

## **Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021



## **Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3 - 4
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	5 - 6
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	7 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	11 - 12
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	13 - 14
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	15 - 75

# 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 26 được cấp ngày 11 tháng 8 năm 2021.

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 kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; đầu tư, xây dựng, sản xuất và kinh doanh điện năng; hoạt động xây lắp; xây dựng công trình giao thông, công trình dân dụng; cung cấp dịch vụ khách sạn; cho thuê văn phòng và các dịch vụ khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó chủ tịch
Ông Đào Hữu Khanh	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Tô	Thành viên
Ông Lê Xuân Long	Thành viên
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên
Ông Ngô Xuân Quyền	Thành viên

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hữu Vinh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đinh Văn Võ	Phó Tổng Giám đốc

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Nguyễn Trọng Minh, Phó Tổng Giám đốc Công ty, được Ông Nguyễn Trọng Thông, Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty, ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 theo Giấy Ủy quyền số 786/GUQ-CTHD ngày 10 tháng 8 năm 2020.

## KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021.

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Lãnh đạo:

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Nguyễn Trọng Thông  
Chủ tịch

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc *Tvb*

Nguyễn Trọng Minh  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2021

Số tham chiếu: 61600196/22693343-HN

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 27 tháng 8 năm 2021 và được trình bày từ trang 7 đến trang 75, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
ngày 30 tháng 6 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.855.012.821.878</b>	<b>4.187.241.350.048</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>410.332.865.051</b>	<b>437.921.796.024</b>
111	1. Tiền		380.332.865.051	343.801.796.024
112	2. Các khoản tương đương tiền		30.000.000.000	94.120.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>489.278.000.588</b>	<b>69.960.000.000</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	439.528.000.588	-
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	49.750.000.000	69.960.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.483.062.775.043</b>	<b>1.779.093.988.139</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	661.907.589.979	824.009.421.636
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	576.623.145.853	518.436.244.442
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	54.662.628.583	182.894.497.583
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	240.520.516.943	295.879.783.991
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	11	(50.651.106.315)	(42.125.959.513)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>12</b>	<b>1.225.305.936.465</b>	<b>1.756.579.336.824</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.225.305.936.465	1.756.579.336.824
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>247.033.244.731</b>	<b>143.686.229.061</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	16.406.046.295	1.161.748.848
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	21	220.760.771.398	121.986.474.943
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	9.866.427.038	20.538.005.270

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>11.034.649.395.266</b>	<b>9.691.406.384.759</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>9</b>	<b>5.413.764.280</b>	<b>5.413.764.280</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		5.413.764.280	5.413.764.280
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>4.082.577.464.312</b>	<b>4.182.495.927.623</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	3.732.265.333.337	3.844.559.219.827
222	Nguyên giá		4.866.996.903.855	4.926.827.775.095
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.134.731.570.518)	(1.082.268.555.268)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	350.312.130.975	337.936.707.796
228	Nguyên giá		356.132.062.475	341.024.942.656
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.819.931.500)	(3.088.234.860)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>828.894.669.789</b>	<b>842.572.996.055</b>
231	1. Nguyên giá		966.289.931.974	966.289.931.974
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(137.395.262.185)	(123.716.935.919)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>5.969.295.510.978</b>	<b>4.498.142.461.102</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	12	31.611.742.689	31.425.891.587
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	5.937.683.768.289	4.466.716.569.515
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>18</b>	<b>5.130.000.000</b>	<b>6.130.000.000</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	18.1	130.000.000	130.000.000
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	18.2	5.000.000.000	6.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>143.337.985.907</b>	<b>156.651.235.699</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	5.159.970.353	29.236.913.331
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.3	85.847.931.940	71.454.010.527
269	3. Lợi thế thương mại	19	52.330.083.614	55.960.311.841
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>14.889.662.217.144</b>	<b>13.878.647.734.807</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>10.600.309.481.497</b>	<b>9.901.226.888.951</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>4.853.952.909.161</b>	<b>4.032.303.775.441</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20.1	1.214.533.776.914	532.649.203.350
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20.2	1.608.314.780.426	1.301.982.510.565
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	113.940.707.237	272.078.205.071
314	4. Phải trả người lao động		10.687.805.804	35.359.827.365
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	551.567.652.635	533.257.384.964
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	28.026.930.664	26.249.518.513
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	311.762.382.005	463.082.092.562
320	8. Vay ngắn hạn	25	977.870.858.058	849.912.870.906
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	26	37.248.015.418	17.732.162.145
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>5.746.356.572.336</b>	<b>5.868.923.113.510</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	22	16.328.767.123	28.424.657.534
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	17.176.959.027	20.098.545.120
337	3. Phải trả dài hạn khác	23	29.012.006.464	28.056.528.486
338	4. Vay dài hạn	25	5.610.393.304.561	5.717.906.456.119
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34.3	73.208.531.205	74.191.440.495
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		237.003.956	245.485.756

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4.289.352.735.647</b>	<b>3.977.420.845.856</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>27</b>	<b>4.289.352.735.647</b>	<b>3.977.420.845.856</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		1.542.750.180.000	1.542.750.180.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.542.750.180.000	1.542.750.180.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		387.992.000	387.992.000
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		155.444.724.814	161.570.844.814
417	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		(50.458.467.274)	(39.818.876.122)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		51.211.243.573	51.211.243.573
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.579.952.774.060	1.300.731.894.659
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		1.240.944.476.137	689.805.478.994
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		339.008.297.923	610.926.415.665
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	<b>28</b>	1.010.064.288.474	960.587.566.932
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>14.889.662.217.144</b>	<b>13.878.647.734.807</b>

Tùng

Phạm Hồng Hiếu



Đào Hữu Tùng  
Người lập

Phạm Hồng Hiếu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Trọng Minh  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	1.820.755.207.637	2.990.346.957.918
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	1.820.755.207.637	2.990.346.957.918
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(899.574.234.808)	(1.787.147.363.976)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		921.180.972.829	1.203.199.593.942
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	10.214.547.571	32.528.531.164
22	7. Chi phí tài chính	31	(191.531.719.221)	(181.374.397.741)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(181.513.909.108)	(177.963.452.152)
25	9. Chi phí bán hàng	32	(92.629.218.106)	(10.366.251.535)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(86.566.874.868)	(78.107.196.400)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		560.667.708.205	965.880.279.430
31	12. Thu nhập khác		5.586.350.790	3.330.134.946
32	13. Chi phí khác		(2.287.673.071)	(5.657.349.019)
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác		3.298.677.719	(2.327.214.073)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		563.966.385.924	963.553.065.357
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.1	(98.510.264.674)	(179.569.083.949)
52	17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	34.3	15.376.830.703	(9.040.953.119)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		480.832.951.953	774.943.028.289

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	27.1	341.019.280.887	635.979.635.003
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	27.1	139.813.671.066	138.963.393.286
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	36	2.210	4.040
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	36	2.055	3.687

*Tùng*

*PH*



Đào Hữu Tùng  
Người lập

Phạm Hồng Hiếu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Trọng Minh  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2021

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>563.966.385.924</b>	<b>963.553.065.357</b>
02	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	13,14, 15,19	127.954.430.837	107.649.892.218
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)		10.743.971.002	(9.315.969.464)
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		(42.798.584)	295.164.335
05	Lỗ/(lãi) từ hoạt động đầu tư		1.613.920.015	(32.339.041.126)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong kỳ)	31	184.603.386.363	180.777.880.313
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>888.839.295.557</b>	<b>1.210.620.991.633</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(145.305.683.235)	(135.242.161.979)
10	Giảm hàng tồn kho		385.365.645.550	786.315.125.455
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		459.689.176.538	(628.966.262.593)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(5.843.880.917)	53.017.241
13	(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh		(439.528.000.588)	205.992.488.243
14	Tiền lãi vay đã trả		(191.450.840.750)	(163.920.558.273)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(332.547.805.027)	(208.949.818.844)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	26	(1.109.055.563)	(3.497.981.667)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>618.108.851.565</b>	<b>1.062.404.839.216</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ)		(664.049.870.332)	(924.885.047.254)
22	Tiền thu do thanh lý TSCĐ		-	451.042.020
23	Tiền chi cho vay		(12.950.000.000)	(105.020.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		162.391.869.000	155.460.221.015
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		-	(325.788.471.317)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		30.617.863.452	(338.444.715)
27	Tiền thu lãi cho vay		4.466.579.628	8.499.125.564
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(479.523.558.252)</b>	<b>(1.191.621.574.687)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		10.000.000	3.622.200.000
33	Tiền thu từ đi vay		745.648.198.821	1.156.249.073.827
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(700.874.914.530)	(798.383.755.013)
36	Cổ tức đã trả cho cổ đông		(200.317.917.425)	(208.758.410.825)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính</b>		<b>(155.534.633.134)</b>	<b>152.729.107.989</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>		<b>(16.949.339.821)</b>	<b>23.512.372.518</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>5</b>	<b>437.921.796.024</b>	<b>400.931.370.621</b>
<b>61</b>	<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>		<b>(10.639.591.152)</b>	<b>(11.570.728.272)</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>5</b>	<b>410.332.865.051</b>	<b>412.873.014.867</b>

Tùng

Đào Hữu Tùng  
Người lập

Phạm Hồng Hiếu

Phạm Hồng Hiếu  
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Minh  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100283802 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 11 tháng 4 năm 2005. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 26 được cấp ngày 11 tháng 8 năm 2021.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh 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 kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; đầu tư, xây dựng, sản xuất và kinh doanh điện năng; hoạt động xây lắp; xây dựng công trình giao thông, công trình dân dụng; cung cấp dịch vụ khách sạn; cho thuê văn phòng và các dịch vụ khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 là: 215 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 217).

***Tính chất mùa vụ ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ***

Do đặc tính của ngành kinh doanh bất động sản, doanh thu chuyển nhượng bất động sản phụ thuộc vào tình trạng hoàn thành của các dự án bất động sản và tình hình thị trường tại thời điểm các dự án được chào bán. Mặt khác, doanh thu cho thuê dự kiến sẽ ổn định trong suốt cả năm trừ khi Tập đoàn đưa các sản phẩm đầu tư mới vào thị trường.

Do đặc thù của ngành khách sạn và du lịch, doanh thu từ loại hình dịch vụ này được dự kiến sẽ dao động theo tính chất mùa vụ của ngành du lịch Việt Nam.

Do đặc tính của ngành năng lượng, doanh thu kinh doanh điện năng phụ thuộc vào biến đổi của khí hậu và dự kiến sẽ dao động giữa mùa mưa và mùa khô tại Việt Nam.

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

### Cơ cấu tổ chức

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

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

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

#### Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Tập đoàn có 14 công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Khánh Hà	70,92%	70,92%	Cầu Đả, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
2	Công ty 756 Sài Gòn	89,00%	89,00%	Số 200 đường 3/2, phường 12, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
3	Công ty ZaHưng	51,75%	51,75%	Số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
4	Công ty Sông Tranh 4 (i)	62,72%	89,68%	Thôn Tam Trú, xã Quê Lưu, huyện Hiệp Đức, tỉnh Quảng Nam, Việt Nam	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
5	Công ty Hà Đô Bình Thuận (i)	83,25%	90,00%	Số 101 thôn Hồng Trung, xã Hồng Phong, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
6	Công ty Quốc tế Hà Đô	100%	100%	Số 272, đường Dondeng, bản Nongtha Tay huyện Chanthabuly, thủ đô Viêng Chăn, Lào	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Quản lý Hà Đô	100%	100%	Số 60M Trường Sơn, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, quản lý bất động sản
8	Công ty Bình An Riverside	99,00%	99,00%	Số 2735 Phạm Thế Hiển, phường 7, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
9	Công ty Thiết bị Giáo dục 1	99,94%	99,94%	Số 62 Phan Đình Giót, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
10	Công ty Agrita - Quảng Nam (i)	97,57%	99,98%	Số 44 Lê Quý Đôn, thị trấn Khâm Đức, huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
11	Công ty Minh Long (i)	99,46%	99,70%	Số 242 Cống Quỳnh, phường Phạm Ngũ Lão, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động mua bán nợ
12	Công ty Hà Đô Thuận Nam	100%	100%	Thôn Quán Thè 1, xã Phước Minh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
13	Công ty Surya	100%	100%	Thôn Phước An 1, xã Phước Vinh, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
14	Công ty Hà Đô Ninh Thuận (ii)	100%	100%	Số 6 Phạm Đình Hồ, khu phố 6, phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện

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

(ii) Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị ("HĐQT") số 94/NQ-HĐQT ngày 1 tháng 7 năm 2020, HĐQT Công ty đã thông qua quyết định giải thể Công ty Hà Đô Ninh Thuận.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn cũng sở hữu một khoản đầu tư vào công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 18.1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY** (tiếp theo)

**2.5 Cơ sở hợp nhất** (tiếp theo)

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

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

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

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

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

**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 Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

##### *Hàng tồn kho bất động sản* (tiếp theo)

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

##### *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, Tập đoàn áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho. Đối với hàng tồn kho khác, Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

#### 3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. 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 hợp nhất giữa niên độ.

#### 3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)**

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

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

**3.6 Thuê tài sản**

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

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê*

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.8 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	3 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 20 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	4 - 30 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 17 năm
Phần mềm máy tính	3 - 6 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	25 - 47 năm

**3.9 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 25 năm
Quyền sử dụng đất	48 - 50 năm

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

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

**3.10 Chi phí đi vay**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.10 Chi phí đi vay (tiếp theo)**

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.

**3.11 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm công cụ dụng cụ xuất dùng và các chi phí trả trước khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian trên một năm.

**3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

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

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

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính không quá mười (10) năm. Định kỳ Tập đoàn đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

##### *Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

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

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

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

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

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

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

#### 3.13 *Các khoản đầu tư*

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu ít nhất 20% quyền biểu quyết ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

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

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quý của công ty liên kết được ghi nhận vào các quý. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Tập đoàn dùng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ thời điểm khoản đầu tư không còn là công ty liên kết. Nếu khoản đầu tư còn lại trong công ty liên kết trở thành khoản đầu tư tài chính dài hạn, khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý và được coi là giá trị gốc tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Phần lãi/(lỗ) từ việc thanh lý khoản đầu tư trong công ty liên kết được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

*Chứng khoán kinh doanh*

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

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

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

**3.15 Các khoản dự phòng**

*Dự phòng chung*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.15 Các khoản dự phòng (tiếp theo)**

*Dự phòng chung (tiếp theo)*

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

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

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

*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.

**3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.17 Cổ phiếu quỹ

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

#### 3.18 Phân chia lợi nhuận

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.18 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)**

*Quỹ đầu tư và phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.19 Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà**

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. 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 kỳ.

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

**3.20 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

*Doanh thu kinh doanh điện năng*

Doanh thu từ kinh doanh điện năng được ghi nhận dựa trên sản lượng điện cung cấp vào hệ thống truyền tải điện và có xác nhận của khách hàng. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan đến khả năng thu hồi các khoản phải thu.

*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 cung cấp cho khách hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*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 khoản chứng khoán. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

*Doanh thu cho thuê*

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

**3.21 Hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

**3.22 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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 giữa niên độ.

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.22 Thuế

##### *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 giữa niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kỳ 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.22 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

**3.23 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 hợp nhất giữa niên độ 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.

**3.24 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

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

**3.25 Thông tin theo bộ phận**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.26 Các bên liên quan**

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

**4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ**

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

Theo Nghị quyết số 05/NQ-ĐHĐCĐ, ngày 26 tháng 1 năm 2021, Công ty Thiết bị Giáo dục 1 tăng vốn điều lệ từ 23,5 tỷ VND lên 423,5 tỷ VND. Trong khi các cổ đông khác từ chối quyền góp vốn, theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 18/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 3 năm 2021, Công ty đã góp toàn bộ số vốn tăng thêm vào Công ty Thiết bị Giáo dục 1 với số tiền là 400 tỷ VND, tương ứng với 40.000.000 cổ phần. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty này tăng từ 98,7 % đến 99,94%.

**4.2 Chuyển nhượng Công ty Hà Đô 1**

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

Lỗ phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng này được hạch toán trên khoản mục chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

**4.3 Chuyển nhượng Công ty Hà Đô Mee**

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

Lỗ phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng này được hạch toán trên khoản mục chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

**4.4 Sự kiện khác**

Trong sáu tháng đầu năm năm 2021, dịch COVID-19 tiếp tục lan rộng sang nhiều quốc gia, gây ảnh hưởng trên diện rộng, tạo ra nhiều thách thức cho tất cả các ngành công nghiệp cũng như xã hội. Tập đoàn đã đánh giá tác động tổng thể của tình hình dịch bệnh đối với toàn bộ hoạt động Tập đoàn và thực hiện tất cả các biện pháp có thể để hạn chế tác động tiêu cực của dịch bệnh tới nhân viên và các hoạt động của Tập đoàn. Tập đoàn đang liên tục theo dõi diễn biến dịch bệnh để có thể ứng phó một cách chủ động, kịp thời và phù hợp. Sự bùng nổ của COVID-19 dự kiến sẽ tác động tiêu cực đến nền kinh tế toàn cầu cũng như doanh thu và lợi nhuận của Tập đoàn trong năm 2021, tuy nhiên, Tập đoàn không thể lượng hóa được ảnh hưởng của vấn đề này tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Tiền mặt	10.754.039.713	7.946.115.990
Tiền gửi ngân hàng	369.578.825.338	335.855.680.034
Các khoản tương đương tiền (*)	30.000.000.000	94.120.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>410.332.865.051</b>	<b>437.921.796.024</b>

(\*) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 là các các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại, có kỳ hạn 1 tháng và hưởng lãi suất 3%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: từ 3% đến 4,75%/năm).

Số dư các khoản tiền gửi ngân hàng vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 bao gồm các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các Dự án trong Tập đoàn (Thuyết minh số 23). Các khoản kinh phí bảo trì này trong tương lai sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà.

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

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Đô La Mỹ (USD)	5.180	163.585
- Euro (EUR)	55	-
- Kíp Lào (LAK)	632.077.001	612.509.295

**Các thông tin bổ sung về lưu chuyển tiền tệ:**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
<b>Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai:</b>		
Bù trừ cổ tức phải trả và lãi vay phải thu	22.732.984.000	-
Trả cổ tức bằng cổ phiếu (Thuyết minh số 27.1)	-	355.937.290.000
Bù trừ cổ tức phải trả và cho vay	-	86.625.000.000

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

#### 6.1 Chứng khoán kinh doanh

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021			Ngày 31 tháng 12 năm 2020				
	Số lượng	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Số lượng	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Trái phiếu	4.368.139	439.528.000.588	439.528.000.588	-	-	-	-	-
		<b>439.528.000.588</b>						

Đây là các khoản trái phiếu doanh nghiệp có lãi suất từ 6,2% đến 8%/năm, kỳ hạn gốc là 3 năm, được Tập đoàn nắm giữ để kinh doanh trong ngắn hạn. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Tập đoàn chưa thu thập được các thông tin cần thiết để thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của các khoản trái phiếu này.

#### 6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021			Ngày 31 tháng 12 năm 2020		
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Đơn vị tính: VND	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	
<b>Ngắn hạn</b>						
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	48.750.000.000	48.750.000.000		69.960.000.000	69.960.000.000	
Trái phiếu (**)	1.000.000.000	1.000.000.000		-	-	
	<b>49.750.000.000</b>	<b>49.750.000.000</b>		<b>69.960.000.000</b>	<b>69.960.000.000</b>	

(\*) Số dư tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn còn lại từ 1 tháng đến 12 tháng, với lãi suất từ 4,4% đến 6,4%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: từ 4,4%/năm đến 7%/năm).

(\*\*) Đây là khoản trái phiếu Ngân hàng dài hạn (mệnh giá: 1.000.000 VND/trái phiếu) có thời hạn gốc là 2 năm, kỳ hạn đáo hạn còn lại dưới 1 năm và hưởng mức lãi suất 8,5%/năm.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, một số hợp đồng tiền gửi được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	476.784.695.431	430.625.596.657
Phải thu từ hoạt động sản xuất và kinh doanh điện	163.575.849.088	207.895.971.133
Phải thu từ hoạt động xây lắp	-	170.859.079.471
Phải thu ngắn hạn từ các hoạt động khác	21.547.045.460	14.628.774.375
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>661.907.589.979</b>	<b>824.009.421.636</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(11.220.182.448)	(14.196.713.795)
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu ngắn hạn từ các khách hàng khác	656.060.816.519	821.098.377.781
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	5.846.773.460	2.911.043.855
Chi tiết các khoản phải thu của khách hàng chiếm trên 10% tổng số dư:		
Các khách hàng mua nhà tại Dự án Hà Đô Centrosa Garden	415.087.239.983	368.683.534.987
Tổng Công ty Điện lực Miền Bắc	59.188.323.833	125.410.208.804
Công ty Mua Bán điện	75.847.593.198	51.454.480.796

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, khoản phải thu phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện của dự án Nhà máy Thủy điện Nhạn Hạc và Nậm Pông với Tổng Công ty Điện lực miền Bắc lần lượt được sử dụng để thế chấp cho khoản vay của Tập đoàn với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

**7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Trả trước cho người bán ngắn hạn	556.468.686.036	518.436.244.442
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm ("Công ty Từ Liêm") (i)	138.730.690.475	131.614.191.439
Công ty TNHH MTV 756 (ii)	117.000.000.000	117.000.000.000
Công ty Enercon GmBH	83.131.020.000	74.068.535.415
Trả trước ngắn hạn cho các đối tượng khác	217.606.975.561	195.753.517.588
Trả trước ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	20.154.459.817	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>576.623.145.853</b>	<b>518.436.244.442</b>
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(12.415.457.062)	(12.415.457.062)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

- (i) Đây là khoản trả trước theo Phụ lục số 03/2016 ngày 20 tháng 6 năm 2016 và Phụ lục số 04/2020 ngày 5 tháng 9 năm 2020 của Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") số 03/HĐHTKD ngày 29 tháng 11 năm 1999 giữa Tập đoàn và Công ty Từ Liêm với mục đích đầu tư xây dựng nhà ở để bán tại Khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Số tiền ứng trước này được Công ty Từ Liêm sử dụng để nộp tiền thuê đất, giải phóng mặt bằng cho lô đất HH thuộc Khu đô thị mới Dịch Vọng.
- (ii) Đây là khoản tiền Tập đoàn trả trước cho Công ty TNHH MTV 756 để công ty này góp vốn điều lệ vào Công ty 756 Sài Gòn, một công ty con của Tập đoàn. Khoản trả trước này không tính lãi và được đảm bảo bằng tất cả các quyền, quyền sở hữu và lợi ích của Công ty TNHH MTV 756 tại Công ty 756 Sài Gòn và toàn bộ các quyền lợi phát sinh từ phần vốn góp này. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Tập đoàn đang thực hiện các thủ tục nhận chuyển nhượng phần vốn góp này từ Công ty TNHH MTV 756.

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	-	131.181.869.000
Công ty Hà Đô 45	54.662.628.583	51.712.628.583
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>54.662.628.583</b>	<b>182.894.497.583</b>
Dự phòng cho vay ngắn hạn khó đòi	(25.856.314.427)	(15.513.788.656)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn đối tượng khác</i>	54.662.628.583	-
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn với bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	-	182.894.497.583

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, Tập đoàn và Công ty Hà Đô 45 ký biên bản thanh lý hợp đồng, theo đó, hai bên thống nhất không tính lãi cho khoản vay trên kể từ ngày ký. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn chưa thu hồi được gốc và lãi của khoản cho vay này.
- Khoản cho vay 2,95 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. Khoản cho vay này được đảm bảo bằng nguồn thu từ các hợp đồng xây dựng của Công ty Hà Đô 45 với các khách hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
<b>Ngắn hạn:</b>		
Tạm ứng (i)	194.387.840.172	213.143.723.994
Phải thu từ lãi cho vay, lãi tiền gửi	7.442.208.681	42.248.925.573
Phải thu ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án (ii)	19.752.500.000	19.752.500.000
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	18.937.968.090	20.734.634.424
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>240.520.516.943</b>	<b>295.879.783.991</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>240.520.516.943</i>	<i>261.441.133.991</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>-</i>	<i>34.438.650.000</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(1.159.152.378)	(749.225.347)
<b>Dài hạn:</b>		
Ký cược, ký quỹ khác	5.413.764.280	5.413.764.280
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.413.764.280</b>	<b>5.413.764.280</b>

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 chủ yếu là các khoản tạm ứng cho nhân viên cho mục đích chuẩn bị đầu tư cho các dự án của Tập đoàn.

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 bao gồm các khoản:

- ▶ 17,42 tỷ VND cho Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Ninh Thuận nhằm mục đích đảm bảo thực hiện dự án đầu tư đối với Dự án Nhà máy điện gió số 7A được UBND tỉnh Ninh Thuận quyết định chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1558/QĐ-UBND ngày 20 tháng 9 năm 2018. Tại ngày 27 tháng 2 năm 2020, Tập đoàn đã nhận được phê duyệt từ Bộ Công thương cho phương án đầu nối Dự án Nhà máy điện gió 7A vào hệ thống điện quốc gia theo Văn bản 1283/BCT-ĐL.
- ▶ 2,4 tỷ VND cho Quỹ Đầu tư và phát triển tỉnh Quảng Nam nhằm mục đích đảm bảo thực hiện dự án đầu tư đối với Dự án Nhà máy Thủy điện Sông Tranh 4.

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Thuế TNDN 1% tạm tính cho Dự án Khu đô thị mới An Khánh – An Thượng	15.096.807.605	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.309.238.690	1.161.748.848
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.406.046.295</b>	<b>1.161.748.848</b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí trả trước dài hạn khác	5.159.970.353	29.236.913.331
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.159.970.353</b>	<b>29.236.913.331</b>



## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 11. NỢ XẤU

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021				Ngày 31 tháng 12 năm 2020			
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Hà Đô 45	Từ 1 - 2 năm	73.494.300.952	(31.411.504.019)	42.082.796.933	Dưới 1 năm	58.372.203.654	(20.862.953.648)	37.509.250.006
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								
- Chi nhánh Bình Dương	Trên 3 năm	704.261.250	(704.261.250)	-	Trên 3 năm	704.261.250	(704.261.250)	-
Bà Trịnh Thị Thanh Thủy	Trên 3 năm	462.500.000	(462.500.000)	-	Trên 3 năm	462.500.000	(462.500.000)	-
Công ty Cổ phần Gạch nhe Phúc Sơn	Trên 3 năm	426.495.800	(426.495.800)	-	Trên 3 năm	426.495.800	(426.495.800)	-
Công ty Cổ phần Vinaconex 3	Trên 3 năm	442.574.358	(442.574.358)	-	Trên 3 năm	442.574.358	(442.574.358)	-
Trường mầm non tư thục VietKids	Trên 3 năm	665.892.000	(665.892.000)	-	Trên 3 năm	665.892.000	(665.892.000)	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh	Trên 3 năm	417.625.000	(417.625.000)	-	Trên 3 năm	417.625.000	(417.625.000)	-
Tổng Công ty Xây lắp Thuỷ lợi 4	Trên 3 năm	185.031.250	(185.031.250)	-	Trên 3 năm	185.031.250	(185.031.250)	-
Ban quản lý Dự án Khu đô thị Nam Trung Yên		-	-	-	Trên 3 năm	471.926.000	(471.926.000)	-
Công ty Đầu tư Xây dựng Hà Nội An Dương	Trên 3 năm	9.163.705.738	(9.163.705.738)	-	Trên 3 năm	1.755.380.000	(1.755.380.000)	-
Các khách hàng khác	Trên 3 năm	-	-	-	Trên 3 năm	8.959.803.307	(8.959.803.307)	-
		<b>92.733.903.248</b>	<b>(50.651.106.315)</b>	<b>42.082.796.933</b>		<b>79.635.209.519</b>	<b>(42.125.959.513)</b>	<b>37.509.250.006</b>

Đơn vị tính: VND

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 12. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VND		
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>			
Bất động sản xây dựng để bán			
- Dự án Khu đô thị mới An Khánh - An Thượng	1.181.916.865.466	1.655.157.735.652	-
- Dự án Hà Đô Green Lane	490.966.292.937	453.277.732.527	-
- Dự án Khu đô thị mới Noongtha, Viên Chăn, Lào	292.625.710.459	292.367.717.918	-
- Dự án Chung cư CC1 Dịch Vọng	267.834.703.202	278.474.294.354	-
- Dự án Hà Đô Centrosa Garden	41.481.993.854	41.481.993.854	-
- Các dự án khác	16.825.653.318	525.693.395.770	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	72.182.511.696	63.862.601.229	-
Hàng hóa bất động sản	6.550.123.976	68.627.906.416	-
Hàng tồn kho khác	24.976.048.000	24.976.048.000	-
	11.862.899.023	7.817.646.756	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.225.305.936.465</b>	<b>1.756.579.336.824</b>	-
<b>Dài hạn</b>			
Bất động sản xây dựng để bán			
- Dự án Biệt thự Bảo Đại	31.611.742.689	31.425.891.587	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>31.611.742.689</b>	<b>31.425.891.587</b>	-

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, một số tài sản là hàng tồn kho của Dự án Khu đô thị mới An Khánh - An Thượng được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 13. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá:	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Đơn vị tính: VND
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	1.961.561.426.115	2.701.119.237.939	215.586.274.528	48.560.836.513	4.926.827.775.095
- Xây dựng hoàn thành	1.651.688.944	-	-	-	1.651.688.944
- Mua mới trong kỳ	-	3.882.400.527	341.880.792	1.382.345.547	5.606.626.866
- Thanh lý, nhượng bán	-	(545.454.545)	-	(349.249.563)	(894.704.108)
- Giảm do chuyển nhượng công ty con	-	(60.507.573.206)	(1.171.390.909)	(4.515.518.827)	(66.194.482.942)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	1.963.213.115.059	2.643.948.610.715	214.756.764.411	45.078.413.670	4.866.996.903.855
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	10.269.489.216	2.981.501.955	11.023.089.184	3.530.542.412	27.804.622.767
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	448.584.634.301	538.573.032.037	69.021.682.797	26.089.206.133	1.082.268.555.268
- Khấu hao trong kỳ	32.607.108.358	69.077.539.090	5.134.214.132	982.418.124	107.801.279.704
- Thanh lý, nhượng bán	-	(542.045.454)	-	(349.249.563)	(891.295.017)
- Giảm do chuyển nhượng công ty con	-	(49.778.209.235)	(1.171.390.909)	(3.497.369.293)	(54.446.969.437)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	481.191.742.659	557.330.316.438	72.984.506.020	23.225.005.401	1.134.731.570.518
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	1.512.976.791.814	2.162.546.205.902	146.564.591.731	22.471.630.380	3.844.559.219.827
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	1.482.021.372.400	2.086.618.294.277	141.772.258.391	21.853.408.269	3.732.265.333.337

Việc sử dụng tài sản cố định hữu hình làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 25.

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền đầu tư dự án thủy điện (*)	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	220.000.000.000	118.556.088.156	2.468.854.500	341.024.942.656
- Tăng mới trong kỳ	-	15.196.919.819	79.800.000	15.276.719.819
- Giảm do chuyển nhượng công ty con	-	-	(169.600.000)	(169.600.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	220.000.000.000	133.753.007.975	2.379.054.500	356.132.062.475
<b>Trong đó</b>				
Đã khấu hao hết:	-	-	688.317.500	688.317.500
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	-	1.621.798.053	1.466.436.807	3.088.234.860
- Hao mòn trong kỳ	-	2.657.643.308	186.953.332	2.844.596.640
- Giảm do chuyển nhượng công ty con	-	-	(112.900.000)	(112.900.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	-	4.279.441.361	1.540.490.139	5.819.931.500
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	220.000.000.000	116.934.290.103	1.002.417.693	337.936.707.796
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	220.000.000.000	129.473.566.614	838.564.361	350.312.130.975

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

Việc sử dụng tài sản cố định vô hình làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 25.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Bất động sản đầu tư khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	871.835.782.222	94.454.149.752	966.289.931.974
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	871.835.782.222	94.454.149.752	966.289.931.974
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	3.135.792.727	-	3.135.792.727
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	72.152.128.237	51.564.807.682	123.716.935.919
- Khấu hao trong kỳ	9.749.059.196	3.929.267.070	13.678.326.266
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	81.901.187.433	55.494.074.752	137.395.262.185
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	799.683.653.985	42.889.342.070	842.572.996.055
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	789.934.594.789	38.960.075.000	828.894.669.789

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Tầng hầm thuộc Dự án Hà Đô Centrosa Garden	238.577.664.907	238.577.664.907
Tầng thương mại Dự án Hà Đô Centrosa Garden	180.429.682.860	180.429.682.860
Văn phòng Hà Đô Airport Building	173.073.661.270	173.073.661.270
Quyền phát triển dự án tại số 62 Phan Đình Giót	127.493.042.300	127.493.042.300
Tòa nhà Hà Đô Miền Nam	110.974.524.306	110.974.524.306
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>966.289.931.974</b>	<b>966.289.931.974</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

Tập đoàn không trình bày giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 do Tập đoàn chưa thu thập đủ thông tin để đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản này một cách chắc chắn.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, toàn bộ quyền sở hữu và kinh doanh, quản lý khai thác đối với tài sản hình thành từ Dự án Tổ hợp Dịch vụ Thương mại tại số 2 Hồng Hà, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho một khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình của Tập đoàn như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

**16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 115,6 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020: 124,7 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản và các dự án điện năng của Tập đoàn. Các khoản đi vay được vốn hóa có lãi suất từ 6,8% đến 10,3%/năm.

**17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BÀN DỜ DANG**

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Dự án Thủy điện Đăk Mi 2	2.816.303.397.421	2.471.989.703.398
Dự án Thủy điện Sông Tranh 4	1.307.768.559.822	1.224.273.610.931
Dự án Điện gió 7A	1.070.475.745.927	37.585.264.802
Dự án Khu đô thị Linh Trung	489.440.146.379	489.440.146.379
Khách sạn thuộc dự án Bảo Đại	180.170.894.999	176.733.502.381
Các dự án khác	73.525.023.741	66.694.341.624
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.937.683.768.289</b>	<b>4.466.716.569.515</b>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, một số dự án năng lượng đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của Tập đoàn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 25.

**18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

Thuyết minh	Đơn vị tính: VND				
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Đầu tư vào công ty liên kết	18.1	130.000.000	-	130.000.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	18.2	5.000.000.000	-	6.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>5.130.000.000</b>	<b>-</b>	<b>6.130.000.000</b>	<b>-</b>

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 18.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn có một công ty liên kết như sau:

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

(\*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Tập đoàn chưa thu thập được 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.

#### 18.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư trái phiếu	5.000.000.000	5.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>6.000.000.000</b>	<b>6.000.000.000</b>

Đơn vị tính: VND

Đây là các khoản trái phiếu Ngân hàng dài hạn (mệnh giá: 1.000.000 VND/trái phiếu) có thời hạn gốc từ 7 đến 10 năm, đáo hạn từ ngày 29 tháng 10 năm 2026 đến ngày 28 tháng 6 năm 2028 và hưởng mức lãi suất 7,9%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: từ 7,9% đến 9%/năm).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Tập đoàn chưa thu thập được các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý của các khoản trái phiếu này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Công ty Agrita - Quảng Nam</i>	<i>Công ty Sông Tranh 4</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	60.801.303.907	11.803.260.642	72.604.564.549
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>60.801.303.907</u>	<u>11.803.260.642</u>	<u>72.604.564.549</u>
<b>Phân bổ lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	11.677.181.929	4.967.070.779	16.644.252.708
- Phân bổ trong kỳ	3.040.065.195	590.163.032	3.630.228.227
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>14.717.247.124</u>	<u>5.557.233.811</u>	<u>20.274.480.935</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	49.124.121.978	6.836.189.863	55.960.311.841
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>46.084.056.783</u>	<u>6.246.026.831</u>	<u>52.330.083.614</u>

**20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

**20.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Phải trả cho người bán ngắn hạn	1.206.269.977.984	531.926.569.569
- Công ty Enercon GmbH	856.815.895.755	-
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	51.846.387.188	113.984.225.879
- Phải trả đối tượng khác	297.607.695.041	417.942.343.690
Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	8.263.798.930	722.633.781
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>1.214.533.776.914</b></u>	<u><b>532.649.203.350</b></u>

**20.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (*)	1.585.997.627.079	1.197.469.253.847
Trả trước cho hoạt động xây dựng	22.036.591.314	104.202.075.354
Trả trước ngắn hạn khác	280.562.033	311.181.364
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>1.608.314.780.426</b></u>	<u><b>1.301.982.510.565</b></u>

(\*) 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 Khu đô thị mới An Khánh - An Thượng và các dự án bất động sản khác của Tập đoàn.



## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Giảm do thanh lý công ty con	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/cán trừ trong kỳ	Đơn vị tính: VND Ngày 30 tháng 6 năm 2021
<b>Phải nộp</b>					
Thuế giá trị gia tăng	17.432.895.649	(2.134.025.674)	244.199.835.190	(164.964.217.284)	94.534.487.881
Thuế thu nhập doanh nghiệp	246.577.831.330	-	97.609.266.088	(332.547.805.027)	11.639.292.391
Thuế thu nhập cá nhân	3.572.158.419	(324.573.467)	14.464.870.799	(16.439.973.635)	1.272.482.116
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác	4.495.319.673	-	20.382.435.210	(18.383.310.034)	6.494.444.849
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>272.078.205.071</b>	<b>(2.458.599.141)</b>	<b>376.656.407.287</b>	<b>(532.335.305.980)</b>	<b>113.940.707.237</b>
<b>Phải thu</b>					
Thuế giá trị gia tăng	121.986.703.943	(2.116.388.866)	178.748.909.363	(77.865.698.498)	220.753.525.942
Thuế thu nhập doanh nghiệp	20.438.829.691	-	7.776.517.708	(18.868.436.897)	9.346.910.502
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước khác	98.946.579	-	456.486.949	(28.671.536)	526.761.992
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>142.524.480.213</b>	<b>(2.116.388.866)</b>	<b>186.981.914.020</b>	<b>(96.762.806.931)</b>	<b>230.627.198.436</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
<b>Ngắn hạn:</b>		
Trích trước chi phí xây dựng và tiền sử dụng đất của các dự án bất động sản đã bàn giao	424.625.224.783	414.599.145.818
- Dự án Hà Đô Centrosa Garden	189.522.291.623	179.506.887.173
- Khu biệt thự Sư Vạn Hạnh	130.489.147.466	130.489.147.466
- Dự án nhà ở Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh	86.885.576.130	86.885.576.130
- Dự án nhà N10 khu đô thị mới Dịch Vọng	9.885.096.141	9.874.421.626
- Dự án chung cư CC1 Dịch Vọng, Hà Nội	7.843.113.423	7.843.113.423
Trích trước chi phí lãi vay	115.458.702.921	114.351.861.751
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	11.483.724.931	4.306.377.395
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>551.567.652.635</b>	<b>533.257.384.964</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn các bên khác</i>	<i>547.162.567.703</i>	<i>531.066.168.526</i>
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>4.405.084.932</i>	<i>2.191.216.438</i>
<b>Dài hạn:</b>		
Trích trước chi phí lãi vay	16.328.767.123	28.424.657.534
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.328.767.123</b>	<b>28.424.657.534</b>

**23. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Quý bảo tri căn hộ (i)	188.655.017.583	189.233.363.447
Phải trả cổ tức	51.110.782.288	177.673.707.175
Phải trả tiền hỗ trợ chuyển giao mặt bằng dự án An Khánh - An Thượng (ii)	20.630.454.546	20.630.454.546
Thu hộ phải trả	12.715.464.471	12.715.464.471
Nhận ký cược, ký quỹ	11.995.949.223	14.752.522.979
Nhận đặt cọc cho mục đích bán bất động sản	-	18.400.000.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	26.654.713.894	29.676.579.944
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>311.762.382.005</b>	<b>463.082.092.562</b>
<b>Dài hạn</b>		
Nhận đặt cọc cho thuê	29.012.006.464	28.056.528.486
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>29.012.006.464</b>	<b>28.056.528.486</b>

- (i) Đây là kinh phí bảo tri cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Tập đoàn. Các khoản kinh phí bảo tri này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà khi Ban Quản trị được thành lập.
- (ii) Phải trả Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Giáo dục Newton theo Hợp đồng số 21/2019/HĐ liên quan đến việc hỗ trợ và chuyển giao mặt bằng 10.686 m<sup>2</sup> ô đất trường tiểu học tại Dự án Khu đô thị mới An Khánh - An Thượng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà chưa thực hiện ngắn hạn	24.879.022.717	23.351.861.172
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn khác	3.147.907.947	2.897.657.341
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>28.026.930.664</b>	<b>26.249.518.513</b>
<b>Dài hạn</b>		
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà chưa thực hiện dài hạn	14.370.789.736	20.098.545.120
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn khác	2.806.169.291	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.176.959.027</b>	<b>20.098.545.120</b>

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 25. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2021		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>Vay ngắn hạn</b>							
Vay ngân hàng							
(Thuyết minh số 25.1)							
Vay đối tượng khác	67.912.460.495	67.912.460.495	105.714.213.630	46.702.451.589	126.924.222.536	126.924.222.536	
(Thuyết minh số 25.2)	265.292.679.154	265.292.679.154	22.629.494.183	93.429.003.236	194.493.170.101	194.493.170.101	
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	267.170.060.024	267.170.060.024	225.869.537.560	270.743.459.704	222.296.137.880	222.296.137.880	
(Thuyết minh số 25.1)							
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	249.537.671.233	249.537.671.233	434.619.656.308	250.000.000.000	434.157.327.541	434.157.327.541	
(Thuyết minh số 25.3)							
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>849.912.870.906</b>	<b>849.912.870.906</b>	<b>788.832.901.681</b>	<b>660.874.914.529</b>	<b>977.870.858.058</b>	<b>977.870.858.058</b>	
<b>Vay dài hạn</b>							
Vay ngân hàng							
(Thuyết minh số 25.1)							
Vay đối tượng khác	4.827.784.778.858	4.827.784.778.858	430.196.401.965	259.677.738.107	4.998.303.442.716	4.998.303.442.716	
Vay các bên liên quan	40.000.000.000	40.000.000.000	-	40.000.000.000	-	-	
(Thuyết minh số 35)							
Trái phiếu	57.000.000.000	57.000.000.000	-	-	57.000.000.000	57.000.000.000	
(Thuyết minh số 25.3)							
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>793.121.677.261</b>	<b>793.121.677.261</b>	<b>209.184.370.426</b>	<b>447.216.185.842</b>	<b>555.089.861.845</b>	<b>555.089.861.845</b>	
	<b>5.717.906.456.119</b>	<b>5.717.906.456.119</b>	<b>639.380.772.391</b>	<b>746.893.923.949</b>	<b>5.610.393.304.561</b>	<b>5.610.393.304.561</b>	

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 25. VAY (tiếp theo)

#### 25.1. Các khoản vay ngân hàng

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021(VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Anh	126.924.222.536	Gốc trả từ ngày 11 tháng 10 năm 2021 đến ngày 28 tháng 3 năm 2022, lãi trả 1 tháng/lần.	5,5% - 6,2%/năm	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>126.924.222.536</b>			

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 25. VAY (tiếp theo)

#### 25.1. Các khoản vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND	Nguyên tệ (USD)		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch I Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	1.907.127.138.451 (71.000.000.000)	- Gốc đáo hạn tại ngày 3 tháng 2 năm 2032. Gốc vay được trả 3 tháng/lần trong giai đoạn từ ngày Dự án Thủy điện Đăk Mi 2 đi vào hoạt động cho tới ngày trả nợ gốc cuối cùng là ngày 25 tháng 11 năm 2032. Lãi vay định kỳ 3 tháng được nhập gốc một lần, lần nhập gốc cuối cùng là ngày kết thúc thời hạn rút vốn hoặc hoàn thành xây dựng Dự án Thủy điện Đăk Mi 2, sau đó lãi trả 3 tháng/lần.	Lãi suất cơ sở cộng với biên độ 2,8%/năm.	(i)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	956.838.480.925 (44.929.944.600)	- Gốc đáo hạn từ ngày 15 tháng 7 năm 2021 đến ngày 30 tháng 4 năm 2031, lãi trả 3 tháng/lần.	8,4% - 8,6%/ năm.	(ii)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	920.007.228.661 (10.480.000.000)	- Kỳ hạn vay cho mỗi khế ước nhận nợ tối đa 15 năm với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 31 tháng 1 năm 2033. Gốc vay và lãi vay trả hàng quý từ ngày 25 tháng 3 năm 2022.	Lãi suất tại thời điểm giải ngân với lãi suất gần nhất là 8,4%/năm.	(iii)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Anh Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	478.000.000.000 (35.200.000.000)	- Gốc đáo hạn từ ngày 27 tháng 9 năm 2021 đến 27 tháng 6 năm 2030, lãi trả 12 tháng/lần.	Lãi suất 8,2% trong vòng 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất 8,6% từ tháng thứ 7 đến tháng thứ 24.	(iv)

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 25. VAY (tiếp theo)

#### 25.1. Các khoản vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND	Nguyên tệ (USD)		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch I	424.362.892.709	-	Lãi suất cố định 8%/năm trong năm đầu tiên và cộng biên độ 2,8%/năm.	(v)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	(28.800.000.000)	-		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	233.134.508.145	-	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả sau đối với khách hàng cá nhân của ngân hàng cộng biên độ 3,5%/năm.	(vi)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	(7.151.365.280)	-		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	102.084.301.906	-	Lãi suất vay xác định theo từng giấy nhận nợ, với khoản VND biên độ cộng 3,2%/năm, với khoản USD biên độ (+) 3%/năm.	(vii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	(21.858.700.000)	-		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	13.423.982.952	580.622		
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	(2.876.128.000)	(124.400)		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Anh	140.238.541.007	-	Lãi suất vay xác định theo lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân 12 tháng trả lãi sau (+) 2,8%/năm.	(viii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	45.382.505.840	-		
	<b>4.998.303.442.716</b>	<b>456.222</b>		
<b>TỔNG CỘNG</b>				
Trong đó:				
Vay dài hạn	5.220.599.580.596			
Vay dài hạn đến hạn trả	(222.296.137.880)			

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 25. VAY (tiếp theo)

#### 25.1. Các khoản vay ngân hàng (tiếp theo)

- (i) Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm toàn bộ công trình Dự án Nhà máy Thủy điện Đắc Mi 2 tại xã Phước Lộc, huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam, bao gồm quyền sử dụng đất, quyền sử dụng và khai thác dự án; nhà máy, công trình xây dựng, tài sản gắn liền với đất, máy móc thiết bị và các tài sản được lắp đặt, cải tạo liên quan, phương tiện sử dụng trong quá trình thực hiện dự án và toàn bộ phần vốn góp của Công ty mẹ trong Công ty Agrita - Quảng Nam. Toàn bộ các công trình dự án đã và sẽ hoàn thành trong tương lai; quyền sử dụng đất đối với khu đất thực hiện dự án; quyền sử dụng và khai thác tài nguyên.
- (ii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay là tài sản hình thành từ Dự án Nhà máy Thủy điện Nhận Hạc tại xã Quế Sơn, huyện Quế Phong, tỉnh Nghệ An, quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán điện của Dự án sau khi ký hợp đồng mua bán điện với Tổng Công ty Điện lực miền Bắc và quyền tài sản hoặc tài sản bổ sung khác nếu có.
- (iii) Toàn bộ giá trị tài sản xây dựng và tài sản hình thành trong tương lai của Dự án Thủy điện Sông Tranh 4 có giá trị ghi sổ tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 1.325 tỷ VND.
- (iv) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này bao gồm toàn bộ công trình xây dựng trên đất hình thành trong tương lai và phần giá trị tài sản gia tăng phát sinh thuộc dự án Nhà máy điện mặt trời Hồng Phong 4 thuộc sở hữu của Công ty Hà Đô Bình Thuận, một công ty con, được xây dựng hoặc tạo lập trên 2 thửa đất số CN521588 và CN 521589 do UBND tỉnh Bình Thuận cấp ngày 23 tháng 1 năm 2019.
- (v) Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm quyền sử dụng đất, công trình và các tài sản trên đất thuộc Dự án Nhà máy Điện mặt trời SP Infra - 1 (50MWp) tại xã Phước Vinh, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận; quyền sử dụng đất, nhà ở tại Bộ địa chính, phường Linh Trung, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty Minh Long và toàn bộ phần vốn góp của Công ty mẹ tại Công ty Surya.
- (vi) Đây là khoản vay dài hạn với hạn mức tối đa là 350 tỷ VND dùng để thanh toán các chi phí đầu tư Dự án Tổ hợp Dịch vụ Thương mại tại số 2 Hồng Hà, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. Khoản vay này được đảm bảo bằng toàn bộ quyền kinh doanh, quản lý khai thác các tài sản hình thành từ dự án này.
- (vii) Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ dự án Thủy điện Nậm Pông theo Hợp đồng thế chấp động sản và quyền tài sản số 268/2011/NP-HĐTCSĐS với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 511 tỷ VND.
- (viii) Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ/một phần Dự án Khu đô thị mới An Khánh - An Thượng có giá trị tối đa 1.010.860 triệu VND, quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng liên quan đến Dự án Khu đô thị mới 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 Công ty ZaHưng, công ty con trong Tập đoàn và 10.651m<sup>2</sup> diện tích sản Thương mại dịch vụ tại Dự án Hà Đô Centrosa Garden ngay sau khi đủ điều kiện, chậm nhất 30 tháng 9 năm 2021.
- (ix) Tài sản đảm bảo cho khoản vay là tài sản hình thành từ Dự án Điện gió 7A, xã Phước Minh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.



## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 25. VAY (tiếp theo)

#### 25.2. 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 từ 9% đến 11%/năm và không có tài sản đảm bảo.

#### 25.3. Trái phiếu

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

Đơn vị tư vấn phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2021 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt	496.952.932.585	Gốc đáo hạn từ tháng 7 năm 2021 đến ngày 12 tháng 11 năm 2022, lãi trả 12 tháng/lần.	6%/năm.	(i)
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	(298.171.759.551)			
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt	206.994.168.263	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.
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt	135.985.567.990	Gốc đáo hạn ngày 22 tháng 5 năm 2022, lãi trả 6 tháng/lần.	10,5%/năm.	16.000.000 cổ phần của Công ty ZaHưng do Công ty nắm giữ.
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	(135.985.567.990)			
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	149.314.520.548	Gốc đáo hạn ngày 11 tháng 8 năm 2022, lãi trả 6 tháng/lần.	10,5%/năm.	16.000.000 cổ phần của Công ty ZaHưng và 9.180.000 cổ phần của Công ty Sông Tranh 4 do Công ty nắm giữ.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>555.089.861.845</b>			
Trong đó: Trái phiếu dài hạn	989.247.189.386			
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	(434.157.327.541)			

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

### 25.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

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

Vào ngày 29 tháng 4 năm 2021, Công ty Cổ phần chứng khoán Bản Việt đã gửi thông báo thực hiện chuyển đổi 300 chứng quyền tới Tập đoàn, theo đó, Tập đoàn sẽ thực hiện phát hành 9.356.700 cổ phần với đơn giá dựa trên các điều khoản được quy định trong hợp đồng.

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

### 26. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Số đầu kỳ	17.732.162.145	29.403.249.559
Trích lập quỹ trong kỳ (Thuyết minh số 27.1)	20.670.000.000	-
Sử dụng quỹ trong kỳ	(1.109.055.563)	(3.497.981.667)
Giảm do chuyển nhượng công ty con	(45.091.164)	-
Số cuối kỳ	37.248.015.418	25.905.267.892

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đồng không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</b>									<b>Tổng công</b>
Vào ngày 1 tháng 1	1.186.812.890.000	(171.550.000)	(326.270.000)	(17.806.509.772)	51.211.243.573	105.877.949.364	1.102.134.943.584	848.199.070.717	3.275.931.767.466
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu									
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (Thuyết minh số 27.3)	355.937.290.000								
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát							(355.937.290.000)		
- Lợi nhuận thuần trong kỳ								3.622.200.000	3.622.200.000
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc quy đổi các hoạt động ở nước ngoài				(11.570.728.272)				138.963.393.286	774.943.028.289
- Cổ tức chia cho cổ đồng không kiểm soát tại các công ty con									(11.570.728.272)
- Ảnh hưởng do giảm tỷ lệ lợi ích trong công ty con						1.021.020.000	(2.002.000.000)	(89.085.220.000)	(90.066.200.000)
- Chuyển nhượng công ty con							(209.867.231.050)	1.056.051.617	(208.811.179.433)
- Thủ lao HĐQT						(10.501.940.000)	10.501.940.000	11.865.307.388	11.865.307.388
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	1.542.750.180.000	(171.550.000)	(326.270.000)	(29.377.238.044)	51.211.243.573	96.397.029.364	1.178.507.991.302	914.200.085.242	3.753.191.471.437

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</b>								
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2021	1.542.750.180.000	387.992.000	(39.818.876.122)	51.211.243.573	161.570.844.814	1.300.731.894.659	960.587.566.932	3.977.420.845.856
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát (i)	-	-	-	-	-	-	10.000.000	10.000.000
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	341.019.280.887	139.813.671.066	480.832.951.953
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc quy đổi các hoạt động ở nước ngoài	-	-	(10.639.591.152)	-	-	-	-	(10.639.591.152)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia cho cổ đông không kiểm soát tại các công ty con (ii)	-	-	-	-	-	-	(73.754.992.538)	(73.754.992.538)
- Ảnh hưởng do tăng tỷ lệ lợi ích trong công ty con (iii)	-	-	-	-	-	(1.232.935.451)	1.232.935.451	-
- Chuyển nhượng công ty con (Thuyết minh số 4)	-	-	-	-	(6.126.120.000)	(39.117.418.522)	(17.731.969.937)	(62.975.508.459)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (iv)	-	-	-	-	-	(20.670.000.000)	-	(20.670.000.000)
- Thù lao HĐQT	-	-	-	-	-	(778.047.513)	(92.922.500)	(870.970.013)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	1.542.750.180.000	387.992.000	(50.458.467.274)	51.211.243.573	155.444.724.814	1.579.952.774.060	1.010.064.288.474	4.289.352.735.647

(i) Bao gồm phần vốn góp thêm của cổ đông không kiểm soát vào Công ty Agrita Quảng Nam.

(ii) Bao gồm các khoản cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền của Công ty Hà Đô Bình Thuận và Công ty Hà Đô Bình Thuận cho các cổ đông không kiểm soát của các công ty này.

(iii) Như được trình bày tại Thuyết minh số 4, trong kỳ, Tập đoàn đã thực hiện góp thêm vốn vào Công ty Thiết bị Giáo dục 1 trong khi các cổ đông khác từ chối góp vốn, đồng thời mua cổ phần từ một cổ đông dẫn tới tỷ lệ sở hữu thay đổi từ 98,7% đến 99,94%

(iv) Tờ trình số 60/TT-HĐQT ngày 15 tháng 4 năm 2020 và Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 67/INQ-ĐHĐCĐ thông qua phương án trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế với tỷ lệ 3%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021			Ngày 31 tháng 12 năm 2020		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông	1.542.750.180.000	1.542.750.180.000	-	1.542.750.180.000	1.542.750.180.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.542.750.180.000</b>	<b>1.542.750.180.000</b>	<b>-</b>	<b>1.542.750.180.000</b>	<b>1.542.750.180.000</b>	<b>-</b>

**27.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận**

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu kỳ	1.542.750.180.000	1.186.812.890.000
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	-	355.937.290.000
Số cuối kỳ	1.542.750.180.000	1.542.750.180.000
<b>Cổ tức đã chia</b>	<b>-</b>	<b>355.937.290.000</b>

**27.4 Cổ tức**

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
<b>Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ</b>		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	-	355.937.290.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2019: 30% cổ phiếu hiện hữu	-	355.937.290.000
<b>Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 30 tháng 6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 34/NQ-ĐHĐCĐ của Công ty ban hành ngày 24 tháng 4 năm 2021, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua Phương án chi trả cổ tức năm 2020 với tỷ lệ 30% vốn điều lệ, trong đó, chi trả 10% cổ tức bằng tiền mặt (đã chi trả trong năm 2020) và 20% còn lại sẽ trả cổ tức bằng cổ phiếu. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Hội đồng Quản trị Công ty đang trong quá trình thực hiện các thủ tục cần thiết để thực hiện nghị quyết này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. **VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

27.5 **Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi**

	<i>Đơn vị tính: Cổ phần</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	<b>154.275.018</b>	<b>154.275.018</b>
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	<b>154.275.018</b>	<b>154.275.018</b>
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>154.275.018</i>	<i>154.275.018</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	<b>154.275.018</b>	<b>154.275.018</b>
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>154.275.018</i>	<i>154.275.018</i>

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

28. **LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Số đầu kỳ	960.587.566.932	848.199.070.717
Lợi nhuận thuộc về cổ đông không kiểm soát trong kỳ	139.813.671.066	138.963.393.286
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ lợi ích trong công ty con	1.232.935.451	1.056.051.617
Tặng do góp thêm vốn tại các công ty con	10.000.000	3.622.200.000
Cổ tức đã chia	(73.754.992.538)	(89.085.220.000)
Chuyển nhượng công ty con	(17.731.969.937)	11.865.307.388
Thủ lao HĐQT	(92.922.500)	(420.717.766)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>1.010.064.288.474</u></b>	<b><u>914.200.085.242</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**29. DOANH THU**

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>1.820.755.207.637</b>	<b>2.990.346.957.918</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	964.764.688.578	2.149.974.736.959
Doanh thu hoạt động xây lắp	135.755.571.551	370.071.541.205
Doanh thu hoạt động sản xuất và kinh doanh điện	504.643.665.894	341.585.174.518
Doanh thu hoạt động khách sạn	77.688.915.172	26.926.169.071
Doanh thu hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	137.902.366.442	101.789.336.165
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1.820.755.207.637</b>	<b>2.990.346.957.918</b>

**29.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Lãi từ chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	6.116.416.937	12.673.784.689
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.098.130.634	19.307.074.619
Doanh thu tài chính khác	-	547.671.856
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.214.547.571</b>	<b>32.528.531.164</b>

**30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	543.630.646.536	1.249.910.653.818
Giá vốn hoạt động xây lắp	120.210.842.403	347.055.965.294
Giá vốn hoạt động sản xuất và kinh doanh điện	126.891.625.034	101.606.367.562
Giá vốn hoạt động kinh doanh khách sạn	28.260.034.338	19.108.349.431
Giá vốn hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	80.581.086.497	69.466.027.871
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>899.574.234.808</b>	<b>1.787.147.363.976</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí lãi vay	181.513.909.108	177.963.452.152
Lỗ do chuyển nhượng công ty con	5.708.641.558	-
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	3.089.477.255	2.814.428.161
Lỗ chênh lệch tỷ giá	999.205.335	295.164.335
Chi phí tài chính khác	220.485.965	301.353.093
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>191.531.719.221</u></b>	<b><u>181.374.397.741</u></b>

**32. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí môi giới và quảng cáo	88.975.340.472	312.494.684
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.221.087.229	854.955.046
Chi phí khấu hao và hao mòn	-	1.818.275.470
Chi phí bán hàng khác	2.432.790.405	7.380.526.335
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>92.629.218.106</u></b>	<b><u>10.366.251.535</u></b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân công	49.760.496.757	54.958.908.531
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	10.752.452.802	1.382.981.894
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.406.090.230	8.613.411.862
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.722.289.215	2.123.321.879
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	12.925.545.864	11.028.572.234
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>86.566.874.868</u></b>	<b><u>78.107.196.400</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**33. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	76.566.528.556	188.543.740.056
Chi phí nhân công	126.404.054.136	184.477.846.918
Chi phí khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	127.954.430.837	107.649.892.218
Chi phí nguyên vật liệu	58.982.323.863	180.896.423.892
Chi phí dịch vụ mua ngoài	112.855.088.411	20.177.874.169
Chi phí dự phòng	10.752.452.802	1.382.981.894
Chi phí khác	44.193.978.885	40.680.187.976
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>557.708.857.490</b>	<b>723.808.947.123</b>

**34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong kỳ là 20% lợi nhuận chịu thuế, ngoại trừ trường hợp sau.

Thuế suất thuế TNDN áp dụng cho thu nhập phát sinh từ thực hiện dự án năng lượng của các công ty con là 10% trong 15 năm được tính liên tục từ năm đầu tiên có thu nhập từ dự án năng lượng và mức thuế suất áp dụng theo quy định của pháp luật Việt Nam trong các năm tiếp theo. Các công ty con được miễn thuế cho thu nhập từ dự án năng lượng trong 4 năm, kể từ khi có thu nhập chịu thuế từ dự án năng lượng và giảm 50% số thuế phải nộp cho 9 năm tiếp theo.

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

**34.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	98.510.264.674	179.514.821.117
Chênh lệch thiếu những năm trước	-	54.262.832
(Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	(15.376.830.703)	9.040.953.119
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>83.133.433.971</b>	<b>188.610.037.068</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**34.2 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 và các công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

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>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>563.966.385.924</b>	<b>963.553.065.357</b>
Thuế tính theo thuế suất của các công ty trong Tập đoàn	112.793.277.184	192.710.613.071
<i>Các điều chỉnh tăng:</i>		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận của các khoản lỗ thuế	14.573.285.496	14.022.607.644
Ảnh hưởng các giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phần trên báo cáo tài chính hợp nhất	4.593.972.312	(2.494.756.938)
Chi phí không được khấu trừ thuế	1.226.157.887	10.600.801.687
Lợi thế thương mại	726.045.645	726.045.645
Chi phí trích thiếu năm trước	-	(54.262.832)
Các khoản phạt	207.028.433	188.279.745
<i>Các điều chỉnh giảm:</i>		
Thuế TNDN được miễn giảm	(50.621.540.098)	(27.026.085.232)
Lỗ năm trước chuyển sang	(364.792.888)	(63.205.722)
<b>Chi phí thuế TNDN phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ ước tính</b>	<b>83.133.433.971</b>	<b>188.610.037.068</b>

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

#### 34.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ		Đơn vị tính: VND
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>					
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Tập đoàn	24.975.823.609	25.884.663.935	(908.840.326)	(3.830.553.742)	
Chi phí hỗ trợ hoa hồng môi giới cho các căn chưa bàn giao và chi phí quảng cáo dự án bất động sản	18.430.535.028	5.936.091.152	12.494.443.876	(14.506.568.460)	
Trích trước chi phí giải phóng mặt bằng	34.591.610.813	30.943.174.182	3.648.436.631	8.313.259.790	
Doanh thu phí dịch vụ quản lý tòa nhà cho nhiều năm đã tính thuế từ năm trước	7.849.962.490	8.690.081.258	(840.118.768)	-	
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	(73.208.531.205)	(74.191.440.495)	982.909.290	982.909.293	
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>12.639.400.735</b>	<b>(2.737.429.968)</b>			
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</b>			<b>15.376.830.703</b>	<b>(9.040.953.119)</b>	
<i>Trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ</i>					
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	85.847.931.940	71.454.010.527			
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(73.208.531.205)	(74.191.440.495)			
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần/(thuế thu nhập hoãn lại phải trả)</b>	<b>12.639.400.735</b>	<b>(2.737.429.968)</b>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**34.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

**Lỗi chuyển sang từ kỳ trước**

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kể với tổng giá trị là 467,8 tỷ VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 377 tỷ VND). Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

**35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Công ty Cổ phần Đầu tư IP Việt Nam	Công ty có chung thành viên HĐQT	Lãi vay phải trả	2.430.854.795	2.444.284.932
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Lãi cho vay	1.292.008.000	9.101.836.000
		Thu hồi gốc vay	131.181.869.000	81.093.131.000
		Cần trừ lãi vay phải thu và cổ tức phải trả	22.732.984.000	-
		Cổ tức phải trả	73.754.992.538	-
		Cho vay	-	180.681.869.000
Công ty Cổ phần Hà Đô 1	Công ty có chung thành viên HĐQT (từ ngày 2 tháng 6 năm 2021)	Phải trả dịch vụ xây dựng	20.027.067.140	-
		Phí dịch vụ xây dựng đã trả	38.441.866.851	-
Ông Đào Hữu Khanh	Thành viên HĐQT	Tiền mua cổ phần phải thu	13.335.876.000	-
		Tiền mua cổ phần đã thu	13.335.876.000	-
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Tổng Giám đốc	Thu hồi gốc đi vay	40.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Trong kỳ, Tập đoàn đã phát sinh các giao dịch vay/đi vay, mua dịch vụ và chuyển nhượng cổ phần với các bên liên quan theo thỏa thuận giữa hai bên.

Số dư các khoản phải thu, phải trả, đi vay và cho vay tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2020 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, Tập đoàn không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng năm thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

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

		<i>Đơn vị tính: VND</i>		
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Phải thu hoạt động tư vấn	2.911.043.855	2.911.043.855
Công ty Cổ phần Hà Đô 1	Công ty có chung thành viên HĐQT (từ ngày 3 tháng 6 năm 2021)	Phải thu hoạt động tư vấn quản lý	2.935.729.605	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>5.846.773.460</b>	<b>2.911.043.855</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)</b>				
Công ty Hà Đô 1	Công ty có chung thành viên HĐQT (từ ngày 3 tháng 6 năm 2021)	Tạm ứng dịch vụ xây lắp	20.154.459.817	-
			<b>20.154.459.817</b>	<b>-</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Lãi cho vay phải thu	-	21.440.976.000
Công ty Hà Đô 45	Công ty có chung thành viên HĐQT (đến ngày 1 tháng 1 năm 2021)	Lãi cho vay phải thu	-	12.997.674.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>-</b>	<b>34.438.650.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, 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>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 20.1)</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Phải trả về xây dựng	2.019.545.459	722.633.781
Công ty Cổ phần Hà Đô 1	Công ty có chung thành viên HĐQT (từ ngày 3 tháng 6 năm 2021)	Phải trả về xây dựng	6.244.253.471	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>8.263.798.930</b>	<b>722.633.781</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 22)</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư IP Việt Nam	Công ty có chung thành viên HĐQT	Phải trả lãi vay	4.405.084.932	1.974.230.137
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Tổng Giám đốc	Phải trả lãi vay	-	216.986.301
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>4.405.084.932</b>	<b>2.191.216.438</b>

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN QUAN (tiếp theo)

#### 35.3 Chi tiết các khoản đi vay và cho vay từ các bên liên quan

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2020:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư đi vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Đầu tư IP Việt Nam	Công ty có chung thành viên HĐQT	57.000.000.000	8,6%/năm	Ngày 6 tháng 8 năm 2022	Tin chấp
		<b>57.000.000.000</b>			

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư cho vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	131.181.869.000	8,6% - 9%/năm	Ngày 6 tháng 10 năm 2021	Tin chấp
Công ty Hà Đô 45	Công ty có chung thành viên HĐQT (đến ngày 1 tháng 1 năm 2021)	51.712.628.583	4%/năm	Từ ngày 22 tháng 5 đến ngày 16 tháng 6 năm 2020	Tin chấp
		<b>182.894.497.583</b>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN QUAN** (tiếp theo)

Thu nhập của các thành viên của Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị và Ủy ban Kiểm toán của Tập đoàn:

Đơn vị tính: VND

Tên	Chức vụ	Thu nhập (*)	
		Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch	620.000.000	355.000.000
Ông Nguyễn Văn Tô	Ủy viên HĐQT	375.000.000	291.500.000
Ông Nguyễn Trọng Minh	Ủy viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	684.846.000	848.846.000
Ông Đào Hữu Khanh	Ủy viên HĐQT	375.000.000	372.000.000
Ông Lê Xuân Long	Ủy viên HĐQT	195.000.000	148.000.000
Ông Ngô Xuân Quyền	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	100.000.000	93.500.000
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Ủy viên Ủy ban Kiểm toán	537.000.000	568.331.900
Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc	718.846.000	837.012.667
Ông Trần Trung Dũng	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15 tháng 8 năm 2020)	-	869.437.333
Ông Nguyễn Hữu Vinh	Phó Tổng Giám đốc	433.246.000	411.688.133
Ông Đinh Văn Võ	Phó Tổng Giám đốc (bỏ nhiệm ngày 17 tháng 8 năm 2020)	580.846.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>4.619.784.000</b>	<b>4.795.316.033</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**36. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (*)	341.019.280.887	635.979.635.003
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	(12.775.025.682)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	341.019.280.887	623.204.609.321
Ảnh hưởng suy giảm do chi phí lãi vay phát sinh từ trái phiếu chuyển đổi	8.000.000.000	-
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>349.019.280.887</b>	<b>623.204.609.321</b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	154.275.018	154.242.391
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu, sau điều chỉnh</b>	<b>154.275.018</b>	<b>154.242.391</b>
Ảnh hưởng suy giảm do <i>Trái phiếu kèm chứng quyền (**)</i>	15.594.500	14.772.550
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm.</b>	<b>169.869.518</b>	<b>169.014.941</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.210	4.040
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.055	3.687

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn này do việc điều chỉnh lợi nhuận thuần sau thuế và để phản ánh khoản trích quỹ phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2020 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 34/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2021.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho năm hiện tại.

(\*\*) Số cổ phiếu phổ thông đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm bao gồm trái phiếu kèm chứng quyền được giả định có tác động suy giảm cho kỳ hiện tại. Chứng quyền được phát hành có thể thực hiện sau một năm kể từ ngày phát hành với giá chuyển đổi được quy định trong hợp đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**36. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)**

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

**37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

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

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

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

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

12/0  
 15  
 VI  
 H  
 H  
 1/1

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày như sau:

	Kinh doanh bất động sản	Sản xuất và kinh doanh điện	Kinh doanh hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
<b>Doanh thu</b>						
Doanh thu bán hàng nội bộ	-	-	304.146.970.875	(304.146.970.875)	-	-
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	964.764.688.578	504.643.665.894	351.346.853.165	-	1.820.755.207.637	1.820.755.207.637
Tổng doanh thu	964.764.688.578	504.643.665.894	655.493.824.040	(304.146.970.875)	1.820.755.207.637	1.820.755.207.637
<b>Kết quả</b>						
Lợi nhuận gộp trước thuế của bộ phận	421.134.042.042	377.752.040.860	166.008.537.025	(43.713.647.098)	921.180.972.829	921.180.972.829
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)	-	-	-	(183.112.939.839)	(183.112.939.839)	(183.112.939.839)
Lợi nhuận trước thuế	268.217.710.280	369.807.596.692	152.767.665.889	(226.826.586.937)	563.966.385.924	563.966.385.924
Chi phí thuế TNDN	-	-	-	(83.133.433.971)	(83.133.433.971)	(83.133.433.971)
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế	268.217.710.280	369.807.596.692	152.767.665.889	(309.960.020.908)	480.832.951.953	480.832.951.953
<b>Tài sản và công nợ</b>						
Tài sản bộ phận	1.995.960.807.172	9.554.837.574.618	1.884.694.845.040	-	13.435.493.226.830	13.435.493.226.830
Tài sản không phân bổ (ii)	-	-	-	1.454.168.990.314	1.454.168.990.314	1.454.168.990.314
<b>Tổng tài sản</b>	<b>1.995.960.807.172</b>	<b>9.554.837.574.618</b>	<b>1.884.694.845.040</b>	<b>1.454.168.990.314</b>	<b>14.889.662.217.144</b>	<b>14.889.662.217.144</b>
Công nợ bộ phận	2.325.051.283.979	1.076.025.261.294	142.166.438.594	-	3.543.242.983.867	3.543.242.983.867
Công nợ không phân bổ (iii)	-	-	-	7.057.066.497.630	7.057.066.497.630	7.057.066.497.630
<b>Tổng công nợ</b>	<b>2.325.051.283.979</b>	<b>1.076.025.261.294</b>	<b>142.166.438.594</b>	<b>7.057.066.497.630</b>	<b>10.600.309.481.497</b>	<b>10.600.309.481.497</b>

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh bất động sản	Sản xuất và kinh doanh điện	Kinh doanh hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
<b>Doanh thu</b>			193.584.270.151	(193.584.270.151)	2.990.346.957.918
Doanh thu bán hàng nội bộ	-	-	498.787.046.441	-	2.990.346.957.918
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	2.149.974.736.959	341.585.174.518	692.371.316.592	(193.584.270.151)	
Tổng doanh thu	2.149.974.736.959	341.585.174.518	692.371.316.592	(193.584.270.151)	
<b>Kết quả</b>			83.388.680.607	(20.231.976.762)	1.203.199.593.942
Lợi nhuận góp trước thuế của bộ phận	900.064.083.141	239.978.806.956	83.388.680.607	(20.231.976.762)	(151.173.080.649)
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)	842.058.904.360	230.868.101.863	62.031.116.545	(171.405.057.411)	963.553.065.357
Lợi nhuận trước thuế	842.058.904.360	230.868.101.863	62.031.116.545	(171.405.057.411)	(188.610.037.068)
Chi phí thuế TNDN				(360.015.094.481)	774.943.028.287
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế					
<b>Tài sản và công nợ</b>			1.753.156.790.270	-	12.499.556.705.450
Tài sản bộ phận	3.383.054.662.961	7.363.345.252.219	1.753.156.790.270	-	1.139.355.351.863
Tài sản không phân bổ (ii)					
<b>Tổng tài sản</b>	3.383.054.662.961	7.363.345.252.219	1.753.156.790.270	1.139.355.351.862	13.638.912.057.312
Công nợ bộ phận	2.890.524.184.133	167.490.285.689	282.871.832.272	-	3.340.886.302.094
Công nợ không phân bổ (iii)					6.544.834.283.781
<b>Tổng công nợ</b>	2.890.524.184.133	167.490.285.689	282.871.832.272	6.544.834.283.781	9.885.720.585.875

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN** (tiếp theo)

- (i) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu tài chính, chi phí tài chính, thu nhập khác và chi phí khác.
- (ii) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn, phải thu về cho vay và lãi vay, thuế GTGT được khấu trừ, thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước, đầu tư tài chính dài hạn và tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.
- (iii) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, phải trả người lao động, vay và trái phiếu, quỹ khen thưởng phúc lợi, trích trước chi phí lãi vay và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả.

**38. 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***

Tập đoàn đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của Tập đoàn. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 ước tính là 575,5 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 224 tỷ VND).

***Các cam kết liên quan đến chi phí đầu tư xây dựng các dự án năng lượng***

Tập đoàn đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai xây dựng và mua sắm thiết bị của các dự án năng lượng của Tập đoàn. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 ước tính là 1.726 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 1.483 tỷ VND).

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

Tập đoàn, là bên cho thuê, đã ký kết một số hợp đồng cho thuê mặt bằng, căn hộ và sản phẩm thương mại theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ 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>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020 (Trình bày lại)</i>
Dưới 1 năm	68.736.751.781	70.677.564.028
Trên 1 - 5 năm	124.108.402.245	131.874.966.490
Trên 5 năm	66.508.629.000	62.764.829.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>259.353.783.026</u></b>	<b><u>265.317.359.518</u></b>

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**Các cam kết khác**

*Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất*

Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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, Tập đoàn cho phép khách hàng thanh toán chậm so với tiến độ đã được thỏa thuận trong hợp đồng.

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

Theo hợp đồng hợp tác số 1407 và số 02A ký ngày 26 tháng 12 năm 2013 và ngày 2 tháng 1 năm 2017 giữa Tập đoàn và một đối tác, Tập đoàn 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 30 tháng 6 năm 2021, Tập đoàn còn phải thanh toán số tiền là 192 tỷ VND trong 37,5 năm.

Theo phụ lục số 03/2016 - 03/HĐ HTKD ngày 20 tháng 6 năm 2016 giữa Tập đoàn và một đối tác doanh nghiệp về việc thành lập Công ty TNHH Hỗ trợ Dịch Vụ để triển khai lô đất HH thuộc dự án Khu đô thị mới Dịch Vụ - Cầu Giấy, Tập đoàn 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.

**39. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Theo Nghị quyết số 70/NQ-HĐQT được Hội đồng Quản trị Công ty ban hành ngày 1 tháng 7 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty chấp thuận việc thành lập Công ty Cổ phần Năng lượng Hà Đô với số vốn điều lệ dự kiến là 1.200 tỷ VND. Công ty sở hữu 99,97% Công ty Cổ phần Năng lượng Hà Đô thông qua vốn góp bằng tài sản là cổ phần/vốn góp tại các công ty con với giá trị 1.100 tỷ VND và vốn góp bằng tiền mặt 98,92 tỷ VND.

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



Đào Hữu Tùng  
Người lập



Phạm Hồng Hiếu  
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Minh  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2021