.366.322.684)	(141.426.951.487)
52	16. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26.4	(14.433.179.501)	26.034.268.841
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		550.511.579.728	1.122.635.988.392

Vũ Thị Dung

Vũ Thị Dung
Người lập

Phạm Hồng Hiếu

Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		689.311.081.913	1.238.028.671.038
	<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		45.782.368.148	39.769.948.403
03	Các khoản dự phòng		12.966.417.828	43.159.834.587
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	21.2	(234.631.243.885)	(810.488.056.818)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong năm)	23	120.078.788.549	265.231.455.520
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		633.507.412.553	775.701.852.730
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(22.607.742.061)	313.951.721.755
10	Tăng hàng tồn kho		(92.052.801.808)	(209.442.239.622)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(153.878.220.569)	415.078.312.448
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(162.648.827)	480.654.246
13	Giảm/(tăng) chứng khoán kinh doanh		302.189.107.452	(302.189.107.452)
14	Tiền lãi vay đã trả		(96.839.270.587)	(186.356.210.341)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(162.574.146.850)	(64.657.908.841)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(511.333.346)	(1.052.155.563)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		407.070.355.957	741.514.919.360
	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		(12.763.711.953)	(305.761.607.699)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	454.545.455
23	Tiền chi cho vay		(8.700.000.000)	(18.290.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		-	31.082.726.875
25	Tiền chi để đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(46.865.598.470)	(820.463.721.261)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	119.059.395.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		193.704.090.704	349.114.858.162
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		125.374.780.281	(644.803.803.468)

18 IN TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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		199.992.784.800	299.994.515.400
33	Tiền thu từ đi vay		1.350.820.310.264	2.434.259.341.322
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.432.472.711.950)	(2.819.593.136.612)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(203.823.526.650)	(154.263.638.850)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(85.483.143.536)	(239.602.918.740)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		446.961.992.702	(142.891.802.848)
60	Tiền đầu năm	4	35.544.159.513	178.435.962.361
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	482.506.152.215	35.544.159.513



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 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 29 được cấp ngày 16 tháng 8 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.

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, 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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 203 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 215).

11/21/2023
01/21/2023

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 2022 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 2022 và 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có 16 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích (%)		Tỷ lệ biểu quyết (%)	
				31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
1	Công ty Cổ phần đầu tư Khánh Hà ("Công ty Khánh Hà")	Cầu Đá, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	70,92%	70,92%	70,92%	70,92%
2	Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn ("Công ty 756 Sài Gòn")	Số 2 Hồng Hà, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	63,00%	63,00%	63,00%	63,00%
3	Công ty Cổ phần Za Hưng ("Công ty Za Hưng")	Số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	51,75%	51,75%	51,75%	51,75%
4	Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4 ("Công ty Sông Tranh 4") (i)	Thôn Tam Tú, xã Quế Lưu, huyện Hiệp Đức, tỉnh Quảng Nam	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	62,72%	62,72%	89,68%	89,68%
5	Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận ("Công ty Hà Đô Bình Thuận") (i)	Số 101 thôn Hồng Trung, xã Hồng Phong, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	83,22%	83,22%	90,00%	90,00%
6	Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô ("Công ty Quốc tế Hà Đô")	Số 272, đường Dondeng, bản Nongtha Tay, huyện Chanthabuly, thủ đô Viêng Chăn, Lào	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%	100%
7	Công ty Cổ phần Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản Hà Đô ("Công ty Quản lý Hà Đô")	Số 60M Trường Sơn, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, quản lý bất động sản	99,95%	99,95%	99,95%	99,95%
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình An Riverside ("Công ty Bình An Riverside") (ii)	Số 2735 Phạm Thế Hiển, phường 7, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	99,97%	99,00%	99,97%	99,00%

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 2022 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 2022 và 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có 16 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau (tiếp theo):

STT	Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích (%)			Tỷ lệ biểu quyết (%)		
				31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
9	Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1 ("Công ty Thiết bị Giáo dục 1")	Số 62 Phan Đình Giót, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh và bất động sản	99,94%	99,94%	99,94%	99,94%	99,94%	99,94%
10	Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita – Quảng Nam ("Công ty Agrita – Quảng Nam") (i)	Số 44 Lê Quý Đôn, thị trấn Khâm Đức, huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	97,57%	97,57%	99,98%	99,98%	99,98%	99,98%
11	Công ty Cổ phần Minh Long Đông Sài Gòn ("Công ty Minh Long") (i)	Số 242 Cống Quỳnh, phường Phạm Ngũ Lão, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động mua bán nợ	99,46%	99,46%	99,70%	99,70%	99,70%	99,70%
12	Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam ("Công ty Hà Đô Thuận Nam")	Thôn Quán Thê 1, xã Phước Minh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	100%	100%	100%	100%	100%	100%
13	Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam ("Công ty Surya") (i)	Thôn Phước An 1, xã Phước Vinh, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	99,97%	99,97%	100%	100%	100%	100%
14	Công ty TNHH MTV Hà Đô Ninh Thuận ("Công ty Hà Đô Ninh Thuận") (iii)	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	100%	100%	100%	100%	100%	100%
15	Công ty Cổ phần Năng lượng Hà Đô ("Công ty Năng lượng Hà Đô")	Số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	99,96%	99,96%	99,96%	99,96%	99,96%	99,96%
16	Công ty Cổ phần Điện gió Tiến Thành Hàm Kiệm ("Công ty Tiến Thành Hàm Kiệm") (i)	Thôn Thanh Thịnh, xã Hồng Phòng, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	28,98%	28,98%	56%	56%	56%	56%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 Đại hội đồng cổ đông số 73/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14 tháng 6 năm 2022, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã phê duyệt việc mua 600.000 cổ phần, với giá phí là 36 tỷ VND, của Công ty Bình An Riverside từ hai cổ đông cá nhân, qua đó tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty này từ 99,00% lên 99,97%.
- (iii) 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. Công ty đã hoàn tất thủ tục giải thể công ty này theo thông báo về việc doanh nghiệp giải thể/chấm dứt tồn tại số 378/23 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận vào ngày 13 tháng 1 năm 2023.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty sở hữu một khoản đầu tư vào công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 13.2.

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 13.1. 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 2022 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 31 tháng 3 năm 2023.

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 2022 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 và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho 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 2022 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 năm. 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 2022 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 - 10 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Quyền sử dụng đất lâu dài	Không khấu hao

VE
 ON
 TI
 ST
 IP
 HI
 H
 /K

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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
Quyền sử dụng đất lâu dài	Không khấu hao

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.

T
H
Y
N
H
N
M

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 năm.

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

UN
MI
WH
T.P.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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;
- ▶ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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)

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 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.

3.16 Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán 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 khách hàng đặt cọc để mua nhà ở trong tương lai, chưa thực hiện ký kết hợp đồng mua bán giữa Công ty và khách hàng được thực hiện trình bày trên tài khoản Phải trả khác trên bảng cân đối kế toán riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 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.

3.18 Hợp đồng xây dựng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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; và
- ▶ 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.

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; và
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 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 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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 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.

3.21 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.

3.22 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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	1.591.294.306	4.844.131.488
Tiền gửi ngân hàng	109.468.282.567	30.700.028.025
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	371.446.575.342	-
TỔNG CỘNG	482.506.152.215	35.544.159.513

(*) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn 1 tháng với lãi suất 6%/năm.

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

5.1 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	175.385.023.373	116.312.601.168
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khách sạn	2.835.118.633	4.071.727.831
Phải thu ngắn hạn từ hoạt động xây lắp, tư vấn quản lý và các hoạt động khác	50.385.287.835	56.119.697.014
TỔNG CỘNG	228.605.429.841	176.504.026.013
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ các khách hàng khác</i>	<i>185.810.020.498</i>	<i>133.447.533.068</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27.2)</i>	<i>42.795.409.343</i>	<i>43.056.492.945</i>
Dự phòng phải thu khó đòi	(10.817.018.222)	(10.615.800.222)
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>117.901.185.058</i>	<i>58.409.249.853</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>14.661.447.629</i>	<i>21.976.877.314</i>

(*) Đây là các khoản phải thu từ khách mua nhà thuộc các dự án bất động sản của Công ty. 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, quyền điều hành và quyền nhận bất kỳ khoản phải thu phát sinh từ khai thác vận hành Dự án Khách sạn IBIS Saigon Airport và tòa nhà Hà Đô Airport, tại số 2 đường Hồng Hà, thành phố Hồ Chí Minh đang được sử dụng để thế chấp cho khoản vay với Ngân hàng Shinhan – Chi nhánh Trần Duy Hưng (xem Thuyết minh số 18).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm ("Công ty Từ Liêm") (i)	145.224.919.122	139.200.013.975
Công ty TNHH MTV 756 (ii)	117.000.000.000	117.000.000.000
Trả trước ngắn hạn cho các đối tượng khác	36.514.300.870	33.494.996.913
TỔNG CỘNG	298.739.219.992	289.695.010.888
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó thu hồi	(12.415.457.062)	(12.415.457.062)

(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, tiền thuế, phí và lệ phí mà Nhà nước quy định bên chuyển nhượng đất phải nộp và giải phóng mặt bằng tại Khu đô thị mới Dịch Vọng.

(ii) Đây là khoản tiền 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 lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đang trong quá trình thực hiện các thủ tục nhận chuyển nhượng phần vốn góp này với Công ty TNHH MTV 756.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. 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 Cổ phần Hà Đô 45 (“Công ty Hà Đô 45”) (i)	56.299.901.708	56.299.901.708
Công ty Khánh Hà (Thuyết minh số 27.3)	1.980.000.000	-
TỔNG CỘNG	58.279.901.708	56.299.901.708
Dự phòng cho vay ngắn hạn khó đòi	(56.299.901.708)	(56.299.901.708)
Dài hạn		
Công ty Khánh Hà (Thuyết minh số 27.3)	17.620.000.000	10.900.000.000
TỔNG CỘNG	17.620.000.000	10.900.000.000

(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. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty chưa thu hồi được gốc và lãi của khoản cho vay nói trên.
- 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. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty chưa thu hồi được gốc và lãi của khoản cho vay nói trên.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tạm ứng (i)	95.371.613.686	110.264.586.478
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia từ các công ty con	77.984.000.000	37.000.000.000
Phải thu từ lãi cho vay, lãi tiền gửi	4.728.772.813	7.297.035.787
Phải thu ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án	-	17.296.051.356
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	6.834.935.681	4.778.577.126
TỔNG CỘNG	184.919.322.180	176.636.250.747
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(2.059.635.426)	(2.059.635.426)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>67.276.384.552</i>	<i>95.543.230.926</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27.2)</i>	<i>117.642.937.628</i>	<i>81.093.019.821</i>

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 chủ yếu là các khoản tạm ứng cho nhân viên nhằm mục đích thực hiện các dự án đầu tư của Công ty.

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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. NỢ XẤU

	Số cuối năm				Số đầu năm				Đơn vị tính: VND
	Thời gian	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể	Thời gian	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể	
	quá hạn			thu hồi	quá hạn			thu hồi	
Công ty Hà Đô 45	Từ 2-3 năm	62.755.574.348	(62.755.574.348)	-	Từ 1-3 năm	62.755.574.347	(62.755.574.347)	-	
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 Công ty Cổ phần	Trên 3 năm	462.500.000	(462.500.000)	-	Trên 3 năm	462.500.000	(462.500.000)	-	
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 thực 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	8.760.541.512	(8.760.541.512)	-	Trên 3 năm	8.559.323.513	(8.559.323.513)	-	
		81.592.012.418	(81.592.012.418)	-		81.390.794.418	(81.390.794.418)	-	

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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. 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	895.977.486.280	10.224.200.764	793.637.035.990	-	-
- Dự án An Khánh - An Thượng	742.354.001.928	10.224.200.764	672.598.160.933	-	-
- Khu Biệt thự Sư Vạn Hạnh	48.399.609.589	-	48.399.609.589	-	-
- Dự án chung cư CC1 Dịch Vọng	41.481.993.854	-	41.481.993.854	-	-
- Dự án Tòa nhà Hồn Hợp khu ĐTM Dịch Vọng	32.210.209.700	-	1.903.077.096	-	-
- Dự án CC3 Dịch Vọng	17.254.023.606	-	16.296.939.896	-	-
- Các dự án khác	14.277.647.603	-	12.957.254.622	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	32.333.957.922	-	42.640.855.457	-	-
Thành phẩm bất động sản	6.524.845.299	-	6.524.845.299	-	-
Hàng hóa bất động sản	24.976.048.000	-	24.976.048.000	-	-
Nguyên vật liệu	400.199.896	-	380.950.843	-	-
TỔNG CỘNG	960.212.537.397	10.224.200.764	868.159.735.589	-	-

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, một số tài sản là hàng tồn kho của Dự án An Khánh - An Thượng đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Anh (Thuyết minh số 18).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. 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	9.328.639.954	4.710.845.471	343.518.052.309
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	10.886.973.053	87.740.736	6.290.199.964	2.367.983.653	19.632.897.406
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu năm	48.232.004.452	36.448.074.498	7.524.068.138	3.569.605.316	95.773.752.404
- Khấu hao trong năm	7.848.255.141	7.324.330.240	344.210.674	431.586.000	15.948.382.055
Số cuối năm	56.080.259.593	43.772.404.738	7.868.278.812	4.001.191.316	111.722.134.459
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	196.189.950.646	48.608.537.288	1.804.571.816	1.141.240.155	247.744.299.905
Số cuối năm	188.341.695.505	41.284.207.048	1.460.361.142	709.654.155	231.795.917.850

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, quyền điều hành và quyền nhận bất kỳ khoản phải thu nào phát sinh từ Dự án Khách sạn IBIS Saigon Airport và tòa nhà Hà Đô Airport, tại số 2 đường Hồng Hà, thành phố Hồ Chí Minh - gần sân bay Tân Sơn Nhất đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng Shinhan – Chi nhánh Trần Duy Hưng (Thuyết minh số 18).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Bất động sản đầu tư khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	572.944.206.600	185.250.272.310	758.194.478.910
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>	7.357.573.685	-	7.357.573.685
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	92.894.192.179	52.365.763.174	145.259.955.353
- Khấu hao trong năm	19.317.259.833	10.362.726.264	29.679.986.097
Số cuối năm	112.211.452.012	62.728.489.438	174.939.941.450
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	480.050.014.421	132.884.509.136	612.934.523.557
Số cuối năm	460.732.754.588	122.521.782.872	583.254.537.460

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tầng thương mại Hà Đô Centrosa Garden	308.086.172.544	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	758.194.478.910

Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. 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	41.635.954.006
Các dự án năng lượng	36.228.403.642	27.357.678.726
Các dự án khác	609.474.946	186.187.909
TỔNG CỘNG	<u>78.473.832.594</u>	<u>69.179.820.641</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng liên quan đến Dự án An Khánh – An Thượng đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Anh như được trình bày tại Thuyết minh số 18.

13. 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	13.1	5.416.335.052.257	(12.815.841.167)	5.369.469.453.787	(10.329.842.103)
Đầu tư vào công ty liên kết	13.2	130.000.000	-	130.000.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	13.3	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
TỔNG CỘNG		<u>5.419.465.052.257</u>	<u>(12.815.841.167)</u>	<u>5.372.599.453.787</u>	<u>(10.329.842.103)</u>

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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

13.1 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	Số lượng cổ phần	Giá trị ghi sổ	
1	Công ty Agrita – Quảng Nam	99.729.000	1.190.305.295.099	99.729.000	1.190.305.295.099	(*) 95%
2	Công ty Năng lượng Hà Đô	112.460.000	1.124.600.000.000	112.460.000	1.124.600.000.000	(*) 100%
3	Công ty Bình An Riverside (i)	61.782.000	628.299.000.000	61.182.000	592.299.000.000	(*) 99,97%
4	Công ty Minh Long	32.414.780	417.218.779.435	32.414.780	417.218.779.435	(*) 73%
5	Công ty Za Hưng (ii)	63.210.546	371.629.000.000	57.461.621	371.629.000.000	(*) 52%
6	Công ty Quốc tế Hà Đô (iii)	(**)	367.428.647.832	(**)	356.563.049.362	(*) 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	42.319.073	662.996.747.322	42.319.074	662.996.747.322	(*) 99,93%
9	Công ty Khánh Hà	18.439.089	196.842.885.000	18.439.089	196.842.885.000	(*) 70,92%
10	Công ty Sông Tranh 4	15.300.000	157.994.654.400	15.300.000	157.994.654.400	(*) 34%
11	Công ty Quản lý Hà Đô	1.999.000	13.372.043.169	1.999.000	13.372.043.169	(*) 99,95%
12	Công ty Hà Đô Ninh Thuận (iv)	(**)	2.148.000.000	(**)	2.148.000.000	(*) 100%
TỔNG CỘNG			5.416.335.052.257		5.369.469.453.787	
<i>Dự phòng đầu tư vào công ty con</i>			<i>12.815.841.167</i>		<i>10.329.842.103</i>	

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

- (i) Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc mua thêm cổ phần trong Công ty Bình An Riverside như trình bày ở Thuyết minh số 1.
- (ii) Trong năm, Công ty đã nhận cổ tức bằng cổ phiếu từ Công ty Za Hưng, theo đó, số lượng cổ phần Công ty sở hữu trong công ty này tăng lên là 63.210.546 cổ phần.
- (iii) Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn vào Công ty Quốc tế Hà Đô với giá trị là 446.654 USD tương đương 10.865.598.470 VND.
- (iv) Sau kỳ, Công ty đã hoàn tất thủ tục giải thể Công ty Hà Đô Ninh Thuận theo thông báo về việc doanh nghiệp giải thể/chấm dứt tồn tại số 378/23 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận vào ngày 13 tháng 1 năm 2023.

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

13.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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
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	(*)

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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.

13.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư trái phiếu	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
TỔNG CỘNG	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000

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 2022 là 8%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 7,5%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty chưa thu thập được các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý của khoản trái phiếu này.

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

14.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Hà Đô 1	42.485.581.886	12.011.336.597
Công ty Cổ phần Tư vấn Phát triển và xây dựng Sông Hồng	24.315.703.621	1.706.896.473
Công ty Hà Đô 756	27.852.449.213	16.398.795.750
Công ty Cổ phần Tập đoàn TOJI	-	27.656.998.801
Phải trả các đối tượng khác	19.914.598.646	19.047.030.565
TỔNG CỘNG	114.568.333.366	76.821.058.186

Trong đó:

Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 27.2)	33.055.443.132	32.418.244.348
Phải trả người bán ngắn hạn khác	81.512.890.234	44.402.813.838

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

14.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (*)	584.777.761.520	1.087.801.148.734
Trả trước cung cấp dịch vụ	245.000.000	14.714.959.888
Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	311.511.226	1.537.539.091
TỔNG CỘNG	<u>585.334.272.746</u>	<u>1.104.053.647.713</u>
<i>Trong đó:</i>		
Người mua trả tiền trước từ các bên khác	574.636.560.871	1.076.432.347.674
Người mua trả tiền trước từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27.2)	10.697.711.875	27.621.300.039

(*) 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.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp/cán trừ trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	733.627.071	32.425.978.192	(30.605.957.896)	2.553.647.367
Thuế thu nhập cá nhân	520.873.498	12.402.723.650	(12.343.113.602)	580.483.546
Thuế TNDN	66.769.290.379	124.366.322.684	(162.574.146.850)	28.561.466.213
Thuế khác	58.394.878	562.084.987	(608.382.329)	12.097.536
TỔNG CỘNG	<u>68.082.185.826</u>	<u>169.757.109.513</u>	<u>(206.131.600.677)</u>	<u>31.707.694.662</u>
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải thu trong năm</i>	<i>Số đã cán trừ trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	14.556.691.155	41.925.549.582	(44.472.747.991)	12.009.492.746
Thuế thu nhập cá nhân	-	68.109.286	-	68.109.286
TỔNG CỘNG	<u>14.556.691.155</u>	<u>41.993.658.868</u>	<u>(44.472.747.991)</u>	<u>12.077.602.032</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí xây dựng và tiền sử dụng đất của các dự án bất động sản đã bàn giao	539.898.987.737	344.148.414.641
- Dự án An Khánh - An Thượng	258.203.346.297	115.619.481.482
- Dự án Nhà ở Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh	140.052.284.410	86.885.576.130
- Khu Biệt thự Sư Vạn Hạnh	130.489.147.466	130.489.147.466
- Dự án chung cư CC1 Dịch Vọng	7.843.113.423	7.843.113.423
- Dự án nhà N10 Khu đô thị mới Dịch Vọng	3.311.096.141	3.311.096.141
Trích trước chi phí lãi vay	74.254.053.373	80.038.952.953
Trích trước chi phí sử dụng vốn	-	67.767.491.000
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất	812.920.548	18.144.181.518
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	4.378.418.217	4.143.142.420
TỔNG CỘNG	619.344.379.875	514.242.182.532
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả ngắn hạn các bên khác	558.917.103.041	420.563.478.951
Chi phí phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 27.2)	60.427.276.834	93.678.703.581

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải trả về dòng tiền quản lý tập trung (i)	382.070.177.103	220.686.223.347
Nhận tiền cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	59.382.101.127	12.790.733.601
Nhận tạm ứng từ công ty con	34.000.000.000	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	12.686.352.098	12.715.464.461
Phải trả lợi nhuận chia sẻ theo BCC	6.792.700.280	6.792.700.280
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	8.839.144.458	7.702.121.568
TỔNG CỘNG	524.400.929.612	315.317.697.803
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả ngắn hạn các bên khác	107.791.095.362	60.091.847.284
Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 27.2)	416.609.834.250	255.225.850.519

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

Dài hạn	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả phí quản lý vận hành Dự án An Khánh - An Thượng	11.627.971.200	6.874.066.080
Nhận đặt cọc cho thuê	33.299.319.723	26.739.138.621
TỔNG CỘNG	<u>44.927.290.923</u>	<u>33.613.204.701</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn các bên khác</i>	<i>44.927.290.923</i>	<i>33.613.204.701</i>

- (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 nhận hỗ trợ và chuyển giao mặt bằng 10.686 m² ô đất trường tiểu học tại Dự án An Khánh - An Thượng.

11/2022 3/4/21

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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. 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 18.1)	472.270.946.760	472.270.946.760	38.101.631.925	(472.270.946.760)	38.101.631.925	38.101.631.925	38.101.631.925	38.101.631.925		
Vay đối tượng khác										
(Thuyết minh số 18.2)	65.189.985.483	65.189.985.483	11.846.484.722	(13.985.610.378)	63.050.859.827	63.050.859.827	63.050.859.827	63.050.859.827		
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả										
(Thuyết minh số 18.1)	43.615.336.632	43.615.336.632	206.434.640.889	(43.615.336.632)	206.434.640.889	206.434.640.889	206.434.640.889	206.434.640.889		
Vay các bên liên quan dài hạn đến hạn trả										
(Thuyết minh số 27.3)	51.950.000.000	51.950.000.000	187.046.837.677	(51.450.000.000)	187.546.837.677	187.546.837.677	187.546.837.677	187.546.837.677		
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả										
(Thuyết minh số 18.3)	482.736.488.993	482.736.488.993	211.770.037.033	(484.600.000.000)	209.906.526.026	209.906.526.026	209.906.526.026	209.906.526.026		
TỔNG CỘNG	1.115.762.757.868	1.115.762.757.868	655.199.632.246	(1.065.921.893.770)	705.040.496.344	705.040.496.344	705.040.496.344	705.040.496.344		
Vay dài hạn										
Vay ngân hàng										
(Thuyết minh số 18.1)	341.959.275.355	341.959.275.355	90.321.375.436	(301.434.640.888)	130.846.009.903	130.846.009.903	130.846.009.903	130.846.009.903		
Vay các bên liên quan										
(Thuyết minh số 27.3)	229.546.837.677	229.546.837.677	1.209.000.000.000	(457.046.837.677)	981.500.000.000	981.500.000.000	981.500.000.000	981.500.000.000		
Trái phiếu										
(Thuyết minh số 18.3)	208.355.707.845	208.355.707.845	1.550.818.181	(209.906.526.026)	-	-	-	-		
TỔNG CỘNG	779.861.820.877	779.861.820.877	1.300.872.193.617	(968.388.004.591)	1.112.346.009.903	1.112.346.009.903	1.112.346.009.903	1.112.346.009.903		

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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.1 Các khoản vay ngân hàng

Chi tiết 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 TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Anh	34.797.704.995	Gốc đáo hạn ngày 18 tháng 11 năm 2023. Lãi trả 1 tháng/lần.	7,5%/năm	(i)
Ngân hàng Shinhan – Chi nhánh Trần Duy Hưng	3.303.926.930	Gốc đáo hạn ngày 4 tháng 2 năm 2023. Lãi trả 1 tháng/lần.	Lãi suất tham chiếu cộng biên độ 0,61%/năm và điều chỉnh 3 tháng một lần.	(ii)

TỔNG CỘNG

38.101.631.925

Chi tiết các 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	162.819.304.256	Gốc đáo hạn ngày 18 tháng 11 năm 2023. Lãi trả 1 tháng/lần.	7,5%/năm	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	(162.819.304.256)			
Ngân hàng Shinhan – Chi nhánh Trần Duy Hưng	174.461.346.535	Gốc đáo hạn từ ngày 25 tháng 3 năm 2023 đến ngày 7 tháng 10 năm 2026. Lãi trả 3 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

130.846.009.903

Trong đó:

Vay dài hạn 337.280.650.791
Vay dài hạn đến hạn trả (206.434.640.888)

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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.1 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 tỷ 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 Saigon Airport và tòa nhà Hà Đô Airport, tại số 2 đường Hồng Hà, thành phố Hồ Chí Minh – gần sân bay Tân Sơn Nhất.

18.2 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.

18.3 Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

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

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt	209.906.526.026	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

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn	210.000.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	(209.906.526.026)
Chi phí phát hành trái phiếu	(93.473.974)

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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Năm nay	Đơn vị tính: VND
		Năm trước
Số đầu năm	23.349.090.586	3.731.246.149
Trích lập quỹ trong năm (Thuyết minh số 20.1)	22.452.000.000	20.670.000.000
Sử dụng quỹ trong năm	(511.333.345)	(1.052.155.563)
Số cuối năm	45.289.757.241	23.349.090.586

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
					Tổng cộng
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	327.256.970.000	-	-	(327.256.970.000)	-
- Phát hành cổ phiếu để thực hiện quyền của chứng quyền	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	-	-	-	(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
Số đầu năm	1.963.574.150.000	229.106.864.127	23.516.835.886	1.905.185.277.920	4.121.383.127.933
- Phát hành cổ phiếu để thực hiện quyền của chứng quyền (i)	74.814.000.000	145.760.864.551	-	-	220.574.864.551
- Tạm ứng cổ tức (ii)	-	-	-	(203.838.815.000)	(203.838.815.000)
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức (iii)	407.670.830.000	-	-	(407.670.830.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	550.511.579.728	550.511.579.728
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (iv)	-	-	-	(22.452.000.000)	(22.452.000.000)
Số cuối năm	2.446.058.980.000	374.867.728.678	23.516.835.886	1.821.735.212.648	4.666.178.757.212

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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

- (i) Theo Nghị quyết số 10/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông ngày 5 tháng 1 năm 2022, 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. 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 trêntheo Thông báo số 538/TB-SGDHCM của Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh vào ngày 15 tháng 3 năm 2022 và đã hoàn thành đăng ký tăng vốn điều lệ lên 2.038.388.150.000 VND, tương đương với 203.838.815 cổ phiếu, theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 28 tại ngày 28 tháng 3 năm 2022.
- (ii) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 51/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 4 năm 2022 và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 32/NQ-HĐQT ngày 4 tháng 3 năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua việc tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2021 bằng tiền mặt với tỷ lệ thực hiện là 10%, tương ứng với 1.000 VND/cổ phiếu.
- (iii) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 51/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 4 năm 2022 và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 71/NQ-HĐQT ngày 6 tháng 6 năm 2022, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế năm 2021 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 407 tỷ VND. Vào ngày 20 tháng 7 năm 2022, 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 12 tháng 8 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 29 được cấp ngày 16 tháng 8 năm 2022.
- (iv) 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 2% theo tờ trình số 45/TT-HĐQT ngày 7 tháng 4 năm 2022 và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 51/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 4 năm 2022.

20.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021		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	2.446.058.980.000	2.446.058.980.000	-	1.963.574.150.000	1.963.574.150.000	-
TỔNG CỘNG	2.446.058.980.000	2.446.058.980.000	-	1.963.574.150.000	1.963.574.150.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	1.963.574.150.000	1.542.750.180.000
Phát hành cổ phiếu để thực hiện quyền của chứng quyền	74.814.000.000	93.567.000.000
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	<u>407.670.830.000</u>	<u>327.256.970.000</u>
Số cuối năm	<u>2.446.058.980.000</u>	<u>1.963.574.150.000</u>
Cổ tức đã chia	611.509.645.000	327.256.970.000

20.4 Cổ tức

	Năm nay	Năm trước
		Đơn vị tính: VND
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông (i)</i>	611.509.645.000	327.256.970.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2021: 40.767.083 cổ phiếu/ 203.838.815 cổ phiếu hiện hữu (2020: 32.725.697 cổ phiếu/163.631.718 cổ phiếu hiện hữu)	407.670.830.000	327.256.970.000
Cổ tức trả bằng tiền cho 2021: 1.000 VND/cổ phiếu	203.838.815.000	-
<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</i>	-	203.838.815.000
<i>Cổ tức trên cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

(i) Xem Thuyết minh số 20.1.

20.5 Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	244.605.898	196.357.415
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	244.605.898	196.357.415
Cổ phiếu phổ thông	244.605.898	196.357.415
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	244.605.898	196.357.415
Cổ phiếu phổ thông	244.605.898	196.357.415

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. DOANH THU

21.1 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	1.342.422.088.905	1.456.135.572.613
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	1.111.873.852.439	979.716.124.285
Doanh thu hoạt động xây lắp	19.376.180.260	248.429.162.018
Doanh thu hoạt động kinh doanh khách sạn	60.072.033.760	123.197.642.805
Doanh thu hoạt động cho thuê, tư vấn quản lý và các hoạt động khác	151.100.022.446	104.792.643.505
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	1.342.422.088.905	1.456.135.572.613
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	1.305.011.076.796	1.187.678.928.292
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 27.1)	37.411.012.109	268.456.644.321

21.2 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	226.736.146.000	789.913.214.528
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.922.400.949	2.859.076.835
Lãi từ chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	2.972.696.936	12.386.571.361
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần tại công ty con	-	17.261.220.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	30.149.373
TỔNG CỘNG	234.631.243.885	822.450.232.097

22. 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	556.922.942.906	208.288.455.414
Giá vốn hoạt động xây lắp	19.295.367.754	234.854.903.550
Giá vốn hoạt động kinh doanh khách sạn	43.536.655.053	52.556.867.564
Giá vốn hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	54.256.658.739	49.094.965.342
TỔNG CỘNG	674.011.624.452	544.795.191.870

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	116.664.459.361	190.233.479.813
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	3.414.329.188	7.230.484.707
Chi phí sử dụng vốn	-	67.767.491.000
Chi phí tài chính khác	2.660.915.077	1.320.342.103
TỔNG CỘNG	122.739.703.626	266.551.797.623

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới bất động sản và các chi phí bán hàng Dự án An Khánh – An Thượng	1.892.587.261	104.780.245.982
Chi phí quảng cáo và chi phí khác	2.187.921.526	9.324.049.128
TỔNG CỘNG	4.080.508.787	114.104.295.110
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	54.267.236.360	53.715.476.463
Chi phí khấu hao và hao mòn	858.129.996	946.459.369
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.582.923.200	12.430.025.841
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	286.740.038	42.096.523.130
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	9.562.427.571	14.547.236.370
TỔNG CỘNG	87.557.457.165	123.735.721.173

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát triển bất động sản để bán	453.288.619.336	311.885.831.647
Chi phí nhân công	63.843.628.339	65.897.382.188
Chi phí khấu hao và hao mòn	45.782.368.148	39.769.948.403
Chi phí dịch vụ mua ngoài	70.663.537.962	165.355.662.303
Chi phí dự phòng	12.996.939.866	42.096.523.131
Chi phí nguyên vật liệu	3.045.696.058	230.262.309.170
Chi phí khác	12.311.740.356	19.926.753.716
TỔNG CỘNG	661.932.530.065	875.194.410.558

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. 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.

26.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	124.366.322.684	141.426.951.487
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	14.433.179.501	(26.034.268.841)
TỔNG CỘNG	<u>138.799.502.185</u>	<u>115.392.682.646</u>

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:	689.311.081.913	1.238.028.671.038
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	137.862.216.383	247.605.734.208
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí tiền đất dự án chưa đủ điều kiện khấu trừ	50.246.174.412	10.498.104.969
Chi phí trích lập dự phòng	2.044.840.153	6.672.117.347
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	1.739.913.064	2.227.935.997
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận	-	1.146.237.751
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia	(45.347.229.200)	(157.982.642.906)
Lỗ năm trước chuyển sang	(7.746.412.627)	(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	<u>138.799.502.185</u>	<u>115.392.682.646</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.2 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.

26.3 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:

Đơn vị tính: VND					
Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2022	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2022
2019	2024	24.688.176.210	(24.688.176.210)	-	-
2020	2025	139.704.208.634	(14.043.886.924)	-	125.660.321.710
2021	2026	12.403.306.104	-	-	12.403.306.104
TỔNG CỘNG		176.795.690.948	(38.732.063.134)	-	138.063.627.814

(*) 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.

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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.4 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:

	Đơn vị tính: VND		
	Bảng cân đối kế toán riêng	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	Năm trước
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay
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	6.462.386.453	11.049.258.255	(4.586.871.802)
Chi phí hoa hồng môi giới liên quan tới các căn hộ chưa bàn giao	2.878.407.185	11.672.448.688	(8.794.041.503)
Chi phí sử dụng vốn liên quan tới các căn hộ chưa bàn giao	2.260.295.702	3.312.561.898	(1.052.266.196)
	11.601.089.340	26.034.268.841	
Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại			(14.433.179.501)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên có liên quan của Công ty ngày 31 tháng 12 năm 2022 được trình bày trong Báo cáo tình hình quản trị số 47/CTHĐ-TC được công bố thông tin đại chúng ngày 30 tháng 1 năm 2023.

Một số bên liên quan của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 được trình bày như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Năng Lượng Agrita - Quảng Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Za Hưng	Công ty con
Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4	Công ty con
Công ty TNHH Hà Đô - Bình Thuận	Công ty con
Công ty Cổ phần Hà Đô 756 Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà	Công ty con
Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô	Công ty con
Công ty Cổ phần Bình An Riverside	Công ty con
Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1	Công ty con
Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản Hà Đô (PM)	Công ty con
Công ty TNHH Surya Việt Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Minh Long Đông Sài Gòn	Công ty con
Công ty TNHH MTV Hà Đô Ninh Thuận	Công ty con
Công ty Cổ phần Điện gió Tiến Thành Hàm Kiệm	Công ty con
Công ty Năng lượng Hà Đô	Công ty con
Công ty Cổ phần Hà Đô 1	Công ty chung thành viên HĐQT
Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vụ	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty chung thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư IP Việt Nam	Công ty chung thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc thường trực
Ông Nguyễn Văn Tô	Ủy viên HĐQT
Ông Đào Hữu Khanh	Ủy viên HĐQT
Ông Lê Xuân Long	Ủy viên HĐQT
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Ủy viên Ủy ban Kiểm toán
Ông Nguyễn Đức Mạnh	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ nhiệm Ủy ban Kiểm toán
Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Cương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Xuân Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

27.1 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:

Đơn vị tính: VND

<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 chung thành viên HĐQT (đến ngày 16 tháng 9 năm 2022)	Phí dịch vụ thi công đã trả	166.214.513.797	280.108.267.106
		Phí dịch vụ thi công phải trả	186.231.409.119	272.757.681.609
		Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê	270.386.574	425.414.192
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	16.554.068.202	18.822.469.692
		Phí dịch vụ quản lý đã trả	19.594.380.455	20.036.866.647
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.009.140.164	3.078.051.706
		Đi vay	4.000.000.000	16.000.000.000
		Thanh toán gốc vay	4.000.000.000	18.822.469.692
		Cổ tức phải thu	-	10.320.922.397
		Cổ tức đã thu	4.997.500.000	5.820.922.397
		Bù trừ cổ tức với khoản vay	-	6.500.000.000
Công ty Surya	Công ty con	Doanh thu xây lắp	18.401.905.260	20.736.341.058
		Doanh thu tư vấn quản lý	1.883.377.271	1.626.444.075
		Tiền thu từ xây lắp	7.276.100.975	13.469.906.424
		Đi vay	75.000.000.000	48.000.000.000
		Trả tiền gốc vay	70.000.000.000	10.000.000.000
		Cho vay	-	9.000.000.000
		Thu hồi tiền cho vay	-	9.000.000.000
		Nhận tạm ứng	-	34.000.000.000
		Dòng tiền quản lý tập trung phải trả	189.226.977.421	96.494.851.310
		Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	181.594.609.300	96.010.559.326
Công ty Hà Đô Bình Thuận	Công ty con	Cổ tức phải thu	-	139.403.159.131
		Cổ tức đã thu	4.000.000.000	102.403.159.131
		Doanh thu tư vấn quản lý	2.093.792.254	1.763.722.242
		Đi vay	70.000.000.000	-
		Thanh toán gốc vay	19.000.000.000	-
		Đã thu phí tư vấn quản lý	-	2.257.133.027
		Dòng tiền quản lý tập trung phải trả	128.683.715.805	117.107.328.195
		Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	128.199.927.901	116.666.918.515

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

27.1 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	Cho vay	8.700.000.000	8.920.000.000
Công ty Agrita - Quảng Nam	Công ty con	Dòng tiền quản lý tập trung phải trả	471.858.797.483	32.000.023.165
		Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	373.505.170.024	5.000.255.665
		Đi vay	193.000.000.000	-
		Thanh toán gốc vay	75.000.000.000	98.000.000.000
		Lãi vay phải trả	5.415.063.012	1.024.717.808
		Lãi vay đã trả	1.755.315.069	4.644.882.192
		Bù trừ khoản phải thu với khoản vay	2.351.436.429	-
		Doanh thu từ tư vấn quản lý	5.225.646.061	2.153.321.636
		Góp vốn	-	47.490.000.000
Công ty Za Hưng	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	351.456.858.311	385.891.149.710
		Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	391.049.121.223	293.264.776.518
		Đi vay	230.000.000.000	-
		Thanh toán gốc vay	-	145.500.000.000
		Cổ tức phải thu	63.210.546.000	57.464.133.000
		Cổ tức đã thu	63.210.546.000	82.448.539.000
		Doanh thu tư vấn quản lý	1.942.866.890	1.914.080.717
		Đã thu cung cấp dịch vụ	1.918.021.479	3.391.241.230
		Lãi vay phải trả	8.916.109.589	3.306.473.972
		Lãi vay đã trả	-	5.689.082.192
Công ty Sông Tranh 4	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	349.022.830.896	24.897.361.046
		Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	315.586.966.371	1.948.324.117
		Góp vốn	-	17.000.000.000
		Doanh thu tư vấn quản lý	788.656.687	2.040.080.439
Công ty Quốc tế Hà Đô	Công ty con	Góp vốn	10.865.598.470	4.536.000.000
Công ty Bình An Riverside	Công ty con	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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

27.1 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	Đi vay	339.000.000.000	380.000.000.000
		Thanh toán gốc vay	-	340.000.000.000
		Lãi vay phải trả	2.629.380.822	13.854.493.151
		Góp vốn	-	400.000.000.000
		Thu hồi cho vay	-	23.500.000.000
		Lãi vay đã thu	3.268.335.617	-
		Dòng tiền quản lý tập trung phải trả	8.597.598.392	9.116.296.191
		Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	3.223.759.974	9.006.118.321
		Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Cổ tức phải thu
Bù trừ giữa cổ tức được chia và đi vay	-			150.725.000.000
Cán trừ cổ tức và vốn góp hợp tác kinh doanh	-			430.000.000.000
Đi vay	175.000.000.000			318.000.000.000
Thanh toán gốc vay	22.000.000.000			90.000.000.000
Thanh toán vay bằng bù trừ	-			3.000.000.000
Lãi vay phải trả	12.291.478.230			2.271.092.062
Phải trả tiền mua sàn Thương mại	-			334.016.820.000
Đã trả tiền mua sàn 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	1.364.747.095			10.716.048.667
Dòng tiền quản lý tập trung phải trả	235.665.460.756			1.022.690.030.018
Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	270.563.365.521			945.700.160.533
Công ty Hà Đô Thuận Nam	Công ty con			Góp vốn
		Đi vay	123.000.000.000	440.000.000.000
		Trả gốc vay	92.000.000.000	458.000.000.000
		Lãi vay phải trả	2.974.032.876	4.922.964.386
		Lãi vay đã trả	104.712.329	6.104.860.276
		Doanh thu xây lắp	-	216.660.341.728
		Doanh thu tư vấn quản lý	2.029.091.565	1.816.546.047
		Thu tiền xây lắp	13.403.922.903	186.633.206.240
		Dòng tiền quản lý tập trung phải trả	168.055.547.367	2.001.051
		Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	163.004.681.428	2.001.051

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

27.1 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):

Đơn vị tính: VND

<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 Minh Long	Công ty con	Trả gốc vay	39.450.000.000	37.500.000.000
		Doanh thu tư vấn quản lý	344.453.989	252.000.556
		Phí tư vấn quản lý đã thu	885.801.429	-
		Lãi vay đã trả	-	4.109.745.205
Công ty Cổ phần Đầu tư IP Việt Nam	Công ty có chung thành viên HĐQT	Lãi vay phải trả	-	2.821.506.850
		Lãi vay đã trả	-	4.795.736.987
		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
		Cổ tức đã thu	89.968.000.000	-
		Cổ tức phải thu	44.984.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Đi vay	-	70.000.000.000
		Thanh toán gốc vay	-	70.000.000.000
Nguyễn Trọng Minh	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	520.400.000	48.546.000.000
		Hoàn ứng	-	12.279.000.000
		Thanh toán gốc vay	-	40.000.000.000
Đào Hữu Khanh	Ủy viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 16 tháng 9 năm 2022)	Trả cổ tức bằng cổ phần	154.230.000	-
		Nộp tiền mua bất động sản	-	7.776.725.000
Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	6.945.739.964
		Nộp tiền mua bất động sản	-	8.355.000.000

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 4,5%/năm tới 7,4%/năm. Các khoản cho vay và đi vay này không có tài sản đảm bảo và được thanh toán bằng tiền hoặc cần 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 2022, 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 2021: 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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

27.2 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

<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 thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 5.1)				
Công ty Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	Phải thu cung cấp dịch vụ xây lắp Phải thu phí quản lý	8.280.905.359 2.488.011.041	21.684.828.262 292.049.052
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Phải thu phí tư vấn	670.268.520	1.429.089.324
Công ty Bình An Riverside	Công ty con	Phải thu phí quản lý	8.098.055.854	5.110.892.354
Công ty Quốc tế Hà Đô	Công ty con	Phải thu phí quản lý	5.447.390.528	5.394.218.953
Công ty Hà Đô 1	Công ty chung thành viên HĐQT (đến ngày 16 tháng 9 năm 2022)	Phải thu cung cấp dịch vụ cho thuê Phải thu phí quản lý	- -	458.939.376 739.793.735
Công ty Za Hưng	Công ty con	Phải thu phí quản lý	2.098.296.241	2.105.488.789
Công ty Hà Đô Bình Thuận	Công ty con	Phải thu phí quản lý	4.204.089.533	1.940.094.466
Công ty Agrita – Quảng Nam	Công ty con	Phải thu phí quản lý	5.643.697.746	2.368.653.800
Công ty Surya	Công ty con	Phải thu cung cấp dịch vụ xây lắp Phải thu phí tư vấn	1.908.857.808 1.915.602.837	- -
Các công ty con khác	Công ty con	Phải thu phí quản lý	1.571.610.876	1.063.821.834
Chu Tuấn Anh	Bên liên quan khác	Phải thu chuyển nhượng bất động sản	468.623.000	468.623.000
TỔNG CỘNG			42.795.409.343	43.056.492.945

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (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 7)				
Công ty Năng lượng Hà Đô	Công ty con	Lợi nhuận được chia phải thu	44.984.000.000	-
Công ty Hà Đô Bình Thuận	Công ty con	Lợi nhuận được chia phải thu	33.000.000.000	37.000.000.000
Công ty Thiết bị Giáo dục 1	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	-	3.260.801.372
Công ty Surya	Công ty con	Phải thu lãi cho vay Phải thu khoản chi hộ	665.424.657 163.032.696	665.424.657 163.032.696
Công ty Khánh Hà	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	2.037.580.275	883.761.096
Công ty Bình An Riverside	Công ty con	Thu chi hộ	-	2.853.000.000
Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	5.500.000	-
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng dự án	36.787.400.000	36.267.000.000
TỔNG CỘNG			117.642.937.628	81.093.019.821
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 14.1)				
Công ty Hà Đô 1	Công ty chung thành viên HĐQT (đến ngày 16 tháng 9 năm 2022)	Phải trả phí dịch vụ thi công	-	12.011.336.597
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	Phải trả phí quản lý	3.183.448.460	1.988.566.542
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty 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 Phải trả phí tư vấn	16.398.795.750 11.453.653.463	16.398.795.750 -
TỔNG CỘNG			33.055.443.132	32.418.244.348

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 14.2)				
Công ty Surya	Công ty con	Trả trước tiền mua hàng hóa	-	11.177.775.039
Nguyễn Văn Tô	Ủy viên HĐQT	Trả trước tiền mua bất động sản	3.187.386.378	3.187.386.378
Đào Hữu Khanh	Ủy viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 16 tháng 9 năm 2022)	Trả trước tiền mua bất động sản	-	5.745.813.125
Lê Xuân Long	Ủy viên HĐQT	Trả trước tiền mua bất động sản	2.065.020.474	2.065.020.474
Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị	Trả trước tiền mua bất động sản	2.243.315.848	2.243.315.848
Trần Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 16 tháng 5 năm 2022)	Trả trước tiền mua bất động sản	3.201.989.175	3.201.989.175
TỔNG CỘNG			10.697.711.875	27.621.300.039
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 16)				
Công ty Agrita – Quảng Nam	Công ty con	Phải trả lãi vay	4.959.199.998	1.299.452.055
Công ty Minh Long	Công ty con	Phải trả lãi vay	9.388.367.944	7.127.790.136
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Phải trả lãi vay Phải trả phí sử dụng vốn	14.731.051.361 -	2.773.682.720 67.767.491.000
Công ty Za Hưng	Công ty con	Phải trả lãi vay	8.916.109.589	-
Công ty Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	Phải trả lãi vay	2.869.320.547	-
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	Phải trả lãi vay	1.357.367.121	671.410.958
Công ty Thiết bị Giáo dục 1	Công ty con	Phải trả lãi vay	16.483.873.973	13.854.493.151
Công ty Surya	Công ty con	Phải trả lãi vay	1.039.739.726	184.383.561
Công ty Hà Đô Bình Thuận	Công ty con	Phải trả lãi vay	682.246.575	-
TỔNG CỘNG			60.427.276.834	93.678.703.581

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (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 17)				
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	Phải trả khác	391.413.147	391.413.147
Công ty Za Hưng	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	134.944.216.408	92.626.373.192
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	42.091.964.720	76.989.869.485
Công ty Agrita – Quảng Nam	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	125.406.186.609	27.052.559.150
Công ty Sông Tranh 4	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	56.384.901.454	22.949.036.929
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty cùng chung thành viên HĐQT	Phải trả khác	148.244.000	148.244.000
Công ty Surya	Công ty con	Tạm ứng	34.000.000.000	34.000.000.000
		Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	8.116.660.105	484.291.984
Công ty Năng lượng Hà Đô	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	3.667.167.996	33.475.082
Công ty Thiết bị Giáo dục 1	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	5.484.016.288	110.177.870
Công ty Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	5.050.865.939	-
Công ty Hà Đô Bình Thuận	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	924.197.584	440.409.680
TỔNG CỘNG			416.609.834.250	255.225.850.519

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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

27.3 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 2022: (Thuyết minh số 18)

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	21.000.000.000	5,8%/năm	Từ ngày 28 tháng 6 năm 2023 đến ngày 16 tháng 10 năm 2024	Tín chấp
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả		(16.500.000.000)			
Công ty Thiết bị Giáo dục 1	Công ty con	379.000.000.000	4,5% - 5,8%/năm	Từ ngày 22 tháng 3 năm 2023 đến ngày 28 tháng 12 năm 2024	Tín chấp
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả		(40.000.000.000)			
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	306.046.837.677	5,6% - 5,8%/năm	Từ ngày 1 tháng 10 năm 2023 đến ngày 27 tháng 12 năm 2024	Tín chấp
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả		(131.046.837.677)			
Công ty Za Hưng	Công ty con	230.000.000.000	5,8%/năm	Từ ngày 18 tháng 4 năm 2024 đến ngày 20 tháng 5 năm 2024	Tín chấp
Công ty Agrita – Quảng Nam	Công ty con	126.000.000.000	5,8% - 6,8%/năm	Từ ngày 18 tháng 4 năm 2024 đến ngày 17 tháng 5 năm 2024	Tín chấp
Công ty Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	31.000.000.000	5,8%/năm	Ngày 28 tháng 10 năm 2024	Tín chấp
Công ty Hà Đô Bình Thuận	Công ty con	51.000.000.000	5,8%/năm	Từ ngày 20 tháng 5 năm 2024 đến ngày 28 tháng 10 năm 2024	Tín chấp
Công ty Surya	Công ty con	25.000.000.000	5,8%/năm	Ngày 28 tháng 10 năm 2024	Tín chấp
		981.500.000.000			
Trong đó: Vay dài hạn		1.169.046.837.677			
Vay dài hạn đến hạn trả		(187.546.837.677)			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

27.3 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 2021: (Thuyết minh số 18)

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 Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	Công ty con	21.000.000.000 (4.500.000.000)	3,5% - 5,8%/năm	Từ ngày 21 tháng 3 năm 2022 đến ngày 14 tháng 10 năm 2023	Tín chấp
Công ty Minh Long Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	Công ty con	39.450.000.000 (39.450.000.000)	5,6% - 5,8%/năm	Từ ngày 28 tháng 5 năm 2022 đến ngày 19 tháng 10 năm 2022	Tín chấp
Công ty Agrita - Quảng Nam Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	Công ty con	8.000.000.000 (8.000.000.000)	6,8%/năm	Ngày 26 tháng 6 năm 2022	Tín chấp
Công ty Thiết bị Giáo dục 1 Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	40.000.000.000 153.046.837.677	4,5% - 5,8%/năm 5,6% - 5,8%/năm	Ngày 22 tháng 3 năm 2023 Từ ngày 1 tháng 10 năm 2023 đến ngày 23 tháng 12 năm 2023	Tín chấp Tín chấp
Công ty Surya	Công ty con	20.000.000.000	5,6% - 5,8%/năm	Ngày 20 tháng 12 năm 2023	Tín chấp
		229.546.837.677			

Trong đó:

Vay dài hạn
Vay dài hạn đến hạn trả

281.496.837.677
(51.950.000.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 (Thuyết minh số 19):

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	17.620.000.000	8%/năm	Gốc và lãi vay được trả trong giai đoạn từ tháng 3 năm 2024 đến tháng 11 năm 2025	Tín chấp
		17.620.000.000			

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 (Thuyết minh số 19):

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	1.980.000.000	8%/năm	Gốc và lãi vay được trả trong giai đoạn từ tháng 10 đến tháng 12 năm 2023	Tín chấp
		1.980.000.000			

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021:

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	Gốc và lãi vay được trả một lần vào ngày 26 tháng 6 năm 2023	Tín chấp
		10.900.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. 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	1.860.000.000	1.495.353.202
Ông Nguyễn Văn Tô	Ủy viên HĐQT	615.000.000	604.797.646
Ông Nguyễn Trọng Minh	Ủy viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.774.765.757	1.589.462.556
Ông Đào Hữu Khanh	Ủy viên HĐQT	432.702.428	852.429.167
Ông Lê Xuân Long	Ủy viên HĐQT	327.000.000	459.828.282
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	604.451.299	970.200.808
Ông Ngô Xuân Quyền	Thành viên độc lập HĐQT	-	135.191.919
Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc	1.712.772.500	1.702.142.697
Ông Lê Xuân Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	665.194.855	171.437.766
Ông Nguyễn Văn Cương	Phó Tổng Giám đốc	986.400.000	193.961.095
Ông Nguyễn Hữu Vinh	Phó Tổng Giám đốc	-	616.235.333
Ông Đinh Văn Võ	Phó Tổng Giám đốc	629.790.000	914.294.974
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	735.577.500	-
TỔNG CỘNG		10.343.654.339	9.705.335.445

Tiền lương và chi phí hoạt động của Ủy ban Kiểm toán và Ban Kiểm soát nội bộ:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tiền lương và chi phí hoạt động của Ủy ban Kiểm toán và Ban Kiểm soát nội bộ	2.788.957.265	1.396.330.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. 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 2022 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 và các hoạt động khác	Hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
Doanh thu	1.111.873.852.439	60.072.033.760	19.376.180.260	151.100.022.446	-	1.342.422.088.905	
<i>Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài</i>	<i>1.111.873.852.439</i>	<i>60.072.033.760</i>	<i>19.376.180.260</i>	<i>151.100.022.446</i>	-	<i>1.342.422.088.905</i>	
Tổng doanh thu	1.111.873.852.439	60.072.033.760	19.376.180.260	151.100.022.446	-	1.342.422.088.905	
Kết quả							
<i>Lợi nhuận gộp trước thuế của bộ phận</i>	<i>554.950.909.533</i>	<i>16.535.378.707</i>	<i>80.812.506</i>	<i>96.843.363.707</i>	-	<i>668.410.464.453</i>	
<i>Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)</i>	<i>480.498.471.754</i>	<i>10.468.903.877</i>	<i>(1.182.969.644)</i>	<i>86.988.092.514</i>	<i>112.538.583.412</i>	<i>112.538.583.412</i>	
<i>Lợi nhuận trước thuế Chi phí thuế TNDN</i>	<i>(138.799.502.185)</i>				<i>112.538.583.412</i>	<i>689.311.081.913</i>	
Lợi nhuận thuần sau thuế	341.698.969.569	10.468.903.877	(1.182.969.644)	86.988.092.514	112.538.583.412	550.511.579.728	
Tài sản và công nợ							
<i>Tài sản bộ phận</i>	<i>1.401.390.685.411</i>	<i>232.600.571.971</i>	<i>115.205.094.740</i>	<i>605.762.340.046</i>	<i>6.109.076.047.797</i>	<i>2.354.958.692.168</i>	
<i>Tài sản không phân bổ (ii)</i>						<i>6.109.076.047.797</i>	
Tổng tài sản	1.401.390.685.411	232.600.571.971	115.205.094.740	605.762.340.046	6.109.076.047.797	8.464.034.739.965	
<i>Công nợ bộ phận</i>	<i>1.231.077.015.021</i>	<i>6.930.444.271</i>	<i>12.945.345.851</i>	<i>75.652.190.879</i>	<i>2.471.250.986.731</i>	<i>1.326.604.996.022</i>	
<i>Công nợ không phân bổ (iii)</i>						<i>2.471.250.986.731</i>	
Tổng công nợ	1.231.077.015.021	6.930.444.271	12.945.345.851	75.652.190.879	2.471.250.986.731	3.797.855.982.753	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. 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	Đơn vị tính: VND
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/(lỗ) 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 phân 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 Chi phí thuế TNDN	508.936.133.914	57.539.971.600	(7.536.112.092)	46.792.880.037	632.295.797.579 (115.392.682.646)	1.238.028.671.038 (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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2020							
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	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. 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.

29. 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 2022 ước tính là 7,3 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 390 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 sản phẩm 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	83.936.511.298	36.890.657.158
Trên 1 - 5 năm	92.291.979.712	29.651.799.885
Trên 5 năm	63.026.188.770	-
TỔNG CỘNG	<u>239.254.679.780</u>	<u>66.542.457.043</u>

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 Buiding tại số 2 Hồng Hà, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty còn phải thanh toán số tiền là 184 tỷ VND trong 36 năm.

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 Hỗn hợp 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 tiến độ đã được thỏa thuận trong hợp đồng.

Cam kết miễn phí quản lý căn hộ

Công ty đã ký kết một số thỏa thuận với khách hàng mua căn hộ tại Dự án An Khánh – An Thượng của Công ty, theo đó, khách hàng được hưởng chính sách ưu đãi miễn phí quản lý căn hộ trong vòng 3 năm.

Cam kết bảo lãnh cho khoản vay của công ty con

Công ty cam kết về việc nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp tối thiểu 51% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Za Hưng – công ty con của Công ty, theo hợp đồng cấp bảo lãnh số 01/2022/-HĐCBLTL/NHCT146-ZAHUNG ngày 1 tháng 7 năm 2022 trong suốt thời gian Công ty Cổ phần Za Hưng còn nghĩa vụ tín dụng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Ngày 13 tháng 1 năm 2023, Công ty đã hoàn tất thủ tục giải thể Công ty Hà Đô Ninh Thuận theo thông báo về việc doanh nghiệp giải thể/chấm dứt tồn tại số 378/23 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận.

Ngày 21 tháng 2 năm 2023, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 04/NQ-HĐQT về việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Bất động sản Hà Đô. Theo đó, Công ty sẽ thực hiện góp vốn vào công ty này với số tiền là 5.999.400.000 VND, tương đương với tỷ lệ sở hữu là 99,99% vốn cổ phần.

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 2023



