

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024



Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024



Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3 - 4
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	5 - 6
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	7 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	11 - 12
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	13 - 14
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	15 - 72

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 31 được cấp ngày 16 tháng 7 năm 2024.

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

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) là kinh doanh bất động sản; sản xuất và kinh doanh điện; cung cấp hoạt động xây lắp; cung cấp dịch vụ khách sạn, cho thuê văn phòng và các dịch vụ khác.

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

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 hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để thi hành Quyết định nêu trên.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ 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	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2024
Ông Nguyễn Hoàng Trung	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2024
Ông Lê Xuân Long	Thành viên	
Bà Cao Thị Tâm	Thành viên	
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập	
Ông Nguyễn Đức Mạnh	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2024
Bà Trần Thị Quỳnh Anh	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2024

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Nguyễn Trọng Minh, Phó Tổng Giám đốc 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 giữa niên độ kèm theo cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

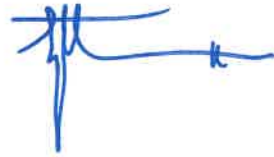
Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phần ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Nguyễn Trọng Thông
Chủ tịch

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

Số tham chiếu: 12315194/68406739-HN

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2024 và được trình bày từ trang 7 đến trang 72, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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



Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

180
NGT
KIỂM HƯ
& YO
T NAI
PHOC

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.219.288.431.946	3.353.883.065.245
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	472.311.987.537	245.549.342.427
111	1. Tiền		146.675.658.771	213.249.342.427
112	2. Các khoản tương đương tiền		325.636.328.766	32.300.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		687.304.806.645	392.702.400.459
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	539.204.806.645	386.602.400.459
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	148.100.000.000	6.100.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.104.652.947.192	1.594.692.113.606
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	952.588.375.923	1.318.750.126.830
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	83.543.256.922	97.908.956.923
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	56.299.901.708	133.746.066.092
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	143.371.624.752	159.669.644.290
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(131.150.212.113)	(115.382.680.529)
140	IV. Hàng tồn kho	10	909.356.491.116	1.074.384.294.480
141	1. Hàng tồn kho		919.580.691.880	1.084.608.495.244
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(10.224.200.764)	(10.224.200.764)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		45.662.199.456	46.554.914.273
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		4.607.164.198	2.906.349.414
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	40.065.306.823	40.796.858.045
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	989.728.435	2.851.706.814

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		10.808.965.380.836	11.084.468.702.847
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		297.733.540.578	286.626.735.290
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	6.2	275.410.819.622	263.410.819.622
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	22.322.720.956	23.215.915.668
220	II. Tài sản cố định		8.784.136.572.077	9.034.421.082.237
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	8.586.765.166.115	8.832.790.913.662
222	Nguyên giá		11.079.022.214.007	11.074.101.340.051
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.492.257.047.892)	(2.241.310.426.389)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	197.371.405.962	201.630.168.575
228	Nguyên giá		223.682.254.500	223.393.654.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(26.310.848.538)	(21.763.485.925)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	743.179.864.492	757.836.835.684
231	1. Nguyên giá		983.707.874.969	983.707.874.969
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(240.528.010.477)	(225.871.039.285)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		842.937.089.288	830.903.743.212
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	14.1	36.910.628.928	36.910.628.928
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14.2	806.026.460.360	793.993.114.284
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		43.150.000.000	63.070.000.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh		150.000.000	150.000.000
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	43.000.000.000	62.920.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		97.828.314.401	111.610.306.424
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	17.178.984.978	21.160.812.286
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	50.100.615.174	56.270.551.661
269	3. Lợi thế thương mại	16	30.548.714.249	34.178.942.477
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		14.028.253.812.782	14.438.351.768.092

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		6.601.721.774.559	7.209.603.634.647
310	I. Nợ ngắn hạn		1.994.357.802.273	2.328.692.228.742
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	39.351.373.331	75.505.527.986
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	19.590.649.366	303.868.173.879
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	58.846.832.995	95.417.510.982
314	4. Phải trả người lao động		11.974.702.603	30.703.411.337
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	890.580.064.140	815.570.582.143
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.583.981.294	7.052.607.353
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	290.183.867.510	317.723.037.308
320	8. Vay ngắn hạn	21	624.452.528.961	625.124.875.681
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	55.793.802.073	57.726.502.073
330	II. Nợ dài hạn		4.607.363.972.286	4.880.911.405.905
333	1. Chi phí phải trả dài hạn		376.388.877	-
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		316.257.120	375.542.400
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	13.594.895.397	11.757.751.386
338	4. Vay dài hạn	21	4.527.072.312.271	4.800.919.759.838
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.3	66.004.118.621	67.858.352.281

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		7.426.532.038.223	7.228.748.133.445
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	7.426.532.038.223	7.228.748.133.445
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		3.057.568.410.000	3.057.568.410.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.057.568.410.000	3.057.568.410.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		374.867.728.679	374.867.728.679
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		287.862.064.814	287.862.064.814
417	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		(233.110.473.020)	(221.042.249.018)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		23.516.835.886	23.516.835.886
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.526.590.430.937	2.394.212.376.883
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		2.241.333.956.383	1.729.134.345.792
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay		285.256.474.554	665.078.031.091
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		1.389.237.040.927	1.311.762.966.201
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		14.028.253.812.782	14.438.351.768.092

Đào Hữu Tùng
Người lập

Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	1.397.734.642.098	1.560.438.057.406
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	1.397.734.642.098	1.560.438.057.406
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(696.936.053.090)	(675.408.781.232)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		700.798.589.008	885.029.276.174
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	20.929.253.241	16.391.545.547
22	7. Chi phí tài chính	26	(200.836.676.809)	(289.448.468.398)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(176.071.003.560)	(258.209.766.347)
25	9. Chi phí bán hàng		(1.950.864.709)	(4.255.877.872)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(85.664.932.637)	(103.061.924.226)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		433.275.368.094	504.654.551.225
31	12. Thu nhập khác	28	20.472.608.916	5.762.750.165
32	13. Chi phí khác		(9.757.549.550)	(16.269.788.909)
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác		10.715.059.366	(10.507.038.744)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		443.990.427.460	494.147.512.481
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.2	(76.746.465.355)	(54.367.820.027)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	30.3	(4.315.702.827)	(6.012.564.450)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		362.928.259.278	433.767.128.004

MẪY/30/06/2024 XE X

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 (Trình bày lại)
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	23.1	285.256.474.554	338.149.913.995
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	23.1	77.671.784.724	95.617.214.009
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	848	1.005
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	32	848	1.005

Đào Hữu Tùng
Người lập

Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		443.990.427.460	494.147.512.481
02	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		273.871.391.029	256.322.477.505
03	Các khoản dự phòng		16.389.190.640	19.361.454.962
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		9.455.837.391	15.518.394.832
05	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(2.983.875.783)	781.875.546
06	Chi phí lãi vay và các chi phí có liên quan khác (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong kỳ)		189.735.305.241	272.496.254.586
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		930.458.275.978	1.058.627.969.912
09	Giảm các khoản phải thu		384.542.246.327	135.067.902.268
10	Giảm hàng tồn kho		164.334.284.018	230.824.177.519
11	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(480.184.587.451)	(525.851.032.373)
12	Giảm chi phí trả trước		2.281.012.527	5.001.615.462
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(152.602.406.186)	(282.399.706.905)
14	Tiền lãi vay đã trả		(177.233.906.500)	(263.720.461.009)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(90.033.224.310)	(102.071.499.128)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.932.700.000)	(812.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		579.628.994.403	254.666.965.746
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ)		(15.860.877.047)	(88.295.024.213)
23	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác		(142.000.000.000)	(89.159.952.055)
24	Tiền thu hồi cho vay		97.366.164.384	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		-	(44.647.693.606)
27	Tiền thu lãi cho vay		7.334.251.163	15.751.288.038
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(53.160.461.500)	(206.351.381.836)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	236.980.000
32	Tiền chi trả vốn góp cho chủ sở hữu		-	7.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		18.711.981.263	89.349.740.372
34	Tiền trả nợ gốc vay		(306.349.645.054)	(562.365.274.869)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(58.960.535.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(287.637.663.791)	(531.732.089.497)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		238.830.869.112	(483.416.505.587)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		245.549.342.427	694.458.293.386
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(12.068.224.002)	(12.304.821.216)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	472.311.987.537	198.736.966.583

Đào Hữu Tùng
Người lập

Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100283802 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 11 tháng 4 năm 2005. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 31 được cấp ngày 16 tháng 7 năm 2024.

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

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) là kinh doanh bất động sản; sản xuất và kinh doanh điện; cung cấp hoạt động xây lắp; cung cấp dịch vụ khách sạn, cho thuê văn phòng và các dịch vụ khác.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là: 721 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 746).

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn có 17 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ biểu quyết, của Tập đoàn 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 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà ("Công ty Khánh Hà")	Cầu Đá, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	70,92%	70,92%	70,92%	70,92%
2	Công ty Cổ phần Hà Đô – 756 Sài Gòn ("Công ty 756 Sài Gòn")	Số 2 Hồng Hà, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	63%	63%	63%	63%
3	Công ty Cổ phần Za Hưng ("Công ty Za Hưng")	Số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	51,75%	51,75%	51,75%	51,75%
4	Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4 ("Công ty Sông Tranh 4") (i)	Thôn Tam Tú, xã Quế Lưu, huyện Hiệp Đức, tỉnh Quảng Nam	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	62,92%	62,92%	89,88%	89,88%
5	Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận ("Công ty Hà Đô Bình Thuận") (i)	Số 101 thôn Hồng Trung, xã Hồng Phong, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	83,25%	83,22%	90%	90%
6	Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô ("Công ty Quốc tế Hà Đô")	Số 272, đường Dondeng, bản Nongtha Tay, huyện 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")	Số 62 Phan Đình Giót, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	99,86%	99,95%	99,86%	99,95%
10	Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita – Quảng Nam ("Công ty Agrita – Quảng Nam") (i)	Số 44 Lê Quý Đôn, thị trấn Khám Đức, huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	97,57%	97,57%	99,98%	99,98%

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn có 17 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ biểu quyết của Tập đoàn trong các công ty con này như sau (tiếp theo):

STT	Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích (%)			Tỷ lệ biểu quyết (%)		
				Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
11	Công ty Cổ phần Minh Long Đông Sài Gòn ("Công ty Minh Long")	Số 242 Cống Quỳnh, phường Phạm Ngũ Lão, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	99,98%	99,98%	99,98%	99,98%	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%	100%	
13	Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam ("Công ty Surya") (i)	Thôn Phước An 1, xã Phước Vinh, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	99,97%	99,97%	100%	100%	100%	
14	Công ty Cổ phần Năng lượng và Đầu tư hạ tầng 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%	99,98%	
15	Công ty Cổ phần Điện gió Tiến Thành Hàm Kiếm ("Công ty Tiến Thành Hàm Kiếm") (i)	Thôn Thanh Bình, xã Hồng Phòng, huyện Thuận Bình, tỉnh Bình Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	28,98%	28,98%	56%	56%	56%	
16	Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Bất động sản Hà Đô ("Công ty Quản lý và Kinh doanh Hà Đô")	Số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội	Tư vấn, quản lý bất động sản	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%	
17	Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng thủy điện Sơn Linh ("Công ty Sơn Linh") (i)	Thôn Gò Da, xã Sơn Linh, huyện Sơn Hà, tỉnh Quảng Ngãi	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	51,23%	51,23%	99%	99%	99%	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn sở hữu một khoản đầu tư vào công ty liên doanh là Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vọng với tỉ lệ vốn góp là 50% và giá trị ghi sổ là 150.000.000 VND. Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vọng có địa chỉ tại số 8, Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vọng là đầu tư và kinh doanh bất động sản. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Tập đoàn chưa thu thập các thông tin cần thiết để thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

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

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

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Hàng tồn kho bất động sản

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.6 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

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

3.9 Chi phí đi vay

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

3.10 Chi phí trả trước

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

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

811
ONG
NHÌM
T & I
TN
SHO

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Đầu tư vào công ty liên doanh (tiếp theo)

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

3.12 Các khoản đầu tư

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

3008
CỘP
CH NH
VST
VIỆT
TR

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

Dự phòng chung (tiếp theo)

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

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

HUY
 TY
 HỮU
 YOU
 AN
 CH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

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

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.17 Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu kinh doanh điện năng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Hợp đồng xây dựng

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các 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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

3.21 Chi phí phát hành trái phiếu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.22 *Lãi trên cổ phiếu*

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

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

3.23 *Thông tin theo bộ phận*

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

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

3.24 *Các bên liên quan*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Tiền mặt	6.977.384.786	4.491.465.780
Tiền gửi ngân hàng	139.698.273.985	208.747.171.765
Tiền trong tài khoản chứng khoán (*)	247.636.328.766	10.704.882
Các khoản tương đương tiền (**)	78.000.000.000	32.300.000.000
TỔNG CỘNG	472.311.987.537	245.549.342.427

(*) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là tiền gửi trong tài khoản chứng khoán tự động của Tập đoàn tại các công ty chứng khoán.

(**) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng TMCP, có kỳ hạn không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 1,6% đến 2,3%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 2,4 % đến 3,2%/năm).

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

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Đô La Mỹ (USD)	6.469,08	41.292,70
- Euro (EUR)	101,76	197,45
- Kíp Lào (LAK)	283.558.129	346.725.045

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024			Ngày 31 tháng 12 năm 2023		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Trái phiếu	539.204.806.645	(*)	-	386.602.400.459	(*)	-
	539.204.806.645			386.602.400.459		

Chi tiết các khoản đầu tư vào trái phiếu chiếm trên 10% tổng giá trị trái phiếu tại ngày 30 tháng 6 năm 2024:

Đơn vị tính: VND

Mã trái phiếu	Ngày 30 tháng 6 năm 2024			Ngày 31 tháng 12 năm 2023		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
ORSH2328001	181.374.837.800	(*)	-	181.882.261.055	(*)	-
IPA12204	132.545.557.517	(*)	-	69.999.189.904	(*)	-
BCG122006	114.347.000.000	(*)	-	-	(*)	-
MSNH2227004	51.956.225.241	(*)	-	50.916.789.500	(*)	-
BVCCL2229002	-	(*)	-	49.764.000.000	(*)	-

Đây là các khoản trái phiếu không có tài sản đảm bảo, có lãi suất từ 5,5%/năm đến 9,5%/năm, kỳ hạn gốc từ 3 đến 5 năm, được Tập đoàn nắm giữ cho mục đích kinh doanh trong ngắn hạn.

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Tập đoàn chưa thu thập được đủ các thông tin cần thiết để thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	8.100.000.000	8.100.000.000	6.100.000.000	6.100.000.000
Đầu tư trái phiếu (ii)	140.000.000.000	140.000.000.000	-	-
TỔNG CỘNG	148.100.000.000	148.100.000.000	6.100.000.000	6.100.000.000
Dài hạn				
Đầu tư trái phiếu (iii)	43.000.000.000	43.000.000.000	62.920.000.000	62.920.000.000
TỔNG CỘNG	43.000.000.000	43.000.000.000	62.920.000.000	62.920.000.000

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc từ 6 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng TMCP với lãi suất từ 4,2%/năm đến 6,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 4,3%/năm đến 6,2%/năm).

(ii) Đầu tư trái phiếu ngắn hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm:

- Các khoản trái phiếu phát hành bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt với tổng giá trị là 90 tỷ VND (mệnh giá: 100.000.000 VND/trái phiếu) có thời hạn gốc 1 năm, đáo hạn từ ngày 18 tháng 3 năm 2025 đến ngày 25 tháng 5 năm 2025, không có tài sản đảm bảo và hưởng mức lãi suất tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là từ 8% đến 8,3%;
- Khoản trái phiếu phát hành bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Đèo Cả với giá trị là 50 tỷ VND (mệnh giá: 100.000.000 VND/trái phiếu) có thời hạn gốc ba năm, đáo hạn ngày 28 tháng 10 năm 2024 và hưởng mức lãi suất tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 8,5%. Khoản trái phiếu được đảm bảo bằng 26.975.992 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Giao thông Đèo Cả, mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

(iii) Đầu tư trái phiếu dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 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: 1.000.000.000 VND/trái phiếu) có thời hạn gốc 10 năm, đáo hạn ngày 20 tháng 7 năm 2033, không có tài sản đảm bảo và hưởng mức lãi suất tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 7,6% (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 7,6%/năm);
- Khoản trái phiếu phát hành bởi Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với giá trị là 40.000.000.000 VND (mệnh giá: 100.000 VND/trái phiếu) có thời hạn gốc 7 năm, đáo hạn ngày 23 tháng 11 năm 2030, không có tài sản đảm bảo và hưởng mức lãi suất tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 6,4% (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 6,4%).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Tập đoàn chưa thu thập được các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý của khoản trái phiếu này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	510.926.927.375	498.439.494.668
Phải thu từ hoạt động sản xuất và kinh doanh điện	420.746.913.049	803.351.020.900
Phải thu từ các hoạt động khác	20.914.535.499	16.959.611.262
TỔNG CỘNG	952.588.375.923	1.318.750.126.830
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(22.850.809.588)	(7.083.278.004)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ các khách hàng khác</i>	<i>947.616.044.923</i>	<i>1.315.288.225.827</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)</i>	<i>4.972.331.000</i>	<i>3.461.901.003</i>
Chi tiết các khoản phải thu của khách hàng chiếm trên 10% tổng số dư:		
<i>Công ty Mua bán điện – Tập đoàn điện lực Việt Nam</i>	<i>361.102.102.673</i>	<i>671.098.109.010</i>
<i>Các khách hàng mua nhà tại Dự án Hà Đô Centrosa Garden (*)</i>	<i>292.179.818.763</i>	<i>294.154.811.245</i>
<i>Các khách hàng mua nhà Dự án An Khánh – An Thượng (*)</i>	<i>162.281.280.901</i>	<i>145.531.351.251</i>

(*) Đây là các khoản phải thu từ khách mua nhà thuộc các dự án bất động sản của Tập đoàn. Tập đoàn đang trong quá trình hoàn thành các thủ tục pháp lý liên quan để hoàn tất thủ tục cấp sổ đỏ cho người mua nhà.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, một số khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn tại các ngân hàng TMCP như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

6.2 Trả trước cho người bán

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 24	15.025.213.644	17.320.388.659
Tổng Công ty Xây dựng Lũng Lô	11.810.684.520	11.810.684.520
Công Cổ phần xây dựng công trình ngầm Vinavico	7.607.410.515	15.831.602.989
Trả trước ngắn hạn cho các đối tượng khác	49.099.948.243	52.946.280.755
TỔNG CỘNG	83.543.256.922	97.908.956.923
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó thu hồi	(46.544.406.475)	(46.544.406.475)
Dài hạn		
Công ty Từ Liêm (i)	146.410.819.622	146.410.819.622
Công ty TNHH MTV 756 (ii)	117.000.000.000	117.000.000.000
Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Sóc Trăng	12.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	275.410.819.622	263.410.819.622

- (i) Đây là khoản trả trước theo Phụ lục số 03/2016 ngày 20 tháng 6 năm 2016 và Phụ lục số 04/2020 ngày 5 tháng 9 năm 2020 của Hợp đồng hợp tác kinh doanh (“BCC”) số 03/HĐHTKD ngày 29 tháng 11 năm 1999 giữa Tập đoàn và Công ty Từ Liêm với mục đích đầu tư xây dựng nhà ở để bán tại Khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Số tiền ứng trước này được Công ty Từ Liêm sử dụng để nộp tiền thuê đất, tiền thuế, phí và lệ phí mà Nhà nước quy định bên chuyển nhượng đất phải nộp và giải phóng mặt bằng tại Khu đô thị mới Dịch Vọng.
- (ii) Đây là khoản tiền Tập đoàn trả trước cho Công ty TNHH MTV 756 để công ty này góp vốn điều lệ vào Công ty 756 Sài Gòn, một công ty con của Tập đoàn. Khoản trả trước này không tính lãi. 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 Tập đoàn. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Ngắn hạn		
Ông Nguyễn Xuân Thành	-	77.446.164.384
Công ty Cổ phần Hà Đô 45	56.299.901.708	56.299.901.708
TỔNG CỘNG	56.299.901.708	133.746.066.092
Dự phòng cho vay ngắn hạn khó đòi	(56.299.901.708)	(56.299.901.708)

8. PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Ngắn hạn		
Tạm ứng (i)	98.171.125.994	99.212.729.863
Phải thu về chi hộ (ii)	21.239.659.666	42.841.365.077
Phải thu từ lãi cho vay, lãi tiền gửi và lãi trái phiếu	4.041.734.533	7.222.664.641
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	19.919.104.559	10.392.884.709
TỔNG CỘNG	143.371.624.752	159.669.644.290
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(5.455.094.342)	(5.455.094.342)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>118.097.548.067</i>	<i>134.568.989.290</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)</i>	<i>25.274.076.685</i>	<i>25.100.655.000</i>
Dài hạn:		
Ký cược, ký quỹ	22.322.720.956	23.215.915.668
TỔNG CỘNG	22.322.720.956	23.215.915.668

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 chủ yếu là các khoản tạm ứng cho nhân viên nhằm mục đích thực hiện các dự án đầu tư của Tập đoàn.

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm các khoản phải thu về chi hộ thuế tài nguyên, phí dịch vụ môi trường rừng, tiền cấp quyền khai thác tài nguyên nước và các thuế phí khác có liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh điện.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. NỢ XẤU

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Đơn vị tính: VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc		Dự phòng
Công ty Cổ phần Hà Đô 45	62.755.574.348	(62.755.574.348)	-	62.755.574.348	(62.755.574.348)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 24 và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 245	16.423.085.366	(14.710.854.108)	1.712.231.258	17.320.388.659	(14.710.854.108)	2.609.534.551
Công ty Mua bán điện	52.558.438.612	(15.767.531.584)	36.790.907.028	52.558.438.612	-	52.558.438.612
Công ty Cổ phần Xây dựng Lũng Lô	11.810.684.520	(11.810.684.520)	-	11.810.684.520	(11.810.684.520)	-
Công ty Cổ phần Xây dựng công trình ngầm Vinavico	15.831.602.989	(7.607.410.515)	8.224.192.474	15.831.602.989	(7.607.410.515)	8.224.192.474
Các khách hàng khác	18.498.157.038	(18.498.157.038)	-	18.498.157.038	(18.498.157.038)	-
	177.877.542.873	(131.150.212.113)	46.727.330.760	178.774.846.166	(115.382.680.529)	63.392.165.637

10. HÀNG TỒN KHO

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Bất động sản xây dựng để bán	887.960.093.259	10.224.200.764	1.048.627.298.359	10.224.200.764	10.224.200.764
- Dự án An Khánh - An Thượng	311.570.321.706	10.224.200.764	462.891.019.268	10.224.200.764	10.224.200.764
- Dự án Hà Đô Green Lane	292.765.778.115	-	292.765.778.115	-	-
- Dự án khu đô thị mới Noongtha, Viên Chăn, Lào	114.320.473.089	-	125.135.158.159	-	-
- Khu biệt thự Sư Vạn Hạnh	67.644.763.321	-	67.644.763.321	-	-
- Dự án Chung cư CC1 Dịch Vọng	41.488.168.399	-	41.481.993.854	-	-
- Các dự án khác	60.170.588.629	-	58.708.585.642	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	12.321.479.222	-	20.714.575.697	-	-
Công cụ dụng cụ	18.751.458.542	-	14.155.668.438	-	-
Hàng tồn kho khác	547.660.857	-	1.110.952.750	-	-
	919.580.691.880	10.224.200.764	1.084.608.495.244	10.224.200.764	10.224.200.764

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	4.924.953.448.228	5.578.782.100.816	527.900.000.358	42.465.790.649	11.074.101.340.051
- Mua mới trong kỳ	-	358.177.545	-	-	358.177.545
- Tăng khác	4.226.196.411	336.500.000	-	-	4.562.696.411
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	4.929.179.644.639	5.579.476.778.361	527.900.000.358	42.465.790.649	11.079.022.214.007
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	11.732.932.228	1.350.480.152	12.312.060.775	7.671.031.659	33.066.504.814
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	879.694.479.711	1.213.263.463.940	117.966.357.218	30.386.125.520	2.241.310.426.389
- Khấu hao trong kỳ	98.431.342.214	140.442.403.910	10.953.491.612	1.119.383.767	250.946.621.503
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	978.125.821.925	1.353.705.867.850	128.919.848.830	31.505.509.287	2.492.257.047.892
Giá trị còn lại:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	4.045.258.968.517	4.365.518.636.876	409.933.643.140	12.079.665.129	8.832.790.913.662
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	3.951.053.822.714	4.225.770.910.511	398.980.151.528	10.960.281.362	8.586.765.166.115

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, một số tài sản cố định hữu hình được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội để làm tài sản đảm bảo cho thủ bảo lãnh tín dụng của Công ty Za Hưng.

Việc sử dụng tài sản cố định hữu hình khác làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 21.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền đầu tư dự án thủy điện (*)	Phần mềm máy tính	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:			Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	220.000.000.000	3.393.654.500	223.393.654.500
- Tăng trong năm	-	288.600.000	288.600.000
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	220.000.000.000	3.682.254.500	223.682.254.500
<i>Trong đó</i>			
<i>Đã khấu hao hết:</i>	-	1.274.254.500	1.274.254.500
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	19.606.135.300	2.157.350.625	21.763.485.925
- Hao mòn trong kỳ	4.356.918.956	190.443.657	4.547.362.613
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	23.963.054.256	2.347.794.282	26.310.848.538
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	200.393.864.700	1.236.303.875	201.630.168.575
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	196.036.945.744	1.334.460.218	197.371.405.962

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<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:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	802.114.037.059	181.593.837.910	983.707.874.969
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	802.114.037.059	181.593.837.910	983.707.874.969
<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:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	144.385.768.494	81.485.270.791	225.871.039.285
- Khấu hao trong kỳ	11.926.374.036	2.730.597.156	14.656.971.192
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	156.312.142.530	84.215.867.947	240.528.010.477
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	657.728.268.565	100.108.567.119	757.836.835.684
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	645.801.894.529	97.377.969.963	743.179.864.492

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Tầng hầm thuộc Dự án Hà Đô Centrosa Garden	249.957.073.907	249.957.073.907
Mặt bằng thương mại Dự án Hà Đô Centrosa Garden	186.468.216.855	186.468.216.855
Văn phòng Hà Đô Airport Building (**)	173.073.661.270	173.073.661.270
Quyền phát triển dự án tại số 62 Phan Đình Giót	110.974.524.306	110.974.524.306
Mặt bằng thương mại tòa nhà Hà Đô Miền Nam	127.493.042.300	127.493.042.300
Mặt bằng thương mại tòa nhà Hà Đô 186 Hoàng Sâm	27.488.274.808	27.488.274.808
Mặt bằng thương mại chung cư CC1 Dịch Vọng	23.794.849.884	23.794.849.884
Mặt bằng thương mại chung cư N10	21.336.181.353	21.336.181.353
Diện tích hầm chung cư N10	16.882.854.908	16.882.854.908
Mặt bằng thương mại chung cư 183 Hoàng Văn Thái	13.952.126.285	13.952.126.285
Mặt bằng thương mại chung cư Nguyễn Văn Công	10.618.892.068	10.618.892.068
Diện tích hầm chung cư CC1 Dịch Vọng	9.593.876.960	9.593.876.960
Mặt bằng thương mại chung cư Hoàng Sâm	4.881.479.260	4.881.479.260
Mặt bằng thương mại chung cư Z751	4.057.028.078	4.057.028.078
Sân tennis	3.135.792.727	3.135.792.727
TỔNG CỘNG	983.707.874.969	983.707.874.969

(**) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Tòa nhà Hà Đô Airport Building tại số 2 đường Hồng Hà, thành phố Hồ Chí Minh có giá trị còn lại 123 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 127 tỷ VND) đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng Shinhan – Chi nhánh Trần Duy Hưng (*thuyết minh số 21*)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Tập đoàn không trình bày giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 do Tập đoàn chưa thu thập đủ thông tin để đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản này một cách chắc chắn.

14. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Bảo Đại	36.910.628.928	36.910.628.928	36.910.628.928	36.910.628.928
TỔNG CỘNG	36.910.628.928	36.910.628.928	36.910.628.928	36.910.628.928

14.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Dự án Khu đô thị Linh Trung	490.291.988.693	490.291.988.693
Khách sạn thuộc Dự án Bảo Đại	197.246.140.815	191.757.000.905
Dự án An Khánh - An Thượng	44.927.168.632	44.927.168.632
Dự án thủy điện Sơn Linh, Sơn Nham	55.858.176.779	50.048.609.718
Các dự án khác	17.702.985.441	16.968.346.336
TỔNG CỘNG	806.026.460.360	793.993.114.284

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chi phí sửa chữa và thuê cơ sở hạ tầng	1.896.017.111	2.517.108.732
Chi phí giải phóng mặt bằng	5.582.676.561	7.146.574.745
Công cụ, dụng cụ	4.022.880.324	3.368.732.446
Chi phí mua bảo hiểm	312.400.224	348.081.642
Chi phí trả trước dài hạn khác	5.365.010.758	7.780.314.721
TỔNG CỘNG	17.178.984.978	21.160.812.286

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Đơn vị tính: VND		
	Công ty Agrita - Quảng Nam	Công ty Sông Tranh 4	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	60.801.303.907	11.803.260.642	72.604.564.549
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	60.801.303.907	11.803.260.642	72.604.564.549
Phân bổ lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	29.917.573.100	8.508.048.972	38.425.622.072
- Phân bổ trong kỳ	3.040.065.196	590.163.032	3.630.228.228
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	32.957.638.296	9.098.212.004	42.055.850.300
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	30.883.730.807	3.295.211.670	34.178.942.477
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	27.843.665.611	2.705.048.638	30.548.714.249

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

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải trả các bên khác	37.331.827.872	73.485.982.527
<i>Công ty Enercon GmbH</i>	-	11.253.864.000
<i>Công ty TNHH Enercon Vietnam</i>	-	10.400.734.619
<i>Phải trả đối tượng khác</i>	37.331.827.872	51.831.383.908
Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)	2.019.545.459	2.019.545.459
TỔNG CỘNG	39.351.373.331	75.505.527.986

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	10.882.415.447	292.440.877.934
Trả trước theo các hợp đồng xây lắp	8.122.896.723	10.823.935.323
Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	585.337.196	603.360.622
TỔNG CỘNG	19.590.649.366	303.868.173.879
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên khác trả trước ngắn hạn</i>	19.590.649.366	273.328.527.092
<i>Bên liên quan trả trước ngắn hạn</i> (Thuyết minh số 31.2)	-	30.539.646.787

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Số phải nộp/cần trừ trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Đơn vị tính: VND Ngày 30 tháng 6 năm 2024
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	26.029.104.147	94.569.138.828	(110.085.133.572)	10.513.109.403
Thuế thu nhập doanh nghiệp	51.722.506.502	79.516.823.811	(90.033.224.310)	41.206.106.003
Thuế thu nhập cá nhân	10.493.780.547	4.458.768.924	(13.854.904.431)	1.097.645.040
Thuế tài nguyên	6.516.709.562	29.838.977.341	(31.559.135.900)	4.796.551.003
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác	655.410.224	8.785.023.581	(8.207.012.259)	1.233.421.546
TỔNG CỘNG	95.417.510.982	217.168.732.485	(253.739.410.472)	58.846.832.995
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	40.796.858.045	19.530.906.520	(20.262.457.742)	40.065.306.823
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.304.367.761	-	(2.304.367.761)	-
Thuế thu nhập cá nhân	547.339.053	989.728.435	(547.339.053)	989.728.435
TỔNG CỘNG	43.648.564.859	20.520.634.955	(23.114.164.556)	41.055.035.258

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Trích trước chi phí xây dựng và tiền sử dụng đất của các dự án bất động sản đã bàn giao	838.911.939.250	750.758.522.811
- Dự án An Khánh – An Thượng	394.029.678.485	305.876.262.046
- Dự án Hà Đô Centrosa Garden	163.186.619.325	163.186.619.325
- Dự án nhà ở Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh	140.052.284.410	140.052.284.410
- Khu biệt thự Sư Vạn Hạnh	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 xây dựng tài sản	17.621.963.737	26.720.021.536
Trích trước chi phí lãi vay	18.737.065.754	25.693.378.049
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	15.309.095.399	12.398.659.747
TỔNG CỘNG	890.580.064.140	815.570.582.143

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Ngắn hạn		
Phải trả cổ tức	161.885.817.558	12.107.295.571
Nhận ký cược, ký quỹ	32.643.772.238	32.303.581.760
Phải trả tiền hỗ trợ chuyển giao mặt bằng Dự án An Khánh - An Thượng (i)	20.630.454.546	20.630.454.546
Quý bảo trì căn hộ (ii)	18.164.053.654	177.208.847.637
Thu hộ phải trả	12.686.352.098	12.686.352.098
Lệ phí trước bạ thu hộ	10.030.111.862	9.955.708.737
Phải trả lợi nhuận chia sẻ theo BCC	5.343.821.615	7.710.400.280
Phí dịch vụ môi trường rừng	4.130.717.760	15.730.993.928
Nhận tiền cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	36.363.636	7.464.242.260
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	24.632.402.543	21.925.160.491
TỔNG CỘNG	290.183.867.510	317.723.037.308
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác ngắn hạn các bên khác</i>	<i>232.221.095.339</i>	<i>305.288.500.637</i>
<i>Phải trả khác ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)</i>	<i>57.962.772.171</i>	<i>12.434.536.671</i>
Dài hạn		
Nhận đặt cọc cho thuê	13.594.895.397	11.757.751.386
TỔNG CỘNG	13.594.895.397	11.757.751.386

(i) 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 30 tháng 6 năm 2024 hợp đồng này đã hết thời hạn thực hiện. Tập đoàn đang trong quá trình đàm phán với Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Giáo dục Newton về hợp đồng này.

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY

	Đơn vị tính: VND		
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Số phát sinh trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Giảm	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn			
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.1)	569.537.516.227	302.019.161.954	583.607.033.127
Vay các đối tượng khác (Thuyết minh số 21.2)	55.587.359.454	3.658.136.380	40.845.495.834
TỔNG CỘNG	625.124.875.681	305.677.298.334	624.452.528.961
Vay dài hạn			
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	4.797.455.736.838	13.981.714.387	4.509.418.289.271
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 31.3)	3.464.023.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Vay các đối tượng khác (Thuyết minh số 21.2)	-	15.654.023.000	15.654.023.000
TỔNG CỘNG	4.800.919.759.838	31.635.737.387	4.527.072.312.271

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Các khoản vay ngân hàng

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND	Nguyên tệ (EUR)			
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam – Hội sở chính	680.099.046.980	-	Khoản vay có kỳ hạn 10 năm. Gốc vay trả 3 tháng với ngày thanh toán gần nhất là ngày 27 tháng 8 năm 2024. Lãi vay được thanh toán hàng tháng	Lãi suất khoản vay bằng lãi suất tham chiếu cộng 0,3%/năm	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	97.155.780.000	-		Lãi suất trong kỳ dao động từ 4,98% - 5,23%/năm	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	32.000.000.000	-	Kỳ hạn vay cho mỗi khế ước nhận nợ tối đa 13 năm với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 1 tháng 6 năm 2034. Gốc vay và lãi trả hàng quý	Lãi suất cơ sở cộng với biên độ 2,8%/năm	(ii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	3.200.000.000	-		Lãi suất trong kỳ dao động từ 7,6% - 8,1%/năm	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	806.110.000.000	-	Kỳ hạn vay cho mỗi khế ước nhận nợ tối đa 15 năm với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 31 tháng 1 năm 2033. Gốc vay và lãi vay trả hàng quý	Lãi suất cơ sở cộng với biên độ 2,2%/năm	(iii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	67.100.000.000	-		Lãi suất trong kỳ dao động 6,9% - 7,8%/năm	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh	361.400.000.000	-	Gốc đáo hạn từ ngày 27 tháng 9 năm 2024 đến 27 tháng 6 năm 2030, lãi trả hàng năm	Lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng lãi trả sau do Ngân hàng công bố cộng với biên độ 2,8%/năm	(iv)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	46.900.000.000	-		Lãi suất trong kỳ dao động từ 7,2% - 7,3%/năm	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội	392.870.000.000	-	Gốc thanh toán 3 tháng/lần với lần thanh toán cuối cùng ngày 25 tháng 8 năm 2030. Lãi trả hàng tháng	Lãi suất 8,9%/năm từ ngày giải ngân ngày 25 tháng 1 năm 2025. Từ ngày 25 tháng 1 năm 2025, lãi suất bằng lãi suất cơ sở cộng với biên độ 2,6%/năm	(v)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	62.840.000.000	-		Lãi suất trong kỳ dao động từ 7,3% - 8,9%/năm	

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Các khoản vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND	Nguyên tệ (EUR)		
Ngân hàng Shinhan – Chi nhánh Trần Duy Hưng Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	109.038.341.588 43.615.336.633	- -	Gốc đáo hạn từ ngày 7 tháng 7 năm 2024 đến ngày 7 tháng 10 năm 2026. Lãi trả hàng tháng, gốc vay trả 3 tháng/lần Lãi suất tham chiếu cộng biên độ 1,92%/năm Lãi suất trong kỳ là 7,50%/năm	(vi)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch I Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	2.077.263.413.981 184.500.000.000	- -	Gốc đáo hạn 3 tháng/lần với ngày trả nợ gốc cuối cùng là ngày 25 tháng 11 năm 2032. Lãi trả 3 tháng/lần Lãi suất cơ sở cộng với biên độ 2,2%/năm. Lãi suất trong kỳ dao động từ 6,9% - 8,1%/năm	(vii)
Ngân hàng Landesbank Baden - Wuerttemberg Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	634.244.519.849 78.295.916.494	25.198.042 2.799.782	Gốc đáo hạn từ ngày 30 tháng 6 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2033, lãi trả 6 tháng/lần Lãi suất vay xác định theo lãi suất EURIBOR cộng với biên độ 0,75%/năm. Lãi suất trong kỳ dao động từ 4,42% - 4,68%/năm	(viii)
TỔNG CỘNG	5.093.025.322.398			
Trong đó:				
Vay dài hạn	4.509.418.289.271			
Vay dài hạn đến hạn trả	583.607.033.127			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sâu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Các khoản vay ngân hàng (tiếp theo)

- (i) Thư bảo lãnh không hủy ngang của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội, có giá trị bảo lãnh bằng 787.156.000.000 VND. Phí bảo lãnh là 1%/năm dựa trên số dư bảo lãnh thực tế. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, một số tài sản có định hữu hình có giá trị còn lại là 738 tỷ VND được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội để làm tài sản đảm bảo cho thư bảo lãnh tín dụng của Tập đoàn. Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện của dự án với Tổng Công ty Điện lực Miền Bắc và quyền tài sản/tài sản bổ sung khác nếu có cũng được dùng để đảm bảo cho thư bảo lãnh tín dụng này. Ngoài ra, Tập đoàn cam kết nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp tối thiểu 51,75% vốn điều lệ Công ty Za Hưng trong suốt thời gian bảo lãnh.
- (ii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay là tài sản hình thành từ Dự án Điện gió 7A, xã Phước Minh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận, thuộc quyền sở hữu của Công ty Hà Đô Thuận Nam.
- (iii) Toàn bộ giá trị tài sản hình thành của Nhà máy Thủy điện Sông Tranh 4 tại xã Quế Lưu và xã Phước Thăng, huyện Hiệp Đức, tỉnh Quảng Nam, thuộc sở hữu của Công ty Sông Tranh 4.
- (iv) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này bao gồm toàn bộ giá trị còn lại của tài sản hình thành của Nhà máy điện Hồng Phong 4 tại xã Hồng Phong, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận, thuộc quyền sở hữu của Công ty Hà Đô Bình Thuận.
- (v) Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm toàn bộ lợi ích phát sinh và động sản thuộc Dự án Nhà máy điện mặt trời SP Infra 1 tại xã Phước Vĩnh, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận thuộc sở hữu của Công ty Surya.
- (vi) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này bao gồm quyền điều hành và quyền nhận bất kỳ khoản phải thu nào phát sinh từ Dự án Khách sạn IBIS Saigon Airport và tòa nhà Hà Đô Airport, tại số 2 đường Hồng Hà, thành phố Hồ Chí Minh.
- (vii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm toàn bộ công trình Dự án Nhà máy Thủy điện Đắc Mi 2 tại xã Phước Lộc, huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam, bao gồm quyền sử dụng đất, quyền sử dụng và khai thác dự án; nhà máy, công trình xây dựng, tài sản gắn liền với đất, máy móc thiết bị và các tài sản được lắp đặt, cải tạo liên quan, phương tiện sử dụng trong quá trình thực hiện dự án và toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty Agrita - Quảng Nam.
- (viii) Khoản vay được đảm bảo bằng khoản bảo lãnh của Cơ quan tín dụng xuất khẩu tại Đức và bảo lãnh của một ngân hàng TMCP tại Việt Nam.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Vay từ các đối tượng khác

Vay từ các đối tượng khác ngắn hạn

Số dư các khoản vay đối tượng khác ngắn hạn bao gồm các khoản vay tin chấp từ các cá nhân có kỳ hạn dưới 12 tháng, chịu lãi suất bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 2% - 2,8%, lãi suất tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 6,7%/năm, gốc và lãi trả tại ngày đáo hạn.

Vay từ các đối tượng khác dài hạn

Số dư các khoản vay đối tượng khác dài hạn bao gồm các khoản vay tin chấp từ các cá nhân có kỳ hạn từ 12 đến 36 tháng, chịu lãi suất bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 2% - 2,8%, lãi suất trong kỳ dao động từ 4% - 6,7%/năm, gốc và lãi trả tại ngày đáo hạn.

22. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Số đầu kỳ	57.726.502.073	58.833.582.073
Sử dụng quỹ trong kỳ	(1.932.700.000)	(622.000.000)
Số cuối kỳ	55.793.802.073	58.211.582.073

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quý đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đồng không kiểm soát	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023									
Ngày 1 tháng 1 năm 2023	2.446.058.980.000	374.867.728.679	(163.791.048.417)	17.595.337.214	287.862.064.814	2.340.643.775.792	1.244.774.709.933	6.548.011.548.015	
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	338.149.913.995	95.617.214.009	433.767.128.004	
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	-	(58.960.535.000)	(58.960.535.000)	
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc quy đổi các hoạt động ở nước ngoài	-	-	(12.304.821.216)	-	-	-	-	(12.304.821.216)	
- Thay đổi khác	-	-	-	-	-	(190.000.000)	243.980.001	53.980.001	
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	2.446.058.980.000	374.867.728.679	(176.095.869.633)	17.595.337.214	287.862.064.814	2.678.603.689.787	1.281.675.368.943	6.910.567.299.804	
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024									
Ngày 1 tháng 1 năm 2024	3.057.568.410.000	374.867.728.679	(221.042.249.018)	23.516.835.886	287.862.064.814	2.394.212.376.883	1.311.762.966.201	7.228.748.133.445	
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	285.256.474.554	77.671.784.724	362.928.259.278	
- Chi trả cổ tức (Thuyết minh số 23-4)	-	-	-	-	-	(152.878.420.500)	-	(152.878.420.500)	
- Cổ tức trả cho cổ đồng không kiểm soát của công ty con	-	-	-	-	-	-	(10.499.998)	(10.499.998)	
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc quy đổi các hoạt động ở nước ngoài	-	-	(12.068.224.002)	-	-	-	-	(12.068.224.002)	
- Giảm do hoàn vốn từ công ty con	-	-	-	-	-	-	(187.210.000)	(187.210.000)	
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	3.057.568.410.000	374.867.728.679	(233.110.473.020)	23.516.835.886	287.862.064.814	2.526.590.430.937	1.389.237.040.927	7.426.532.038.223	

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Đơn vị tính: VND
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu ưu đãi	
Vốn góp của cổ đông	3.057.568.410.000	3.057.568.410.000	-	3.057.568.410.000	-
TỔNG CỘNG	3.057.568.410.000	3.057.568.410.000	-	3.057.568.410.000	-

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	3.057.568.410.000	2.446.058.980.000
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	3.057.568.410.000	2.446.058.980.000
Cổ tức đã chia	152.878.420.500	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.4 Cổ tức

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Cổ tức đã công bố và ghi nhận		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>	152.878.420.500	-
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2023: VND 10.000/cổ phiếu (i)	152.878.420.500	-
Cổ tức đã công bố trước ngày kết thúc kỳ kế toán và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 30 tháng 6		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>	305.746.880.000	611.509.430.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2023: 100 cổ phiếu/1.000 cổ phiếu (năm 2022: 200 cổ phiếu/1.000 cổ phiếu) (ii)	305.746.880.000	611.509.430.000

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 23/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 4 năm 2024, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế năm 2023 để chia cổ tức cho các cổ đông. Theo đó, Công ty sẽ chi trả cổ tức bằng tiền mặt theo tỷ lệ 5%/cổ phần (1 cổ phần được nhận 500 VND) và chi trả cổ tức bằng cổ phiếu theo tỷ lệ bằng 10%/cổ phần (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 1.000 cổ phần được nhận cổ tức bằng 100 cổ phần).

- (i) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 33/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 5 năm 2024, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua việc chi trả cổ tức bằng tiền mặt theo tỷ lệ 5%/cổ phần (1 cổ phần được nhận 500 VND), sau kỳ Công ty đã hoàn tất việc chi trả này.
- (ii) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 33/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 5 năm 2024, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu theo tỷ lệ bằng 10%/cổ phần. Công ty sau đó đã nhận được chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về số lượng cổ phiếu đã phân phối vào ngày 5 tháng 7 năm 2024 và Công ty cũng đã hoàn tất thủ tục tăng vốn theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 31 được cấp ngày 16 tháng 7 năm 2024.

23.5 Cổ phiếu

	<i>Đơn vị tính: cổ phiếu</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	305.756.841	305.756.841
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	305.756.841	305.756.841
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	305.756.841	305.756.841
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	305.756.841	305.756.841
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	305.756.841	305.756.841

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Tổng doanh thu	1.397.734.642.098	1.560.438.057.406
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu hoạt động sản xuất và kinh doanh điện	761.778.372.932	937.095.952.239
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	398.955.442.562	183.277.525.160
Doanh thu hoạt động kinh doanh khách sạn	63.656.105.717	49.748.484.342
Doanh thu hoạt động xây lắp (i)	8.220.114.546	229.168.842.099
Doanh thu hoạt động cho thuê, quản lý bất động sản và các hoạt động khác	165.124.606.341	161.147.253.566
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	1.397.734.642.098	1.560.438.057.406
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	1.354.068.618.815	1.522.782.218.157
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 31.1)	43.666.023.283	37.655.839.249

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

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Lãi từ chứng khoán kinh doanh	16.772.028.181	10.810.159.790
Lãi từ tiền gửi, tiền cho vay	4.153.321.055	5.571.482.754
Doanh thu tài chính khác	3.904.005	9.903.003
TỔNG CỘNG	20.929.253.241	16.391.545.547

311
DNC
HỆ
T &
T
PH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Giá vốn hoạt động sản xuất và kinh doanh điện	315.781.277.066	300.197.206.327
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	250.234.608.337	61.967.023.530
Giá vốn hoạt động kinh doanh khách sạn	32.705.334.026	26.108.500.231
Giá vốn hoạt động xây lắp	7.699.577.129	195.668.288.117
Giá vốn hoạt động cho thuê, quản lý bất động sản và các hoạt động khác	90.515.256.532	91.467.763.027
TỔNG CỘNG	<u>696.936.053.090</u>	<u>675.408.781.232</u>

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Chi phí lãi vay	176.071.003.560	258.209.766.347
Lỗ chênh lệch tỷ giá	10.040.524.272	15.534.916.580
Phí bảo lãnh và các chi phí liên quan đến khoản vay	13.664.301.681	14.256.831.623
Chi phí tài chính khác	1.060.847.296	1.446.953.848
TỔNG CỘNG	<u>200.836.676.809</u>	<u>289.448.468.398</u>

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Chi phí nhân công	37.289.927.652	47.119.504.021
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	16.389.190.640	19.361.454.962
Chi phí dự án dừng triển khai	186.729.182	17.787.051.722
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.073.379.188	9.586.183.884
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.631.098.089	1.873.570.861
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	17.094.607.886	7.334.158.776
TỔNG CỘNG	<u>85.664.932.637</u>	<u>103.061.924.226</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ
 CHỖ ĐÓNG CHỮ VÀ CHỮ KÝ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. THU NHẬP KHÁC

Đơn vị tính: VND

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Thu nhập từ trích lãi phát sinh cho kinh phí bảo trì đã trích không phải thanh toán	7.852.855.504	-
Thu nhập từ phí chuyển nhượng chứng chỉ giảm phát thải (CERs)	2.575.462.820	3.783.067.143
Thu nhập từ các khoản phạt các hợp đồng	9.612.479.617	940.216.457
Thu nhập khác	431.810.975	1.039.466.565
TỔNG CỘNG	20.472.608.916	5.762.750.165

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	11.828.470.245	11.610.664.221
Chi phí nguyên vật liệu	13.438.293.800	35.527.384.256
Chi phí nhân công	95.242.182.206	98.490.777.148
Chi phí khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	273.871.391.029	256.322.477.505
Chi phí dự phòng	16.389.190.640	19.361.454.962
Chi phí dự án dừng triển khai	186.729.182	17.787.051.722
Chi phí dịch vụ mua ngoài	103.908.018.922	78.962.426.593
Chi phí khác	27.321.039.678	23.865.798.561
TỔNG CỘNG	542.185.315.702	541.928.034.968

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong kỳ là 20% lợi nhuận chịu thuế, ngoại trừ: Công ty Agrita - Quảng Nam, Công ty Sông Tranh 4, Công ty Surya, Công ty Hà Đô Thuận Nam và Công ty Za Hưng được miễn thuế TNDN trong 4 năm tính từ năm đầu có lợi nhuận chịu thuế và được giảm 50% thuế suất thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	76.746.465.355	54.367.820.027
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	4.315.702.827	6.012.564.450
TỔNG CỘNG	81.062.168.182	60.380.384.477

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	443.990.427.460	494.147.512.481
Thuế TNDN tính theo thuế suất của các công ty trong Tập đoàn (20%)	63.304.237.245	59.392.821.321
Thuế TNDN tính theo thuế suất của các công ty trong Tập đoàn (10%)	12.850.155.900	19.517.900.365
<i>Các điều chỉnh tăng:</i>		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận của các khoản lỗ thuế	1.401.013.390	234.711.241
Chi phí dự án dừng triển khai	205.833.743	3.557.410.345
Chi phí tiền đất dự án chưa đủ điều kiện khấu trừ	17.630.683.286	4.616.519.490
Lợi thế thương mại	726.045.646	726.045.645
Chi phí lãi vay không được khấu trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	9.647.350.222	1.602.610.844
Chi phí không được trừ khác	5.511.507.608	6.624.611.661
<i>Các điều chỉnh giảm:</i>		
Thuế TNDN được miễn giảm	(18.186.534.515)	(27.794.235.061)
Lỗ năm trước chuyển sang	(12.028.124.343)	(8.098.011.374)
Chi phí thuế TNDN	81.062.168.182	60.380.384.477

30.2 Thuế TNDN hiện hành

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



Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	Đơn vị tính: VND
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
47.927.323.008	49.328.336.403	(1.401.013.395)
1.019.762.205	1.763.378.385	(743.616.180)
1.054.299.560	373.267.553	(373.267.553)
99.230.401	1.823.090.681	(768.791.121)
	2.982.478.639	(2.883.248.238)
(66.004.118.621)	(67.858.352.281)	1.854.233.660
(15.903.503.447)	(11.587.800.620)	(4.315.702.827)
50.100.615.174	56.270.551.661	
(66.004.118.621)	(67.858.352.281)	
(15.903.503.447)	(11.587.800.620)	(6.012.564.450)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Tập đoàn

Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao

Doanh thu phí dịch vụ quản lý tòa nhà cho nhiều năm đã tính thuế từ các năm trước

Chi phí sử dụng vốn liên quan tới các căn hộ chưa bàn giao

Thuế TNDN 1% tạm tính cho các khoản khách hàng thanh toán theo tiến độ để tại dự án An Khánh – An Thượng

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con và chênh lệch khác

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ

Trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

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

Tập đoàn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước và các đơn vị có liên quan để xác định các nghĩa vụ tiền đất của Dự án An Khánh – An Thượng, Dự án Nhà ở Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh, Dự án Khu Biệt thự Sư Vạn Hạnh và các dự án tại Dịch Vọng. Tập đoàn đang tạm thời ghi nhận tiền đất của căn hộ/biệt thự/liền kề đã bàn giao dựa trên đơn giá thẩm định của một bên thứ ba với tổng số tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 666.001.501.751 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 587.571.903.486 VND). Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản trích trước nêu trên do không thể dự tính được chắc chắn lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

Chi phí lãi vay vượt trần theo quy định của Nghị định 132/2020/NĐ-CP

Theo quy định của Nghị định 132/2020/NĐ-CP, Tập đoàn được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt trần chưa được khấu trừ thuế TNDN trong năm sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí đó. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2024, Tập đoàn có tổng khoản chi phí lãi vay vượt trần chưa được khấu trừ thuế TNDN là 124.852.078.604 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 76.615.327.494 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với khoản chi phí lãi vay này do không dự tính được chắc chắn lợi nhuận chịu thuế và chi phí lãi vay trong tương lai tại thời điểm này.

Lỗi chuyển sang từ kỳ trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 61 tỷ VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 105 tỷ VND). Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Danh sách các bên có liên quan của Tập đoàn ngày 30 tháng 6 năm 2024 được trình bày trong Báo cáo tình hình quản trị số 409/CTHĐ-TC được công bố thông tin đại chúng ngày 28 tháng 7 năm 2024.

Các giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong kỳ bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Trả gốc vay	-	23.166.667.000
		Chi phí lãi vay phải trả	-	18.095.388.091
		Chi phí lãi vay đã trả	-	18.381.004.000
		Trả cổ tức	3.217.500.000	30.847.182.000
Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch HĐQT	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	11.883.562.474
		Cổ tức phải trả	48.673.928.041	-
Ông Nguyễn Trọng Minh	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc	Hoàn tạm ứng	-	8.450.000.000
Ông Lê Xuân Long	Thành viên HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	6.901.893.176	7.313.403.873
Bà Nguyễn Thị Xuân Lan	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT	Doanh thu hoạt động xây lắp	-	2.551.711.000
		Đi vay	2.000.000.000	-
Bà Hoàng Thị Phương Điều	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	11.366.750.902
Bà Vũ Thị Hà	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 17 tháng 6 năm 2024)	Doanh thu hoạt động xây lắp	-	4.540.411.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Các giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong kỳ 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>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng giám đốc	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	10.701.167.659	-
Ông Phạm Hồng Hiếu	Kế toán trưởng	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	7.941.673.931	-
Ông Nguyễn Văn Tô	Thành viên HĐQT (đến ngày 27 tháng 4 năm 2024)/ Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT (từ ngày 27 tháng 4 năm 2024)	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	10.624.809.142	-
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập HĐQT (đến ngày 27 tháng 4 năm 2024)	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	7.496.479.375	-

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

Trong kỳ, Tập đoàn đã phát sinh các giao dịch cung cấp hàng hóa và dịch vụ, nhận cổ tức, vay, cho vay và cung cấp hàng hóa, dịch vụ với các bên liên quan theo mức giá thỏa thuận giữa hai bên.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 không có tài sản bảo đảm, không có lãi suất (trừ một số khoản đi vay như được trình bày tại các thuyết minh tương ứng) và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024, Tập đoàn không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng năm thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

311
 NG
 HIỆM
 F &
 TN
 HỒ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

		<i>Đơn vị tính: VND</i>		
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 17 tháng 6 năm 2024)	Phải thu chuyển nhượng bất động sản	-	468.623.000
Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch HĐQT	Phải thu chuyển nhượng bất động sản	643.142.000	643.142.000
Ông Lê Xuân Long	Thành viên HĐQT	Phải thu chuyển nhượng bất động sản	769.417.000	395.785.000
Bà Hoàng Thị Phương Điều	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT	Phải thu chuyển nhượng bất động sản	617.896.000	617.896.000
Các bên liên quan khác		Phải thu chuyển nhượng bất động sản	2.941.876.000	1.336.455.003
TỔNG CỘNG			4.972.331.000	3.461.901.003
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó chủ tịch HĐQT/Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	16.100.768.000	16.100.768.000
Bà Nguyễn Thị Xuân Lan	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT	Tạm ứng	8.487.000.000	8.487.000.000
Các bên liên quan khác		Tạm ứng	686.308.685	512.887.000
TỔNG CỘNG			25.274.076.685	25.100.655.000

HUY
 UN
 Y
 1/2

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)				
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Phải trả về phí dịch vụ thi công	2.019.545.459	2.019.545.459
TỔNG CỘNG			2.019.545.459	2.019.545.459

Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 17.2)

Ông Nguyễn Văn Tô	Thành viên HĐQT (đến ngày 27 tháng 4 năm 2024)/ Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT (từ ngày 27 tháng 4 năm 2024)	Trả trước tiền mua bất động sản	-	7.437.234.878
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập HĐQT (đến ngày 27 tháng 4 năm 2024)	Trả trước tiền mua bất động sản	-	5.241.988.223
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Trả trước tiền mua bất động sản	-	7.482.385.319
Ông Lê Xuân Long	Phó Tổng Giám đốc	Trả trước tiền mua bất động sản	-	4.825.691.993
Ông Phạm Hồng Hiếu	Kế toán trưởng	Trả trước tiền mua bất động sản	-	5.552.346.374
TỔNG CỘNG			-	30.539.646.787

Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Cổ tức phải trả Phải trả khác	8.829.705.571 148.244.000	12.047.205.571 148.244.000
Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch	Cổ tức phải trả	48.673.928.041	-
Các bên liên quan khác		Phải trả khác	310.894.559	239.087.100
TỔNG CỘNG			57.962.772.171	12.434.536.671

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Chi phí phải trả dài hạn (Mã số 333)				
Bà Nguyễn Thị Xuân Lan	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT	Lãi vay phải trả	19.339.726	-
TỔNG CỘNG			19.339.726	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

31.3 Chi tiết các khoản đi vay từ các bên liên quan

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024: (Thuyết minh số 21)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Lãi suất VND %/năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Bà Nguyễn Thị Xuân Lan	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT	2.000.000.000	6,7%	Gốc đáo hạn ngày 19 tháng 3 năm 2027. Lãi trả tại ngày đáo hạn	Tín chấp
		2.000.000.000			

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: (Thuyết minh số 21)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Lãi suất VND %/năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Bà Bùi Thị Bé	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên BGD (đến ngày 17 tháng 6 năm 2024)	3.464.023.000	4%	Gốc đáo hạn ngày 29 tháng 12 năm 2026. Lãi trả tại ngày đáo hạn	Tín chấp
		3.464.023.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. 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, Ban Giám đốc của Công ty:

Tên	Chức vụ	Đơn vị tính: VND	
		Thu nhập	
		Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch	775.000.000	920.000.000
Ông Nguyễn Văn Tô	Thành viên HĐQT đến ngày 27 tháng 4 năm 2024	209.000.000	320.000.000
Ông Nguyễn Trọng Minh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	899.020.000	980.220.000
Ông Lê Xuân Long	Thành viên HĐQT	175.000.000	200.000.000
Bà Trần Thị Quỳnh Anh	Thành viên HĐQT từ ngày 27 tháng 4 năm 2024	38.000.000	-
Ông Nguyễn Hoàng Trung	Thành viên HĐQT từ ngày 27 tháng 4 năm 2024	77.367.000	-
Bà Cao Thị Tâm	Thành viên HĐQT	60.000.000	-
Ông Nguyễn Đức Mạnh	Thành viên độc lập HĐQT đến ngày 27 tháng 4 năm 2024	63.333.335	105.000.002
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	311.500.000	350.000.000
Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 27 tháng 4 năm 2024	667.886.000	772.820.000
Ông Lê Xuân Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	251.310.000	292.632.381
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	530.620.000	561.820.000
TỔNG CỘNG		4.058.036.335	4.502.492.383

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	993.180.000	1.073.525.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	285.256.474.554	338.149.913.995
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng phúc lợi, thù lao HĐQT	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>285.256.474.554</u>	<u>338.149.913.995</u>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	<u>285.256.474.554</u>	<u>338.149.913.995</u>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	305.756.841	305.756.841
Ảnh hưởng của cổ tức bằng cổ phiếu (*)	30.574.688	30.574.688
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu, sau điều chỉnh	<u>336.331.529</u>	<u>336.331.529</u>
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	<u>336.331.529</u>	<u>336.331.529</u>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	848	1.005
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	848	1.005

(*) Số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu bao gồm thay đổi về số lượng cổ phiếu sẽ được phát hành từ quyết định chia cổ tức 10%/vốn điều lệ bằng cổ phiếu theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 33/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 5 năm 2024 và đã được phát hành trong tháng 7 năm 2024.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Kinh doanh bất động sản	Sản xuất và kinh doanh điện	Hoạt động xây lắp	Dịch vụ khách sạn, cho thuê văn phòng và các dịch vụ khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
Doanh thu							
Doanh thu bán hàng cho các bộ phận	-	-	-	19.013.309.399	(19.013.309.399)	-	
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoại	398.955.442.562	761.778.372.932	8.220.114.546	228.780.712.058	-	1.397.734.642.098	
Tổng doanh thu	398.955.442.562	761.778.372.932	8.220.114.546	247.794.021.457	(19.013.309.399)	1.397.734.642.098	
Kết quả							
Lợi nhuận gộp trước thuế của bộ phận	148.720.834.225	445.997.095.866	520.537.417	114.151.031.621	(8.590.910.121)	700.798.589.008	
Chi phí không phân bổ (i)	-	-	-	-	(169.192.364.203)	(169.192.364.203)	
Lợi nhuận trước thuế	119.898.696.823	411.025.343.238	78.458.527	90.771.203.196	(177.783.274.324)	443.990.427.460	
Chi phí thuế TNDN	-	-	-	-	(81.062.168.182)	(81.062.168.182)	
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế	119.898.696.823	411.025.343.238	78.458.527	90.771.203.196	(258.845.442.506)	362.928.259.278	
Tài sản và công nợ							
Tài sản bộ phận	1.628.880.562.692	9.147.751.013.931	14.522.550.872	1.698.015.697.804	-	12.489.169.825.299	
Tài sản không phân bổ (ii)	-	-	-	-	1.539.083.987.483	1.539.083.987.483	
Tổng tài sản	1.628.880.562.692	9.147.751.013.931	14.522.550.872	1.698.015.697.804	1.539.083.987.483	14.028.253.812.782	
Công nợ bộ phận	910.669.249.986	26.485.337.073	19.790.335.198	44.954.700.753	-	1.001.899.623.010	
Công nợ không phân bổ (iii)	-	-	-	-	5.599.822.151.549	5.599.822.151.549	
Tổng công nợ	910.669.249.986	26.485.337.073	19.790.335.198	44.954.700.753	5.599.822.151.549	6.601.721.774.559	

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày như sau:

	Kinh doanh bất động sản	Sản xuất và kinh doanh điện	Hoạt động xây lắp	Dịch vụ khách sạn, cho thuê văn phòng và các dịch vụ khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu						
Doanh thu bán hàng cho các bộ phận	-	-	28.083.711.626	44.182.035.677	(72.265.747.303)	-
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	183.277.525.160	937.095.952.239	229.168.842.099	210.895.737.908	-	1.560.438.057.406
Tổng doanh thu	183.277.525.160	937.095.952.239	257.252.553.725	255.077.773.585	(72.265.747.303)	1.560.438.057.406
Kết quả						
Lợi nhuận gộp trước thuế của bộ phận	121.310.501.630	636.898.745.912	24.753.654.213	112.423.627.335	(10.357.252.916)	885.029.276.174
Chi phí không phân bổ (i)					(285.731.241.531)	(285.731.241.531)
Lợi nhuận trước thuế	98.863.352.801	602.342.797.063	1.356.940.425	87.672.916.639	(296.088.494.447)	494.147.512.481
Chi phí thuế TNDN					(60.380.384.477)	(60.380.384.477)
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế	98.863.352.801	602.342.797.063	1.356.940.425	87.672.916.639	(356.468.878.924)	433.767.128.004
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	2.004.148.635.952	9.660.086.430.112	44.634.470.594	1.763.838.785.028	-	13.472.708.321.686
Tài sản không phân bổ (ii)	-	-	-	-	913.547.360.752	913.547.360.752
Tổng tài sản	2.004.148.635.952	9.660.086.430.112	44.634.470.594	1.763.838.785.028	913.547.360.752	14.386.255.682.438
Công nợ bộ phận	1.315.451.105.046	88.555.958.599	29.014.899.908	54.086.796.049	-	1.487.108.759.602
Công nợ không phân bổ (iii)	-	-	-	-	5.988.579.623.032	5.988.579.623.032
Tổng công nợ	1.315.451.105.046	88.555.958.599	29.014.899.908	54.086.796.049	5.988.579.623.032	7.475.688.382.634

(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 phải thu Nhà nước, đầu tư tài chính dài hạn và tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Dưới 1 năm	129.503.623.091	110.023.743.322
Trên 1 - 5 năm	113.338.595.370	115.030.000.492
Trên 5 năm	60.066.171.440	60.409.670.818
TỔNG CỘNG	302.908.389.901	285.463.414.632

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

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

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

Theo hợp đồng hợp tác số 1407 và số 02A ký ngày 26 tháng 12 năm 2013 và ngày 2 tháng 1 năm 2017 giữa Tập đoàn và một đối tác liên quan đến việc chia sẻ lợi nhuận hợp tác tại Dự án tòa nhà Miền Nam tại số 60, đường Trường Sơn và Dự án Hà Đô Airport Building tại số 2 Hồng Hà, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Tập đoàn còn phải thanh toán số tiền là 213 tỷ VND trong 35,5 năm.

Cam kết miễn phí quản lý biệt thự/liền kề

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

Nghĩa vụ tiềm tàng khác

Công ty Hà Đô Bình Thuận, công ty con của Tập đoàn đang sở hữu Dự án Nhà máy Điện mặt trời Hồng Phong 4 ("Dự án") tại thôn Thanh Thịnh, xã Hồng Phong, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận và đã được cấp Quyết định Chủ trương Đầu tư số 1665/QĐ-UBND bởi Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Bình Thuận ngày 29 tháng 6 năm 2018. Vào ngày 25 tháng 12 năm 2023, Thanh tra Chính phủ đã thông báo kết luận thanh tra số 3116/TB-TTCP về việc chấp hành chính sách, pháp luật trong quản lý, thực hiện quy hoạch và đầu tư xây dựng các công trình điện theo Quy hoạch điện VII và Quy hoạch điện VII điều chỉnh, Dự án của Công ty Bình Thuận đã được đề cập trong Thông báo này.

Tại ngày lập báo cáo hợp nhất giữa niên độ, Tập đoàn chưa nhận được bất kỳ văn bản/quyết định nào của các cấp có thẩm quyền liên quan tới vấn đề trong Thông báo nêu trên và Ban Tổng Giám đốc Công ty đang trong quá trình đánh giá ảnh hưởng (nếu có) của vấn đề này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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



Đào Hữu Tùng
Người lập



Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 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