

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023



Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023



Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3 - 4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
Bảng cân đối kế toán riêng	7 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	14 - 70

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 30 được cấp ngày 20 tháng 7 năm 2023.

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; cung cấp dịch vụ khách sạn; dịch vụ xây lắp; cho thuê văn phòng và các dịch vụ khác.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó chủ tịch	
Ông Nguyễn Văn Tô	Thành viên	
Ông Lê Xuân Long	Thành viên	
Ông Đào Hữu Khanh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2023
Bà Cao Thị Tâm	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2023
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập	
Ông Nguyễn Đức Mạnh	Thành viên độc lập	

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Nguyễn Đức Mạnh	Chủ tịch
Ông Hoàng Đình Hùng	Ủy viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Tổng Giám đốc thường trực
Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Xuân Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc



Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Nguyễn Trọng Minh, Phó Tổng Giám đốc thường trực Công ty, được Ông Nguyễn Trọng Thông, Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty, ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo Giấy Ủy quyền số 01/GUQ-CTHD ngày 1 tháng 1 năm 2024.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội là công ty kiểm toán cho Công ty.

Handwritten signature or mark in red ink, oriented vertically on the right margin.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 29 tháng 3 năm 2024.

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


Thay mặt Hội đồng Quản trị

Nguyễn Trọng Thông
Chủ tịch

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Số tham chiếu: 12315194/E-66923091

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (“Công ty”), được lập ngày 29 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 7 đến trang 70, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội



Nguyễn Hoàng Linh
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3835-2021-004-1

Nguyễn Trần Trung
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 5096-2024-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.669.940.060.929	2.133.609.681.586
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	125.777.748.213	482.506.152.215
111	1. Tiền		125.777.748.213	111.059.576.873
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	371.446.575.342
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	386.602.400.459	-
121	1. Chứng khoán kinh doanh		386.602.400.459	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		481.481.759.404	688.951.861.303
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	241.256.716.052	228.605.429.841
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	28.507.679.029	298.739.219.992
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	63.199.901.708	58.279.901.708
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	226.100.519.230	184.919.322.180
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(77.583.056.615)	(81.592.012.418)
140	IV. Hàng tồn kho	11	663.526.094.724	949.988.336.633
141	1. Hàng tồn kho		673.750.295.488	960.212.537.397
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(10.224.200.764)	(10.224.200.764)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		12.552.058.129	12.163.331.435
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		906.806.912	85.729.403
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	11.575.501.931	12.009.492.746
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	69.749.286	68.109.286

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		6.569.212.489.743	6.330.425.058.379
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	28.3	273.088.638.800	17.620.000.000
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	7	263.410.819.622	-
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	29	8.700.000.000	17.620.000.000
216	3. Phải thu dài hạn khác	29	977.819.178	-
220	II. Tài sản cố định		216.471.610.789	232.065.417.859
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	216.356.110.776	231.795.917.850
222	Nguyên giá		344.018.052.309	343.518.052.309
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(127.661.941.533)	(111.722.134.459)
227	2. Tài sản cố định vô hình		115.500.013	269.500.009
228	Nguyên giá		1.391.017.500	1.391.017.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.275.517.487)	(1.121.517.491)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	557.387.987.787	583.254.537.460
231	1. Nguyên giá		758.194.478.910	758.194.478.910
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(200.806.491.123)	(174.939.941.450)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	14	54.622.922.900	78.473.832.594
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		54.622.922.900	78.473.832.594
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	5.456.838.181.044	5.406.649.211.090
251	1. Đầu tư vào công ty con	15.1	5.428.559.107.257	5.416.335.052.257
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh	15.2	150.000.000	130.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	15	(14.870.926.213)	(12.815.841.167)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	15.3	43.000.000.000	3.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		10.803.148.423	12.362.059.376
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		4.234.200.715	760.970.036
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.4	6.568.947.708	11.601.089.340
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.239.152.550.672	8.464.034.739.965

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.827.369.730.615	3.797.855.982.753
310	I. Nợ ngắn hạn		2.331.457.116.092	2.640.479.577.971
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	58.292.144.007	114.568.333.366
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	293.107.545.149	585.334.272.746
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	12.782.279.774	31.707.694.662
314	4. Phải trả người lao động		10.620.822.965	11.446.390.849
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	707.599.856.604	619.344.379.875
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.236.206.178	3.347.323.276
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	432.360.888.087	524.400.929.612
320	8. Vay ngắn hạn	20	771.202.696.087	705.040.496.344
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	44.254.677.241	45.289.757.241
330	II. Nợ dài hạn		495.912.614.523	1.157.376.404.782
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	12.217.918.252	44.927.290.923
338	2. Vay dài hạn	20	483.694.696.271	1.112.346.009.903
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		-	103.103.956

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.411.782.820.057	4.666.178.757.212
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	5.411.782.820.057	4.666.178.757.212
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		3.057.568.410.000	2.446.058.980.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.057.568.410.000	2.446.058.980.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		374.867.728.678	374.867.728.678
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		23.516.835.886	23.516.835.886
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.955.829.845.493	1.821.735.212.648
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.210.225.782.648	1.271.223.632.920
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		745.604.062.845	550.511.579.728
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.239.152.550.672	8.464.034.739.965

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)



Vũ Thị Dung
Người lập

Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng

Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	816.919.785.897	1.342.422.088.905
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	816.919.785.897	1.342.422.088.905
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(467.768.652.146)	(674.011.624.452)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		349.151.133.751	668.410.464.453
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	682.002.619.730	234.631.243.885
22	7. Chi phí tài chính	25	(106.493.224.073)	(122.739.703.626)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(102.179.144.007)	(116.664.459.361)
25	8. Chi phí bán hàng	26	(14.943.905.637)	(4.080.508.787)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(138.134.215.591)	(87.557.457.165)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		771.582.408.180	688.664.038.760
31	11. Thu nhập khác		3.810.379.199	676.372.227
32	12. Chi phí khác		(3.789.977.854)	(29.329.074)
40	13. Lợi nhuận khác		20.401.345	647.043.153
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		771.602.809.525	689.311.081.913
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(20.966.605.048)	(124.366.322.684)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	28.4	(5.032.141.632)	(14.433.179.501)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		745.604.062.845	550.511.579.728



Vũ Thị Dung
Người lập



Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		771.602.809.525	689.311.081.913
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		41.960.356.743	45.782.368.148
03	Các khoản dự phòng		4.099.981.090	12.966.417.828
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(641.400.579.580)	(234.631.243.885)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong năm)	25	102.290.139.027	120.078.788.549
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		278.552.706.805	633.507.412.553
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		64.181.336.239	(22.607.742.061)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		286.600.807.248	(92.052.801.808)
11	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(437.161.014.145)	(153.878.220.569)
12	Tăng chi phí trả trước		(4.454.040.006)	(162.648.827)
13	(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh		(386.602.400.459)	302.189.107.452
14	Tiền lãi vay đã trả		(51.482.364.622)	(96.839.270.587)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(41.934.519.127)	(162.574.146.850)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.035.080.000)	(511.333.346)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(293.334.568.067)	407.070.355.957
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(9.745.821.500)	(12.763.711.953)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(40.000.000.000)	(8.700.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		4.000.000.000	-
25	Tiền chi để đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(20.399.055.000)	(46.865.598.470)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		6.007.000.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		563.089.430.153	193.704.090.704
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		502.951.553.653	125.374.780.281

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	199.992.784.800
33	Tiền thu từ đi vay		498.888.240.714	1.350.820.310.264
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.065.233.630.302)	(1.432.472.711.950)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(203.823.526.650)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(566.345.389.588)	(85.483.143.536)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(356.728.404.002)	446.961.992.702
60	Tiền đầu năm	4	482.506.152.215	35.544.159.513
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	125.777.748.213	482.506.152.215



Vũ Thị Dung
Người lập



Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100283802 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 11 tháng 4 năm 2005. Công ty sau đó nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 30 được cấp ngày 20 tháng 7 năm 2023.

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; cung cấp dịch vụ khách sạn; dịch vụ xây lắp; cho thuê văn phòng và các dịch vụ khác.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 224 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 203).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 17 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 16). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích (%)		Tỷ lệ biểu quyết (%)	
				Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà ("Công ty Khánh Hà")	Cầu Đá, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	70,92%	70,92%	70,92%	70,92%
2	Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn ("Công ty 756 Sài Gòn")	Số 2 Hồng Hà, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	63,00%	63,00%	63,00%	63,00%
3	Công ty Cổ phần Za Hưng ("Công ty Za Hưng")	Số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	51,75%	51,75%	51,75%	51,75%
4	Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4 ("Công ty Sông Tranh 4") (i)	Thôn Tam Tú, xã Quế Lưu, huyện Hiệp Đức, tỉnh Quảng Nam	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	62,92%	62,92%	89,88%	89,88%
5	Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận ("Công ty Hà Đô Bình Thuận") (i)	Số 101 thôn Hồng Trung, xã Hồng Phong, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	83,22%	83,22%	90,00%	90,00%
6	Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô ("Công ty Quốc tế Hà Đô")	Số 272, đường Dondeng, bản Nongtha Tay, huyện Chanthabuly, thủ đô Viêng Chăn, Lào	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%	100%
7	Công ty Cổ phần Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản Hà Đô ("Công ty Quản lý Hà Đô")	Số 60M Trường Sơn, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, quản lý bất động sản	99,95%	99,95%	99,95%	99,95%
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình An Riverside ("Công ty Bình An Riverside")	Số 2735 Phạm Thế Hiển, phường 7, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	99,97%	99,97%	99,97%	99,97%
9	Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1 ("Công ty Thiết bị Giáo dục 1") (v)	Số 62 Phan Đình Giót, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	99,95%	99,93%	99,95%	99,93%

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 17 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 16). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau (tiếp theo):

STT	Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích (%)		Tỷ lệ biểu quyết (%)	
				Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
10	Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita – Quảng Nam (“Công ty Agrita – Quảng Nam”) (i)	Số 44 Lê Quý Đôn, thị trấn Khâm Đức, huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	97,57%	97,57%	99,98%	99,98%
11	Công ty Cổ phần Minh Long Đông Sài Gòn (“Công ty Minh Long”)	Số 242 Cống Quỳnh, phường Phạm Ngũ Lão, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động mua bán nơ	99,98%	99,98%	99,98%	99,98%
12	Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam (“Công ty Hà Đô Thuận Nam”) (i)	Thôn Quán Thè 1, xã Phước Minh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	99,97%	99,97%	100%	100%
13	Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam (“Công ty Surya”) (i)	Thôn Phước An 1, xã Phước Vinh, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	99,97%	99,97%	100%	100%
14	Công ty Cổ phần Năng lượng Hà Đô (“Công ty Năng lượng Hà Đô”) (i)	Số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	99,97%	99,97%	99,98%	99,98%
15	Công ty Cổ phần Điện gió Tiến Thành Hàm Kiệm (“Công ty Tiến Thành Hàm Kiệm”) (i)	Thôn Thanh Thịnh, xã Hồng Phong, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	28,98%	28,98%	56,00%	56,00%
16	Công ty Cổ phần Quản lý và Bất động sản Hà Đô (“Công ty Quản lý và Kinh doanh Kinh doanh Hà Đô”) (iii)	Số 8 Láng Hạ, phường Thanh Công, quận Ba Đình, Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản	99,99%	-	99,99%	-
17	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Sơn Linh (“Công ty Sơn Linh”) (i), (iv)	Thôn Gò Đa, xã Sơn Linh, huyện Sơn Hà, tỉnh Quảng Ngãi	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	51,23%	-	99,00%	-
18	Công ty TNHH MTV Hà Đô Ninh Thuận (“Công ty Hà Đô Ninh Thuận”) (ii)	Số 6 Phạm Đình Hồ, khu phố 6, phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	-	100%	-	100%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

- (i) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết trong các công ty con này khác nhau do Công ty kiểm soát các công ty con này gián tiếp thông qua các công ty con khác.
- (ii) Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) số 94/NQ-HĐQT ngày 1 tháng 7 năm 2020, HĐQT Công ty đã thông qua quyết định giải thể Công ty Hà Đô Ninh Thuận. Công ty đã hoàn tất thủ tục giải thể công ty này theo thông báo về việc doanh nghiệp giải thể/chấm dứt tồn tại số 378/23 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận vào ngày 13 tháng 1 năm 2023.
- (iii) Ngày 21 tháng 2 năm 2023, HĐQT Công ty đã ban hành Nghị quyết số 04/NQ-HĐQT về việc góp vốn thành lập Công ty Quản lý và Kinh doanh Hà Đô. Theo đó, Công ty sẽ thực hiện góp vốn vào công ty này với số tiền là 5.999.400.000 VND, tương đương với tỷ lệ sở hữu là 99,99% vốn cổ phần. Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn vào công ty này.

Ngày 8 tháng 9 năm 2023, HĐQT Công ty đã ban hành Nghị quyết số 50/NQ-HĐQT về việc mua cổ phần của Công ty Quản lý và Kinh doanh Hà Đô trong đợt tăng vốn từ 6 tỷ lên 20 tỷ theo đúng tỷ lệ góp vốn với số tiền là 13.998.600.000 VND. Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn điều lệ vào công ty này.

- (iv) Theo Nghị quyết của HĐQT số 98/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 3 năm 2023, HĐQT của Công ty Za Hưng, một công ty con của Công ty, đã phê duyệt việc nhận chuyển nhượng 1.011.780 cổ phần, tương đương với 99% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Sơn Linh từ các cổ đông cá nhân với giá chuyển nhượng là 46,61 tỷ VND. Sau đó, theo Nghị quyết của HĐQT số 150/NQ-HĐQT ngày 21 tháng 4 năm 2023, HĐQT của Công ty Za Hưng đã phê duyệt việc tăng vốn góp vào Công ty Sơn Linh để tăng vốn điều lệ với số tiền là 133,43 tỷ VND theo đúng tỷ lệ góp vốn. Trong năm, Công ty Za Hưng đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng cổ phần và góp thêm vốn điều lệ vào Công ty Sơn Linh.
- (v) Vào tháng 12 năm 2023, Công ty đã thực hiện việc mua 8.966 cổ phần, với giá phí là 381 triệu VND, của Công ty Thiết bị Giáo dục 1 từ hai cổ đông cá nhân, qua đó tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty này từ 99,93% lên 99,95%.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty sở hữu một khoản đầu tư vào công ty liên doanh như được trình bày tại Thuyết minh số 15.2.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 15.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) để Ngày 29 tháng 3 năm 2024 .

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

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

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

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

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bất động sản

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

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

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (tiếp theo)

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	3 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	6 - 15 năm
Phương tiện vận tải	4 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 10 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Quyền sử dụng thuê đất lâu dài	Không khấu hao

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

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

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

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

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

3.9 *Chi phí đi vay*

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

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

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

3.10 *Chi phí trả trước*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà

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

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 *Hợp đồng xây dựng*

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

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

3.19 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

- ▶ Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên 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 chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 Chi phí phát hành trái phiếu

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

3.21 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.22 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	2.066.411.812	1.591.294.306
Tiền gửi ngân hàng	123.700.631.519	109.468.282.567
Tiền trong tài khoản chứng khoán	10.704.882	-
Tiền gửi có kỳ hạn	-	371.446.575.342
TỔNG CỘNG	<u>125.777.748.213</u>	<u>482.506.152.215</u>

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

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Đô La Mỹ (USD)	9.124,45	1.148,19

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Chứng khoán kinh doanh

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Trái phiếu	386.602.400.459	(*)	-	-	-	-
	386.602.400.459			-		

Chi tiết các khoản đầu tư vào trái phiếu chiếm trên 10% tổng giá trị trái phiếu tại ngày 31 tháng 12 năm 2023:

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong	181.882.261.055	(*)	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Masan	50.916.789.500	(*)	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư IPA	69.999.189.904	(*)	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Bảo Việt	49.764.000.000	(*)	-	-	-	-

Đây là các khoản trái phiếu không có tài sản đảm bảo, có lãi suất từ 6,46%/năm đến 8,28%/năm, kỳ hạn gốc từ 3 đến 7 năm, được Công ty nắm giữ cho mục đích kinh doanh trong ngắn hạn.

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty chưa thu thập được đủ các thông tin cần thiết để thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	182.042.197.612	175.385.023.373
Phải thu ngắn hạn từ hoạt động xây lắp	16.855.547.002	10.794.548.239
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khách sạn	3.041.787.635	2.835.118.633
Phải thu ngắn hạn từ các hoạt động khác	39.317.183.803	39.590.739.596
TỔNG CỘNG	<u>241.256.716.052</u>	<u>228.605.429.841</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ các khách hàng khác</i>	<i>212.162.885.695</i>	<i>187.944.912.498</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 29.2)</i>	<i>29.093.830.357</i>	<i>40.660.517.343</i>
Dự phòng phải thu khó đòi	(6.808.062.419)	(10.817.018.222)
Chi tiết các khoản phải thu của khách hàng chiếm trên 10% tổng số dư:		
<i>Các khách hàng mua nhà Dự án An Khánh</i> <i>- An Thượng (*)</i>	<i>145.531.351.251</i>	<i>117.901.185.058</i>
<i>Các khách hàng mua nhà tại dự án Khu</i> <i>Biệt thự Sư Vạn Hạnh (*)</i>	<i>23.276.227.600</i>	<i>23.276.227.600</i>

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, toàn bộ khoản phải thu phát sinh từ Dự án Khách sạn IBIS Saigon Airport và Tòa nhà Hà Đô Airport, tại số 2 đường Hồng Hà, thành phố Hồ Chí Minh được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng Shinhan – Chi nhánh Trần Duy Hưng như được trình bày tại Thuyết minh số 20.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm ("Công ty Từ Liêm") (i)	-	145.224.919.122
Công ty TNHH MTV 756 (ii)	-	117.000.000.000
Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Sóc Trăng	12.000.000.000	12.000.000.000
Công ty cổ phần kỹ thuật Nam Việt	3.356.516.900	3.356.516.900
Viện năng lượng	1.473.450.000	1.473.450.000
Trả trước ngắn hạn cho các đối tượng khác	11.677.712.129	19.684.333.970
TỔNG CỘNG	<u>28.507.679.029</u>	<u>298.739.219.992</u>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó thu hồi	(12.415.457.062)	(12.415.457.062)
Dài hạn		
Công ty Từ Liêm (i)	146.410.819.622	-
Công ty TNHH Một thành viên 756 (ii)	117.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>263.410.819.622</u>	<u>-</u>

- (i) Đây là khoản trả trước theo Phụ lục số 03/2016 ngày 20 tháng 6 năm 2016 và Phụ lục số 04/2020 ngày 5 tháng 9 năm 2020 của Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") số 03/HĐHTKD ngày 29 tháng 11 năm 1999 giữa Công ty và Công ty Từ Liêm với mục đích đầu tư xây dựng nhà ở để bán tại Khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Số tiền ứng trước này được Công ty Từ Liêm sử dụng để nộp tiền thuê đất, tiền thuế, phí và lệ phí mà Nhà nước quy định bên chuyển nhượng đất phải nộp và giải phóng mặt bằng tại Khu đô thị mới Dịch Vọng.
- (ii) Đây là khoản tiền Công ty trả trước cho Công ty TNHH MTV 756 để công ty này góp vốn điều lệ vào Công ty 756 Sài Gòn, một công ty con của Công ty. Khoản trả trước này không tính lãi. Toàn bộ các quyền lợi phát sinh từ phần vốn góp của Công ty TNHH MTV 756 tại Công ty 756 Sài Gòn thuộc về Công ty. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đang trong quá trình thực hiện các thủ tục nhận chuyển nhượng phần vốn góp này với Công ty TNHH MTV 756.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Hà Đô 45 ("Công ty Hà Đô 45")	56.299.901.708	56.299.901.708
Công ty Khánh Hà (<i>Thuyết minh số 29.3</i>)	6.900.000.000	1.980.000.000
TỔNG CỘNG	<u>63.199.901.708</u>	<u>58.279.901.708</u>
Dự phòng cho vay ngắn hạn khó đòi	(56.299.901.708)	(56.299.901.708)

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia từ các công ty con	197.305.284.000	77.984.000.000
Tạm ứng (i)	19.441.624.259	95.371.613.686
Phải thu từ lãi cho vay, lãi tiền gửi và lãi trái phiếu	4.978.706.590	4.728.772.813
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	4.374.904.381	6.834.935.681
TỔNG CỘNG	<u>226.100.519.230</u>	<u>184.919.322.180</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(2.059.635.426)	(2.059.635.426)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	13.385.530.995	56.099.417.248
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29.2)</i>	212.714.988.235	128.819.904.932

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 chủ yếu là các khoản tạm ứng cho nhân viên nhằm mục đích thực hiện các dự án đầu tư của Công ty.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Công ty Hà Đô 45	62.755.574.348	(62.755.574.348)	62.755.574.348	(62.755.574.348)	-
Công ty TNHH Nam Việt	3.356.516.900	(3.356.516.900)	3.356.516.900	(3.356.516.900)	-
Các khách hàng khác	11.470.965.367	(11.470.965.367)	15.479.921.170	(15.479.921.170)	-
TỔNG CỘNG	77.583.056.615	(77.583.056.615)	81.592.012.418	(81.592.012.418)	-

11. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Bất động sản xây dựng để bán	652.562.297.364	10.224.200.764	713.030.988.608	10.224.200.764	10.224.200.764
- Dự án An Khánh - An Thượng	478.686.200.672	10.224.200.764	534.431.456.256	10.224.200.764	10.224.200.764
- Khu Biệt thự Sư Vạn Hạnh	73.404.835.159	-	73.375.657.589	-	-
- Dự án chung cư CC1 Dịch Vọng	41.481.993.854	-	41.481.993.854	-	-
- Dự án Tòa nhà Hồn Hợp khu ĐTM Dịch Vọng	33.598.477.911	-	32.210.209.700	-	-
- Dự án CC3 Dịch Vọng	17.450.123.327	-	17.254.023.606	-	-
- Các dự án khác	7.940.666.441	-	14.277.647.603	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	20.714.575.697	-	246.781.348.893	-	-
Nguyên vật liệu	473.422.427	-	400.199.896	-	-
TỔNG CỘNG	673.750.295.488	10.224.200.764	960.212.537.397	10.224.200.764	10.224.200.764

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	244.421.955.098	85.056.611.786	9.328.639.954	4.710.845.471	343.518.052.309
- Tăng trong năm	-	-	500.000.000	-	500.000.000
Số cuối năm	244.421.955.098	85.056.611.786	9.828.639.954	4.710.845.471	344.018.052.309
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	10.886.973.053	87.740.736	6.448.199.954	2.367.983.653	19.790.897.396
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu năm	56.080.259.593	43.772.404.738	7.868.278.812	4.001.191.316	111.722.134.459
- Khấu hao trong năm	7.847.596.828	7.324.330.240	336.294.006	431.586.000	15.939.807.074
Số cuối năm	63.927.856.421	51.096.734.978	8.204.572.818	4.432.777.316	127.661.941.533
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	188.341.695.505	41.284.207.048	1.460.361.142	709.654.155	231.795.917.850
Số cuối năm	180.494.098.677	33.959.876.808	1.624.067.136	278.068.155	216.356.110.776

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, quyền điều hành và quyền nhận bất kỳ khoản phải thu nào phát sinh từ Dự án Khách sạn IBIS Saigon Airport và tòa nhà Hà Đô Airport, tại số 2 đường Hồng Hà, thành phố Hồ Chí Minh đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng Shinhan – Chi nhánh Trần Duy Hưng (Thuyết minh số 20).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc và quyền sử dụng đất</i>	<i>Bất động sản đầu tư khác (*)</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	572.944.206.600	185.250.272.310	758.194.478.910
Số cuối năm	572.944.206.600	185.250.272.310	758.194.478.910
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	3.135.792.727	40.266.827.699	43.402.620.426
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	112.211.452.012	62.728.489.438	174.939.941.450
- Khấu hao trong năm	19.292.612.352	6.573.937.321	25.866.549.673
Số cuối năm	131.504.064.364	69.302.426.759	200.806.491.123
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	460.732.754.588	122.521.782.872	583.254.537.460
Số cuối năm	441.440.142.236	115.947.845.551	557.387.987.787

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

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Mặt bằng thương mại Dự án Hà Đô Centrosa Garden	308.086.172.544	308.086.172.544
Văn phòng Hà Đô Airport Building	180.766.432.781	180.766.432.781
Mặt bằng thương mại tòa nhà Hà Đô Miền Nam	133.600.517.254	133.600.517.254
Mặt bằng thương mại tòa nhà Hà Đô 186 Hoàng Sâm	27.488.274.808	27.488.274.808
Mặt bằng thương mại chung cư CC1 Dịch Vọng	23.794.849.884	23.794.849.884
Mặt bằng thương mại chung cư N10	21.336.181.353	21.336.181.353
Diện tích hầm chung cư N10	16.882.854.908	16.882.854.908
Mặt bằng thương mại chung cư 183 Hoàng Văn Thái	13.952.126.285	13.952.126.285
Mặt bằng thương mại chung cư Nguyễn Văn Công	10.618.892.068	10.618.892.068
Diện tích hầm chung cư CC1 Dịch Vọng	9.593.876.960	9.593.876.960
Mặt bằng thương mại chung cư Hoàng Sâm	4.881.479.260	4.881.479.260
Mặt bằng thương mại chung cư Z751	4.057.028.078	4.057.028.078
Sân tennis	3.135.792.727	3.135.792.727
TỔNG CỘNG	758.194.478.910	758.194.478.910

Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 do Công ty chưa thu thập đủ thông tin để đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản này một cách chắc chắn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án An Khánh – An Thượng	44.927.168.632	41.635.954.006
Các dự án khác	9.695.754.268	36.837.878.588
TỔNG CỘNG	<u>54.622.922.900</u>	<u>78.473.832.594</u>

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
		<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
		<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Đầu tư vào công ty con	15.1	5.428.559.107.257	(14.870.926.213)	5.416.335.052.257	(12.815.841.167)
Đầu tư vào công ty liên doanh	15.2	150.000.000	-	130.000.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	15.3	43.000.000.000	-	3.000.000.000	-
TỔNG CỘNG		<u>5.471.709.107.257</u>	<u>(14.870.926.213)</u>	<u>5.419.465.052.257</u>	<u>(12.815.841.167)</u>



Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.1 Đầu tư vào công ty con

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

STT	Tên đơn vị	Số cuối năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: VND
		Số lượng cổ phần	Giá trị ghi sổ	Giá trị vốn nắm giữ trực tiếp	Số lượng cổ phần	Giá trị ghi sổ	Giá trị vốn nắm giữ trực tiếp	
1	Công ty Agrita – Quảng Nam	99.729.000	1.190.305.295.099	94,98%	99.729.000	1.190.305.295.099	(*)	94,98%
2	Công ty Năng lượng Hà Đô	112.460.000	1.124.600.000.000	99,96%	112.460.000	1.124.600.000.000	(*)	99,96%
3	Công ty Bình An Riverside	61.782.000	628.299.000.000	99,97%	61.782.000	628.299.000.000	(*)	99,97%
4	Công ty Minh Long	32.414.780	417.218.779.435	73,67%	32.414.780	417.218.779.435	(*)	73,67%
5	Công ty Za Hưng	63.210.546	371.629.000.000	51,75%	63.210.546	371.629.000.000	(*)	51,75%
6	Công ty Quốc tế Hà Đô	(**)	367.428.647.832	100%	(**)	367.428.647.832	(*)	100%
7	Công ty 756 Sài Gòn	28.350.000	283.500.000.000	63%	28.350.000	283.500.000.000	(*)	63%
8	Công ty Thiết Bị Giáo Dục 1 (i)	42.328.039	663.377.802.322	99,95%	42.319.073	662.996.747.322	(*)	99,93%
9	Công ty Khánh Hà	18.439.089	196.842.885.000	70,92%	18.439.089	196.842.885.000	(*)	70,92%
10	Công ty Sông Tranh 4	15.300.000	157.994.654.400	34%	15.300.000	157.994.654.400	(*)	34%
11	Công ty Quản lý Hà Đô (ii)	1.399.300	7.365.043.169	99,95%	1.999.000	13.372.043.169	(*)	99,95%
12	Công ty Quản lý và Kinh doanh Hà Đô (Thuyết minh số 1)	1.999.800	19.998.000.000	99,99%	-	-	(*)	-
13	Công ty Hà Đô Ninh Thuận (Thuyết minh số 1)	-	-	-	(**)	2.148.000.000	(*)	100%
TỔNG CỘNG			5.428.559.107.257			5.416.335.052.257		
Dự phòng đầu tư vào công ty con			14.870.926.213			12.815.841.167		

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

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty chưa có đủ các thông tin cần thiết để thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

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

(i) Trong tháng 12 năm 2023, Công ty đã hoàn tất việc mua thêm 0,02% cổ phần tại Công ty Thiết Bị Giáo Dục 1 từ các cá nhân với tổng giá phí là 381.040.000 VND, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty này lên 99,95%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

- (ii) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 02/NQ-HaDoPM ngày 13 tháng 3 năm 2023, Đại hội đồng cổ đông Công ty Quản lý Hà Đô, một công ty con của Công ty, đã thông qua quyết định giảm vốn điều lệ của công ty này theo hình thức hoàn trả một phần vốn góp cho các cổ đông theo tỷ lệ sở hữu. Trong năm, Công ty đã nhận hoàn trả 5.997.000.000 VND tương ứng với 599.700 cổ phần.

15.2 Đầu tư vào công ty liên doanh

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có một công ty liên doanh như sau:

Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Số lượng	Tỷ lệ lợi ích (%)	Quyền biểu quyết (%)	Giá trị ghi sổ (VND)	Giá trị hợp lý
Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vụ Đình, Hà Nội	Số 8, Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh Bất động sản	(**)	50	50	150.000.000	(*)

(i)

- (*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty chưa thu thập các thông tin cần thiết để thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.

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

- (i) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 47/2016/QĐ-CT ngày 22 tháng 9 năm 2016, Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô quyết định góp vốn thành lập Công ty TNHH Hỗn Hợp Dịch Vụ Đình với Công ty góp 22.500.000.000 VND tương đương 50% tổng vốn điều lệ của Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vụ Đình, theo đó, Công ty có nghĩa vụ còn phải góp 22.370.000.000 VND. Trong năm, Công ty đã góp thêm 20.000.000 VND.

15.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư trái phiếu	43.000.000.000	43.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
TỔNG CỘNG	43.000.000.000	43.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000

Đầu tư trái phiếu tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm:

- Khoản trái phiếu phát hành bởi Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với giá trị là 3.000.000.000 VND (mệnh giá: 100.000 VND/trái phiếu) có thời hạn gốc 10 năm, đáo hạn ngày 20 tháng 7 năm 2033, không có tài sản đảm bảo và hưởng mức lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 7,6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 8%/năm).
- Khoản trái phiếu phát hành bởi Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với giá trị là 40.000.000.000 VND (mệnh giá: 1.000.000.000 VND/trái phiếu) có thời hạn gốc 7 năm, đáo hạn ngày 23 tháng 11 năm 2030, không có tài sản đảm bảo và hưởng mức lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 6,4%/năm.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

16.1 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>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Hà Đô 756	31.890.294.513	27.852.449.213
Công ty Cổ phần Hà Đô 1	6.086.282.710	42.485.581.886
Công ty Cổ phần Tư vấn Phát triển và Xây dựng Sông Hồng	-	24.315.703.621
Phải trả các đối tượng khác	20.315.566.784	19.914.598.646
TỔNG CỘNG	58.292.144.007	114.568.333.366
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 29.2)</i>	<i>37.479.579.627</i>	<i>33.055.443.132</i>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn khác</i>	<i>20.812.564.380</i>	<i>81.512.890.234</i>

16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (*)	281.709.240.065	416.059.787.137
Trả trước theo các hợp đồng xây lắp	10.823.935.323	168.717.974.383
Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	574.369.761	556.511.226
TỔNG CỘNG	293.107.545.149	585.334.272.746
<i>Trong đó:</i>		
<i>Người mua trả tiền trước từ các bên khác</i>	<i>164.004.766.087</i>	<i>498.695.786.137</i>
<i>Người mua trả tiền trước từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29.2)</i>	<i>129.102.779.062</i>	<i>86.638.486.609</i>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: VND				
	Số đầu năm	Số phải nộp/cán trừ trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	2.553.647.367	31.807.188.941	(29.822.227.977)	4.538.608.331
Thuế TNDN	28.561.466.213	20.966.605.048	(41.934.519.127)	7.593.552.134
Thuế thu nhập cá nhân	580.483.546	5.897.881.520	(5.836.101.843)	642.263.223
Thuế khác	12.097.536	2.541.056.239	(2.545.297.689)	7.856.086
TỔNG CỘNG	31.707.694.662	61.212.731.748	(80.138.146.636)	12.782.279.774
	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã cần trừ trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	12.009.492.746	8.839.924.174	(9.273.914.989)	11.575.501.931
Thuế thu nhập cá nhân	68.109.286	11.625.000	(9.985.000)	69.749.286
TỔNG CỘNG	12.077.602.032	8.851.549.174	(9.283.899.989)	11.645.251.217

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí xây dựng và tiền sử dụng đất của các dự án bất động sản đã bàn giao	587.571.903.486	539.898.987.737
- Dự án An Khánh - An Thượng	305.876.262.046	258.203.346.297
- Dự án Nhà ở Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh	140.052.284.410	140.052.284.410
- Khu Biệt thự Sư Vạn Hạnh	130.489.147.466	130.489.147.466
- Dự án chung cư CC1 Dịch Vọng, Hà Nội	7.843.113.423	7.843.113.423
- Dự án nhà N10 Khu đô thị mới Dịch Vọng	3.311.096.141	3.311.096.141
Trích trước chi phí lãi vay	116.887.792.884	74.254.053.373
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất	-	812.920.548
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	3.140.160.234	4.378.418.217
TỔNG CỘNG	707.599.856.604	619.344.379.875
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả ngắn hạn các bên khác	594.090.534.547	558.917.103.041
Chi phí phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 29.2)	113.509.322.057	60.427.276.834

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Phải trả về dòng tiền quản lý tập trung (i)	315.333.781.040	382.070.177.103
Nhận tạm ứng từ công ty con	34.000.000.000	34.000.000.000
Ký cược, ký quỹ	24.678.564.252	3.962.223.472
Phải trả tiền hỗ trợ chuyển giao mặt bằng Dự án An Khánh - An Thượng (ii)	20.630.454.546	20.630.454.546
Thu hộ phải trả	12.686.352.098	12.686.352.098
Phải trả lợi nhuận chia sẻ theo BCC	7.710.400.280	6.792.700.280
Nhận tiền cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	7.464.242.260	59.382.101.127
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	9.857.093.611	4.876.920.986
TỔNG CỘNG	<u>432.360.888.087</u>	<u>524.400.929.612</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn các bên khác</i>	<i>105.126.895.886</i>	<i>107.791.095.362</i>
<i>Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 29.2)</i>	<i>327.233.992.201</i>	<i>416.609.834.250</i>
Dài hạn		
Phải trả phí quản lý vận hành Dự án An Khánh - An Thượng	375.542.400	11.627.971.200
Nhận đặt cọc cho thuê	11.842.375.852	33.299.319.723
TỔNG CỘNG	<u>12.217.918.252</u>	<u>44.927.290.923</u>

- (i) Đây là số tiền phải trả theo các Thỏa thuận quản lý dòng tiền tập trung giữa Công ty và các công ty con. Theo đó, Công ty sẽ thực hiện quản lý, sử dụng, đầu tư và điều tiết những khoản tiền nhàn rỗi của một số công ty con dựa trên Quy chế quản lý dòng tiền tập trung đã ban hành theo Quyết định số 101/QĐ-HĐQT ngày 5 tháng 8 năm 2019 của HĐQT Công ty.
- (ii) Phải trả Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Giáo dục Newton theo Hợp đồng số 21/2019/HĐ liên quan đến việc nhận hỗ trợ và chuyển giao mặt bằng với diện tích là 10.686 m2 thuộc ô đất trường tiểu học tại Dự án An Khánh - An Thượng. Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2023 hợp đồng này đã hết thời hạn thực hiện. Công ty đang trong quá trình đàm phán với Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Giáo dục Newton về hợp đồng này.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn					
Vay ngân hàng	38.101.631.925	35.774.217.714	(73.875.849.639)	-	
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20.1)	206.434.640.889	43.615.336.632	(206.434.640.888)	43.615.336.633	
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 20.2)	63.050.859.827	9.412.801.726	(16.876.302.099)	55.587.359.454	
Vay các bên liên quan dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 29.3)	187.546.837.677	672.000.000.000	(187.546.837.677)	672.000.000.000	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	209.906.526.026	93.473.974	(210.000.000.000)	-	
TỔNG CỘNG	705.040.496.344	760.895.830.046	(694.733.630.303)	771.202.696.087	
Vay dài hạn					
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1)	130.846.009.903	-	(43.615.336.632)	87.230.673.271	
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 29.3)	981.500.000.000	497.464.023.000	(1.082.500.000.000)	396.464.023.000	
TỔNG CỘNG	1.112.346.009.903	497.464.023.000	(1.126.115.336.632)	483.694.696.271	

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.1 Các khoản vay ngân hàng

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

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Shinhan – Chi nhánh Trần Duy Hưng	130.846.009.903	Gốc đáo hạn từ ngày 26 tháng 1 năm 2024 đến ngày 7 tháng 10 năm 2026. Lãi trả 3 tháng/lần	Lãi suất tham chiếu cộng biên độ 1,92%/năm. Lãi suất trong năm 2023 là từ 7,50% – 9,31%/năm	(i)
Vay dài hạn đến hạn trả	<u>43.615.336.632</u>			
TỔNG CỘNG	<u>130.846.009.903</u>			
Trong đó:				
Vay dài hạn	87.230.673.271			
Vay dài hạn đến hạn trả	<u>43.615.336.632</u>			

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

20.2 Vay từ các đối tượng khác

Số dư các khoản vay đối tượng khác ngắn hạn bao gồm các khoản vay tín chấp từ các cá nhân có kỳ hạn không quá 12 tháng chịu lãi suất bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng bình quân của ngân hàng Vietcombank, BIDV, Vietinbank và Agribank cộng biên độ 2%/năm, gốc và lãi trả vào ngày đáo hạn. Lãi suất trong năm 2023 là từ 6% – 9,4%/năm.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Năm nay	Đơn vị tính: VND
Số đầu năm		Năm trước
Trích lập quỹ trong năm	45.289.757.241	23.349.090.586
Sử dụng quỹ trong năm	-	22.452.000.000
	(1.035.080.000)	(511.333.345)
Số cuối năm	44.254.677.241	45.289.757.241

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VND	Đơn vị tính: VND
Năm trước		Tổng cộng
Số đầu năm		
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	1.905.185.277.920	4.121.383.127.933
- Phát hành cổ phiếu để thực hiện quyền của chứng quyền	(407.670.830.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	220.574.864.551
- Tạm ứng cổ tức	550.511.579.728	550.511.579.728
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(203.838.815.000)	(203.838.815.000)
Số cuối năm	(22.452.000.000)	(22.452.000.000)
	1.821.735.212.648	4.666.178.757.212
Năm nay		
Số đầu năm		
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức (i)	1.821.735.212.648	4.666.178.757.212
- Lợi nhuận thuần trong năm	(611.509.430.000)	-
	745.604.062.845	745.604.062.845
Số cuối năm	1.955.829.845.493	5.411.782.820.057

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

(i) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 4 năm 2023, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế năm 2022 để chia cổ tức cho các cổ đông. Theo đó, Công ty sẽ chi trả cổ tức bằng cổ phiếu theo tỷ lệ bằng 25% tổng số cổ phiếu đang phát hành tương đương với số tiền khoảng 612 tỷ VND. Vào ngày 14 tháng 7 năm 2023, Công ty đã nhận được chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về số lượng cổ phiếu đã phân phối. Công ty cũng đã hoàn tất thủ tục tăng vốn theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 30 được cấp ngày 20 tháng 7 năm 2023 và Công ty cũng nhận được Quyết định của Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh về việc thay đổi đăng ký niêm yết ngày 16 tháng 8 năm 2023.

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Đơn vị tính: VND	
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông	3.057.568.410.000	3.057.568.410.000	-	2.446.058.980.000	2.446.058.980.000	-
TỔNG CỘNG	3.057.568.410.000	3.057.568.410.000	-	2.446.058.980.000	2.446.058.980.000	-

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

	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	2.446.058.980.000	1.963.574.150.000
Phát hành cổ phiếu để thực hiện quyền của chứng quyền	-	74.814.000.000
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	611.509.430.000	407.670.830.000
Số cuối năm	3.057.568.410.000	2.446.058.980.000
Cổ tức đã chia	611.509.430.000	611.509.645.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.4 Cổ tức

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông (i)</i>	611.509.430.000	611.509.645.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu: 61.150.943 cổ phiếu/244.605.898 cổ phiếu hiện hữu (năm 2022: 40.767.083 cổ phiếu/203.838.815 cổ phiếu hiện hữu)	611.509.430.000	407.670.830.000
Cổ tức trả bằng tiền: 1.000 VND/cổ phiếu	-	203.838.815.000

(i) Xem Thuyết minh số 22.1.

22.5 Cổ phiếu

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	305.756.841	244.605.898
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	305.756.841	244.605.898
Cổ phiếu phổ thông	305.756.841	244.605.898
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	305.756.841	244.605.898
Cổ phiếu phổ thông	305.756.841	244.605.898

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 10.000 VND/cổ phiếu)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	816.919.785.897	1.342.422.088.905
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	281.840.836.617	1.037.558.266.983
Doanh thu hoạt động xây lắp (i)	264.040.759.180	93.691.765.716
Doanh thu hoạt động kinh doanh khách sạn	106.973.159.951	60.072.033.760
Doanh thu hoạt động cho thuê, tư vấn quản lý và các hoạt động khác	164.065.030.149	151.100.022.446
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	816.919.785.897	1.342.422.088.905
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	767.500.745.580	1.305.011.076.796
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 29.1)	49.419.040.317	37.411.012.109

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

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Cổ tức, lợi nhuận được chia	677.531.431.000	226.736.146.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.540.688.706	4.922.400.949
Lãi từ chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	930.500.024	2.972.696.936
TỔNG CỘNG	682.002.619.730	234.631.243.885

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	127.820.377.192	494.149.531.566
Giá vốn hoạt động xây lắp	236.152.234.797	82.068.779.094
Giá vốn hoạt động kinh doanh khách sạn	46.933.678.565	43.536.655.053
Giá vốn hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	56.862.361.592	54.256.658.739
TỔNG CỘNG	467.768.652.146	674.011.624.452

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	102.196.665.053	116.664.459.361
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	93.473.974	3.414.329.188
Dự phòng đầu tư tài chính	4.203.085.046	2.660.915.077
TỔNG CỘNG	106.493.224.073	122.739.703.626

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới, tiếp thị	12.883.519.511	2.505.251.366
Chi phí lương nhân viên bán hàng	1.009.035.448	869.507.402
Chi phí bán hàng khác	1.051.350.678	705.750.019
TỔNG CỘNG	14.943.905.637	4.080.508.787
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	58.925.104.188	54.267.236.360
Chi phí dự án ngừng triển khai	47.103.730.833	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.344.485.629	22.582.923.200
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	14.760.894.941	10.707.297.605
TỔNG CỘNG	138.134.215.591	87.557.457.165

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	19.678.770.198	453.288.619.336
Chi phí lương nhân công	71.065.244.568	63.843.628.339
Chi phí khấu hao và hao mòn	41.960.356.743	45.782.368.148
Chi phí dịch vụ mua ngoài	87.002.893.967	70.663.537.962
Chi phí dự phòng	(593.955.803)	12.996.939.866
Chi phí dự án dừng triển khai	47.103.730.833	-
Chi phí khác	20.421.352.678	15.357.436.414
TỔNG CỘNG	286.638.393.184	661.932.530.065

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

28.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	20.966.605.048	124.366.322.684
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	5.032.141.632	14.433.179.501
TỔNG CỘNG	25.998.746.680	138.799.502.185

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế:	771.602.809.525	689.311.081.913
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	154.320.561.905	137.862.216.383
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí tiền đất dự án chưa đủ điều kiện khấu trừ	8.654.641.074	50.246.174.412
Chi phí trích lập dự phòng	(67.547.561)	2.044.840.153
Chi phí dự án dừng triển khai	9.420.746.167	-
Các chi phí không được trừ khác	4.281.610.552	1.739.913.064
Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia	(135.506.286.200)	(45.347.229.200)
Lỗ kết chuyển	(15.104.979.257)	(7.746.412.627)
Chi phí thuế TNDN	25.998.746.680	138.799.502.185

28.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.3 Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận

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

Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước và các đơn vị có liên quan để xác định các nghĩa vụ tiền đất của Dự án An Khánh – An Thượng, Dự án Nhà ở Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh, Dự án Khu Biệt thự Sư Vạn Hạnh và các dự án tại Dịch Vọng. Công ty đang tạm thời ghi nhận tiền đất của căn hộ/biệt thự/liền kề đã bàn giao dựa trên đơn giá thẩm định của một bên thứ ba với tổng số tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 587.571.903.486 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 539.898.987.737 VND). Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản trích trước nêu trên do không thể xác định chính xác nghĩa vụ tiền đất tại thời điểm này.

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có khoản lỗ lũy kế có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2023	Đơn vị tính: VND	
				Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2023
2019	2024	24.688.176.210	(24.688.176.210)	-	-
2020	2025	139.704.208.634	(89.568.783.211)	-	50.135.425.423
2021	2026	12.403.306.104	-	-	12.403.306.104
TỔNG CỘNG		176.795.690.948	(114.256.959.421)	-	62.538.731.527

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.4 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Đơn vị tính: VND		
	Bảng cân đối kế toán riêng Số cuối năm	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại			
Thuế TNDN 1% tạm tính cho các khoản khách hàng thanh toán theo tiến độ tại Dự án An Khánh – An Thượng	2.982.478.642	(3.479.907.811)	(4.586.871.802)
Chi phí hoa hồng môi giới liên quan tới các căn hộ chưa bàn giao	1.763.378.385	(1.115.028.800)	(8.794.041.503)
Chi phí sử dụng vốn liên quan tới các căn hộ chưa bàn giao	1.823.090.681	(437.205.021)	(1.052.266.196)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	6.568.947.708		
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại		(5.032.141.632)	(14.433.179.501)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên có liên quan của Công ty ngày 31 tháng 12 năm 2023 được trình bày trong Báo cáo tình hình quản trị số 49/CTHD-TC được công bố thông tin đại chúng ngày 30 tháng 1 năm 2024.

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Hà Đô 1	Công ty chung thành viên HĐQT (đến ngày 16 tháng 9 năm 2022)	Phí dịch vụ thi công đã trả	-	166.214.513.797
		Phí dịch vụ thi công phải trả	-	186.231.409.119
		Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê	-	270.386.574
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý phải trả	14.091.489.716	16.554.068.202
		Phí dịch vụ quản lý đã trả	15.619.162.792	19.594.380.455
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	247.160.160	3.009.140.164
		Đi vay	-	4.000.000.000
		Thanh toán gốc vay	21.000.000.000	4.000.000.000
		Cổ tức được chia	11.244.375.000	-
		Cổ tức đã nhận	11.244.375.000	4.997.500.000
		Thu hồi vốn góp	5.997.000.000	-
Công ty Surya	Công ty con	Doanh thu xây lắp	-	18.401.905.260
		Doanh thu tư vấn quản lý	1.869.119.914	1.883.377.271
		Tiền thu từ xây lắp	-	7.276.100.975
		Đi vay	43.000.000.000	75.000.000.000
		Trả tiền gốc vay	20.000.000.000	70.000.000.000
		Dòng tiền quản lý tập trung phải trả	235.271.071.457	189.226.977.421
		Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	165.259.141.266	181.594.609.300
		Cổ tức được chia	33.000.000.000	-
Công ty Hà Đô Bình Thuận	Công ty con	Cổ tức đã nhận	33.000.000.000	4.000.000.000
		Doanh thu tư vấn quản lý	1.911.559.327	2.093.792.254
		Đi vay	-	70.000.000.000
		Thanh toán gốc vay	51.000.000.000	19.000.000.000
		Đã thu phí tư vấn quản lý	4.204.089.533	-
		Dòng tiền quản lý tập trung phải trả	124.323.107.166	128.683.715.805
		Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	103.619.272.260	128.199.927.901
		Cổ tức được chia	-	-
Công ty Agrita – Quảng Nam	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	546.652.959.749	471.858.797.483
		Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	620.824.517.664	373.505.170.024
		Đi vay	240.000.000.000	193.000.000.000
		Thanh toán gốc vay	247.000.000.000	75.000.000.000
		Lãi vay phải trả	12.860.158.908	5.415.063.012
		Lãi vay đã trả	-	1.755.315.069
		Bù trừ khoản phải thu với khoản vay	-	2.351.436.429
		Doanh thu từ tư vấn quản lý	5.327.331.523	5.225.646.061

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>						
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>		
Công ty Za Hưng	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	472.888.772.587	351.456.858.311		
		Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	605.384.710.414	391.049.121.223		
		Đi vay	90.000.000.000	230.000.000.000		
		Thanh toán gốc vay	230.000.000.000	-		
		Cổ tức được chia	132.742.146.000	63.210.546.000		
		Cổ tức đã nhận	132.742.146.000	63.210.546.000		
		Doanh thu tư vấn quản lý	1.609.711.401	1.942.866.890		
		Đã thu cung cấp dịch vụ	2.098.296.241	1.918.021.479		
		Lãi vay phải trả	17.666.410.957	8.916.109.589		
		Công ty Sông Tranh 4	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	271.035.268.339	349.022.830.896
Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	233.059.352.661			315.586.966.371		
Doanh thu tư vấn quản lý	640.420.396			788.656.687		
Công ty Quốc tế Hà Đô	Công ty con	Góp vốn	-	10.865.598.470		
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Cổ tức được chia	-	23.576.100.000		
		Đi vay	55.000.000.000	175.000.000.000		
		Thanh toán gốc vay	99.046.837.677	22.000.000.000		
		Lãi vay phải trả	18.247.866.349	12.291.478.230		
		Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	241.546.091	1.364.747.095		
		Dòng tiền quản lý tập trung phải trả	195.803.142.850	235.665.460.756		
		Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	220.441.202.223	270.563.365.521		
		Đi vay	52.000.000.000	123.000.000.000		
Công ty Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	Thanh toán gốc vay	83.000.000.000	92.000.000.000		
		Lãi vay phải trả	502.947.947	2.974.032.876		
		Lãi vay đã trả	3.372.268.494	104.712.329		
		Doanh thu xây lắp	24.268.875.543	-		
		Doanh thu tư vấn quản lý	10.692.496.119	2.029.091.565		
		Thu tiền xây lắp	46.743.030.127	13.403.922.903		
		Dòng tiền quản lý tập trung phải trả	225.633.796.107	168.055.547.367		
		Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	229.448.590.436	163.004.681.428		
		Công ty Khánh Hà	Công ty con	Thu hồi gốc vay	4.000.000.000	-
				Cho vay	-	8.700.000.000
Công ty Năng lượng Hà Đô	Công ty con	Cổ tức đã nhận	157.444.000.000	89.968.000.000		
		Cổ tức được chia	202.428.000.000	44.984.000.000		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Thiết bị giáo dục 1	Công ty con	Đi vay	14.000.000.000	339.000.000.000
		Thanh toán gốc vay	77.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	19.441.249.274	2.629.380.822
		Góp vốn	381.055.000	-
		Lãi vay đã thu	-	3.268.335.617
		Dòng tiền quản lý tập trung phải trả	21.481.030.440	8.597.598.392
		Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	25.180.184.348	3.223.759.974
Công ty Minh Long	Công ty con	Trả gốc vay	-	39.450.000.000
Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch HĐQT	Doanh thu từ chuyển nhượng BĐS	11.883.562.474	-
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng Hoàn ứng	-	520.400.000
			36.787.400.000	-
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng giám đốc	Nộp tiền mua bất động sản	4.611.200.000	-
Ông Lê Xuân Long	Ủy viên HĐQT	Doanh thu từ chuyển nhượng BĐS	7.313.403.873	-
Bà Nguyễn Thị Xuân Lan	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	31.132.647.000	44.495.198.000
		Doanh thu từ chuyển nhượng BĐS	98.563.311.457	-
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Ủy viên ban Kiểm toán	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	3.243.200.000	-
Bà Hoàng Thị Phương Diệu	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT	Doanh thu từ chuyển nhượng BĐS	11.366.750.902	-
Bà Vũ Thị Hà	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu từ chuyển nhượng BĐS	4.540.411.000	-

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

Trong năm, Công ty đã cung cấp các khoản cho vay các bên liên quan với lãi suất 8%/năm và nhận các khoản vay từ các bên liên quan với lãi suất từ 5,8%/năm tới 6,2%/năm. Các khoản cho vay và đi vay này không có tài sản đảm bảo và được thanh toán bằng tiền hoặc cầm giữ công nợ.

Trong năm, Công ty đã cung cấp dịch vụ quản lý cho các công ty con và ghi nhận doanh thu quản lý khi phân bổ chi phí hoạt động phát sinh trên cơ sở quy mô và kết quả hoạt động của các công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng năm thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

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

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6)				
Công ty Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	Phải thu cung cấp dịch vụ xây lắp	-	8.280.905.359
		Phải thu phí quản lý	2.438.242.464	2.488.011.041
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Phải thu phí tư vấn	-	670.268.520
Công ty Bình An Riverside	Công ty con	Phải thu phí quản lý	5.245.055.854	5.245.055.854
Công ty Quốc tế Hà Đô	Công ty con	Phải thu phí quản lý	5.447.390.528	5.447.390.528
Công ty Za Hưng	Công ty con	Phải thu phí quản lý	1.738.488.313	2.098.296.241
Công ty Hà Đô Bình Thuận	Công ty con	Phải thu phí quản lý	2.064.484.073	4.204.089.533
Công ty Agrita – Quảng Nam	Công ty con	Phải thu phí quản lý	5.753.518.045	5.643.697.746
Công ty Surya	Công ty con	Phải thu cung cấp dịch vụ xây lắp	-	1.908.857.808
		Phải thu phí tư vấn	2.018.649.507	1.915.602.837
Các công ty con khác	Công ty con	Phải thu phí quản lý	1.351.314.573	1.571.610.876
Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch HĐQT	Phải thu tiền mua bất động sản	643.142.000	-
Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc	Phải thu tiền mua bất động sản	468.623.000	468.623.000
Bà Hoàng Thị Phương Điều	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT	Phải thu chuyển nhượng BĐS	617.896.000	-
Các cá nhân khác	Người liên quan nội bộ	Phải thu tiền mua bất động sản	1.307.026.000	718.108.000
TỔNG CỘNG			<u>29.093.830.357</u>	<u>40.660.517.343</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i> (Thuyết minh số 9)				
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc	Tạm ứng	-	36.787.400.000
Bà Nguyễn Thị Xuân Lan	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT	Tạm ứng	8.487.000.000	8.487.000.000
Công ty Năng lượng Hà Đô	Công ty con	Lợi nhuận được chia phải thu	89.968.000.000	44.984.000.000
Công ty Agrita - Quảng Nam	Công ty con	Lợi nhuận được chia phải thu	79.783.200.000	-
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Lợi nhuận được chia phải thu	26.032.500.000	-
Công ty Quản lý và Kinh doanh Hà Đô	Công ty con	Lợi nhuận được chia phải thu	899.910.000	-
Công ty Bình An Riverside	Công ty con	Phải thu chi hộ	2.853.000.000	2.853.000.000
Công ty Khánh Hà	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	3.496.867.947	2.037.580.275
Công ty Surya	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	687.123.288	665.424.657
Công ty Hà Đô Bình Thuận	Công ty con	Lợi nhuận được chia phải thu	-	33.000.000.000
Các bên liên quan khác			507.387.000	5.500.000
TỔNG CỘNG			<u>212.714.988.235</u>	<u>128.819.904.932</u>
<i>Phải thu dài hạn khác</i>				
Công ty Khánh Hà	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	977.819.178	-
TỔNG CỘNG			<u>977.819.178</u>	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16.1)				
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	Phải trả phí quản lý	3.314.839.267	3.183.448.460
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty cùng chung thành viên HĐQT	Phải trả phí dịch vụ thi công	2.019.545.459	2.019.545.459
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Phải trả tiền mua sản thương mại	16.355.285.750	16.398.795.750
		Phải trả phí tư vấn	15.535.008.763	11.453.653.463
Công ty Cổ phần quản lý và kinh doanh bất động sản Hà Đô	Công ty con	Phải trả phí quản lý	254.900.388	-
TỔNG CỘNG			37.479.579.627	33.055.443.132
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 16.2)				
Bà Nguyễn Thị Xuân Lan	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT	Trả trước tiền mua bất động sản	98.563.132.275	70.612.822.137
Ông Nguyễn Văn Tô	Ủy viên HĐQT	Trả trước tiền mua bất động sản	7.437.234.878	3.187.386.378
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Ủy viên ban Kiểm toán	Trả trước tiền mua bất động sản	5.241.988.223	2.243.315.848
Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc	Trả trước tiền mua bất động sản	-	1.729.025.835
Ông Lê Xuân Long	Ủy viên HĐQT	Trả trước tiền mua bất động sản	4.825.691.993	2.065.020.474
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Trả trước tiền mua bất động sản	7.482.385.319	3.201.989.175
Ông Phạm Hồng Hiếu	Kế toán trưởng	Trả trước tiền mua bất động sản	5.552.346.374	2.375.759.489
Bà Vũ Thị Hà	Người liên quan nội bộ	Trả trước tiền mua bất động sản	-	1.223.167.273
TỔNG CỘNG			129.102.779.062	86.638.486.609

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 18)				
Công ty Agrita – Quảng Nam	Công ty con	Phải trả lãi vay	10.286.000.002	4.959.199.998
Công ty Minh Long	Công ty con	Phải trả lãi vay	9.388.367.944	9.388.367.944
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Phải trả lãi vay	29.042.263.744	14.731.051.361
Công ty Za Hưng	Công ty con	Phải trả lãi vay	26.582.520.546	8.916.109.589
Công ty Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	Phải trả lãi vay	-	2.869.320.547
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	Phải trả lãi vay	-	1.357.367.121
Công ty Thiết bị Giáo dục 1	Công ty con	Phải trả lãi vay	35.925.123.247	16.483.873.973
Công ty Surya	Công ty con	Phải trả lãi vay	2.285.046.574	1.039.739.726
Công ty Hà Đô Bình Thuận	Công ty con	Phải trả lãi vay	-	682.246.575
TỔNG CỘNG			<u>113.509.322.057</u>	<u>60.427.276.834</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 19)				
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	Phải trả khác	391.413.147	391.413.147
Công ty Za Hưng	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	2.448.278.581	134.944.216.408
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	17.453.905.347	42.091.964.720
Công ty Agrita – Quảng Nam	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	51.234.628.694	125.406.186.609
Công ty Sông Tranh 4	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	94.360.817.132	56.384.901.454
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty cùng chung thành viên HĐQT	Phải trả khác	148.244.000	148.244.000
Công ty Surya	Công ty con	Tạm ứng	34.000.000.000	34.000.000.000
		Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	78.128.590.296	8.116.660.105
Công ty Kinh doanh Hà Đô	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	24.419.148.524	-
Công ty Năng lượng Hà Đô	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	-	3.667.167.996
Công ty Thiết bị Giáo dục 1	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	1.784.862.380	5.484.016.288
Công ty Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	1.236.071.610	5.050.865.939
Công ty Hà Đô Bình Thuận	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	21.628.032.490	924.197.584
TỔNG CỘNG			<u>327.233.992.201</u>	<u>416.609.834.250</u>

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: (Thuyết minh số 20)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty Thiết bị Giáo dục 1	Công ty con	316.000.000.000	6,2%/năm	Từ ngày 28 tháng 10 năm 2024 đến ngày 22 tháng 3 năm 2025	Tín chấp
<i>Trong đó:</i> Vay dài hạn đến hạn trả		262.000.000.000			
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	262.000.000.000	5,8 – 6,2%/năm	Từ ngày 27 tháng 1 năm 2024 đến ngày 23 tháng 12 năm 2025	Tín chấp
<i>Trong đó:</i> Vay dài hạn đến hạn trả		175.000.000.000			
Công ty Za Hưng	Công ty con	320.000.000.000	5,8 – 6,2%/năm	Từ ngày 18 tháng 4 năm 2024 đến ngày 24 tháng 3 năm 2025	Tín chấp
<i>Trong đó:</i> Vay dài hạn đến hạn trả		230.000.000.000			
Công ty Agrita – Quảng Nam	Công ty con	119.000.000.000	6,2%/năm	Ngày 17 tháng 1 năm 2025	Tín chấp
Công ty Surya	Công ty con	48.000.000.000	5,8 – 6,2%/năm	Từ ngày 28 tháng 10 năm 2024 đến ngày 25 tháng 7 năm 2025	Tín chấp
<i>Trong đó:</i> Vay dài hạn đến hạn trả		5.000.000.000			
Bà Bùi Thị Bé	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên BGD	3.464.023.000	4%/năm	Gốc đáo hạn ngày 29 tháng 12 năm 2026. Lãi trả tại ngày đáo hạn	Tín chấp
<i>Trong đó:</i>		1.068.464.023.000			
Vay dài hạn		396.464.023.000			
Vay dài hạn đến hạn trả		672.000.000.000			

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: (Thuyết minh số 20)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty Quản lý Hà Đô Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	Công ty con	21.000.000.000	5,8%/năm	Từ ngày 28 tháng 6 năm 2023 đến ngày 16 tháng 10 năm 2024	Tín chấp
Công ty Thiết bị Giáo dục 1 Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	Công ty con	16.500.000.000			
Công ty 756 Sài Gòn Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	Công ty con	379.000.000.000	4,5% - 5,8%/năm	Từ ngày 22 tháng 3 năm 2023 đến ngày 28 tháng 12 năm 2024	Tín chấp
Công ty Za Hưng	Công ty con	40.000.000.000			
Công ty Agrita – Quảng Nam	Công ty con	306.046.837.677	5,6% - 5,8%/năm	Từ ngày 1 tháng 10 năm 2023 đến ngày 27 tháng 12 năm 2024	Tín chấp
Công ty Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	131.046.837.677			
Công ty Hà Đô Bình Thuận	Công ty con	230.000.000.000	5,8%/năm	Từ ngày 18 tháng 4 năm 2024 đến ngày 20 tháng 5 năm 2024	Tín chấp
Công ty Surya	Công ty con	126.000.000.000	5,8% - 6,8%/năm	Từ ngày 18 tháng 4 năm 2024 đến ngày 17 tháng 5 năm 2024	Tín chấp
		31.000.000.000	5,8%/năm	Ngày 28 tháng 10 năm 2024	Tín chấp
		51.000.000.000	5,8%/năm	Từ ngày 20 tháng 5 năm 2024 đến ngày 28 tháng 10 năm 2024	Tín chấp
		25.000.000.000	5,8%/năm	Ngày 28 tháng 10 năm 2024	Tín chấp
		1.169.046.837.677			

Trong đó:

Vay dài hạn
Vay dài hạn đến hạn trả

981.500.000.000
187.546.837.677

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Mã số 215):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư cho vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty Khánh Hà	Công ty con	8.700.000.000	8%/năm	Gốc và lãi vay trả trong giai đoạn từ tháng 5 đến tháng 10 năm 2024	Tín chấp
		<u>8.700.000.000</u>			

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Thuyết minh số 8):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư cho vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty Khánh Hà	Công ty con	6.900.000.000	8%/năm	Gốc và lãi vay trả trong giai đoạn từ tháng 3 đến tháng 11 năm 2025	Tín chấp
		<u>6.900.000.000</u>			



Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư cho vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty Khánh Hà	Công ty con	17.620.000.000	8%/năm	Gốc và lãi vay được trả trong giai đoạn từ tháng 3 năm 2024 đến tháng 11 năm 2025	Tín chấp
		<u>17.620.000.000</u>			

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư cho vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty Khánh Hà	Công ty con	1.980.000.000	8%/năm	Gốc và lãi vay trả trong giai đoạn từ tháng 10 đến tháng 12 năm 2023	Tín chấp
		<u>1.980.000.000</u>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Tên	Chức vụ	Đơn vị tính: VND	
		Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch	2.150.000.000	1.860.000.000
Ông Nguyễn Văn Tô	Ủy viên HĐQT	730.000.000	615.000.000
Ông Nguyễn Trọng Minh	Ủy viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	2.223.240.000	1.774.765.757
Ông Đào Hữu Khanh	Ủy viên HĐQT đến ngày 22 tháng 4 năm 2023	-	432.702.428
Ông Lê Xuân Long	Ủy viên HĐQT	460.000.000	327.000.000
Ông Nguyễn Đức Mạnh	Ủy viên HĐQT	253.333.338	131.666.669
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	791.709.957	604.451.299
Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc	1.753.040.000	1.712.772.500
Ông Lê Xuân Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	648.942.381	665.194.855
Ông Nguyễn Văn Cương	Phó Tổng Giám đốc	-	986.400.000
Ông Đình Văn Võ	Phó Tổng Giám đốc	-	629.790.000
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	1.342.440.000	735.577.500
TỔNG CỘNG		10.352.705.676	10.475.321.008

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập của Ủy ban Kiểm toán và Ban Kiểm toán nội bộ	2.665.504.000	2.788.957.265

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

- ▶ Kinh doanh bất động sản: bao gồm hoạt động chuyển nhượng đất (kèm theo phần hạ tầng kỹ thuật) và các hoạt động đầu tư bất động sản khác;
- ▶ Kinh doanh dịch vụ khách sạn: bao gồm cung cấp dịch vụ khách sạn và các dịch vụ liên quan tại các dự án khách sạn của Công ty;
- ▶ Hoạt động xây lắp: bao gồm các hạng mục xây dựng để bán tại các dự án bất động sản của Công ty cũng như cung cấp dịch vụ tư vấn, thiết kế và tổng thầu xây dựng;
- ▶ Các hoạt động cho thuê và các hoạt động khác: bao gồm cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, sàn thương mại... tại các dự án bất động sản của Công ty và các dịch vụ liên quan.

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh dịch vụ khách sạn	Hoạt động xây lắp	Hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu						
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	281.840.836.617	106.973.159.951	264.040.759.180	164.065.030.149	-	816.919.785.897
	281.840.836.617	106.973.159.951	264.040.759.180	164.065.030.149	-	816.919.785.897
Tổng doanh thu	281.840.836.617	106.973.159.951	264.040.759.180	164.065.030.149	-	816.919.785.897
Kết quả						
Lợi nhuận gộp trước thuế của bộ phận	154.020.459.425	60.039.481.386	27.888.524.383	107.202.668.557	-	349.151.133.751
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)	-	-	-	-	575.479.946.772	575.479.946.772
Lợi nhuận trước thuế Chi phí thuế TNDN	108.765.237.790	22.344.409.838	(14.508.536.387)	79.521.751.512	575.479.946.772 (25.998.746.680)	771.602.809.525 (25.998.746.680)
	108.765.237.790	22.344.409.838	(14.508.536.387)	79.521.751.512	549.481.200.092	745.604.062.845
Lợi nhuận thuần sau thuế	108.765.237.790	22.344.409.838	(14.508.536.387)	79.521.751.512	549.481.200.092	745.604.062.845
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	905.812.197.508	234.432.315.231	64.285.359.905	598.201.860.495	-	1.802.731.733.139
Tài sản không phân bổ (ii)	-	-	-	-	6.436.420.817.533	6.436.420.817.533
Tổng tài sản	905.812.197.508	234.432.315.231	64.285.359.905	598.201.860.495	6.436.420.817.533	8.239.152.550.672
Công nợ bộ phận	907.704.938.598	12.649.766.436	18.829.175.293	78.934.486.770	-	1.018.118.367.097
Công nợ không phân bổ (iii)	-	-	-	-	1.809.251.363.518	1.809.251.363.518
Tổng công nợ	907.704.938.598	12.649.766.436	18.829.175.293	78.934.486.770	1.809.251.363.518	2.827.369.730.615

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh dịch vụ khách sạn	Hoạt động xây lắp	Hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu	1.037.558.266.983	60.072.033.760	93.691.765.716	151.100.022.446	-	1.342.422.088.905
<i>Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài</i>	1.037.558.266.983	60.072.033.760	93.691.765.716	151.100.022.446	-	1.342.422.088.905
Tổng doanh thu	1.037.558.266.983	60.072.033.760	93.691.765.716	151.100.022.446	-	1.342.422.088.905
Kết quả						
<i>Lợi nhuận/(lỗ) gộp trước thuế của bộ phận</i>	543.408.735.417	16.535.378.707	11.622.986.622	96.843.363.707	-	668.410.464.453
<i>Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)</i>	473.803.419.675 (138.799.502.185)	10.468.903.877	5.512.082.435	86.988.092.514	112.538.583.412 112.538.583.412	112.538.583.412 689.311.081.913 (138.799.502.185)
<i>Lợi nhuận trước thuế Chi phí thuế TNDN</i>	335.003.917.490	10.468.903.877	5.512.082.435	86.988.092.514	112.538.583.412	550.511.579.728
Lợi nhuận thuần sau thuế	335.003.917.490	10.468.903.877	5.512.082.435	86.988.092.514	112.538.583.412	550.511.579.728
Tài sản và công nợ						
<i>Tài sản bộ phận</i>	1.186.943.294.440	232.600.571.971	329.652.485.711	605.762.340.046	6.109.076.047.797	2.354.958.692.168
<i>Tài sản không phân bổ (ii)</i>						6.109.076.047.797
Tổng tài sản	1.186.943.294.440	232.600.571.971	329.652.485.711	605.762.340.046	6.109.076.047.797	8.464.034.739.965
<i>Công nợ bộ phận</i>	1.231.077.015.021	6.930.444.271	12.945.345.851	75.652.190.879	2.471.250.986.731	1.326.604.996.022
<i>Công nợ không phân bổ (iii)</i>						2.471.250.986.731
Tổng công nợ	1.231.077.015.021	6.930.444.271	12.945.345.851	75.652.190.879	2.471.250.986.731	3.797.855.982.753

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dưới 1 năm	99.214.072.401	83.936.511.298
Trên 1 - 5 năm	102.738.597.052	92.291.979.712
Trên 5 năm	60.409.670.818	63.026.188.770
TỔNG CỘNG	<u>262.362.340.271</u>	<u>239.254.679.780</u>

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

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

Các cam kết khác

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

Theo hợp đồng hợp tác số 1407 và số 02A ký ngày 26 tháng 12 năm 2013 và 2 tháng 1 năm 2017 giữa Công ty và một đối tác doanh nghiệp liên quan đến việc chia sẻ lợi nhuận hợp tác tại Dự án tòa nhà Miền Nam tại số 60, đường Trường Sơn và Dự án Hà Đô Airport Buiding tại số 2 Hồng Hà, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty còn phải thanh toán số tiền là 210 tỷ VND trong 35 năm.

Cam kết bảo lãnh cho khoản vay của công ty con

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

Cam kết góp vốn

Theo hợp đồng góp vốn số 47/2016/QĐ-CT, Công ty đã cam kết góp 50% tổng vốn điều lệ của Công ty TNHH Hỗn Hợp Dịch Vọng với tổng số vốn cam kết là 22,5 tỷ đồng. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, số vốn mà Công ty còn phải góp là 22,35 tỷ đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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


Vũ Thị Dung
Người lập


Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng


Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024



EY | Building a better working world

EY exists to build a better working world, helping to create long-term value for clients, people and society and build trust in the capital markets.

Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.

Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.

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

© 2024 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn | ey.com/vi_vn