



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ**

*Báo cáo Tài chính riêng*

*từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022*

MỤC LỤC

Trang

---

<b>Báo cáo tài chính</b>	<b>5 – 32</b>
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8-9
Thuyết minh Báo cáo tài chính.	10- 32

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô là công ty cổ phần được cổ phần hóa từ doanh nghiệp nhà nước từ năm 2005. 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 nhiều lần nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 29 được cấp ngày 16 tháng 8 năm 2022.

Cổ phiếu của Công ty được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) kể từ ngày 22 tháng 02 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 01 năm 2010.

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

Đầu tư xây dựng, vận hành các dự án năng lượng điện thông qua các công ty con bao gồm 5 nhà máy thủy điện, 2 dự án điện mặt trời, 1 dự án điện gió với tổng công suất đạt 462MW.

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 02, đường Hồng Hà, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo tài chính này như sau:

Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Tô	Thành viên
Ông Đào Hữu Khanh	Thành viên (xin từ nhiệm từ 16/9/2022)
Ông Lê Xuân Long	Thành viên
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập
Ông Nguyễn Đức Mạnh	Thành viên độc lập (từ 23/4/2022)

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Nguyễn Đức Mạnh	Chủ tịch UBKT (từ 16/05/2022)
Ông Hoàng Đình Hùng	Ủy viên

## **BAN GIÁM ĐỐC**

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

Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Văn Cường	Phó Tổng giám đốc (đến 31/12/2022)
Ông Lê Xuân Tuấn	Phó Tổng giám đốc
Ông Trần Tiến Dũng	Phó tổng giám đốc (từ 16/05/2022)

## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022.

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

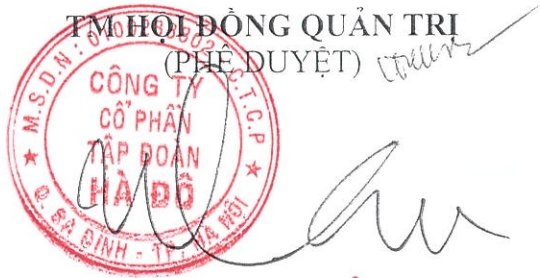
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch - trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

## CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng từ trang 05 đến trang 32 kèm theo. Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty và các công ty con.



**CHỦ TỊCH**

*Nguyễn Trọng Hồng*

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2023

**TM. BAN GIÁM ĐỐC  
P. TỔNG GIÁM ĐỐC**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>A.</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.098.469.216.446</b>	<b>1.838.330.448.750</b>
<b>I.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>141.059.576.873</b>	<b>35.544.159.513</b>
1	Tiền	111	V.01	111.059.576.873	35.544.159.513
2	Các khoản tương đương tiền	112		30.000.000.000	-
<b>II.</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.07</b>	<b>341.446.575.342</b>	<b>302.189.107.452</b>
1	Chứng khoán kinh doanh	121		-	302.189.107.452
2	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		341.446.575.342	-
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>719.039.884.745</b>	<b>617.744.394.938</b>
1	Phải thu khách hàng	131	V.02.1	258.120.217.275	176.504.026.013
2	Trả trước cho người bán	132	V.02.2	298.739.219.993	289.695.010.888
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		56.299.901.708	56.299.901.708
4	Các khoản phải thu khác	136		187.216.340.187	176.636.250.747
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(81.335.794.418)	(81.390.794.418)
	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>885.330.392.748</b>	<b>868.159.735.589</b>
1	Hàng tồn kho	141	V.03	895.554.593.512	868.159.735.589
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(10.224.200.764)	-
<b>V.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>11.592.786.738</b>	<b>14.693.051.258</b>
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		17.284.807	136.360.103
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		11.575.501.931	14.556.691.155
<b>B.</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>6.332.613.192.007</b>	<b>6.330.033.715.142</b>
<b>I.</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>19.600.000.000</b>	<b>10.900.000.000</b>
1	Phải thu về cho vay dài hạn	215		19.600.000.000	10.900.000.000
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>232.065.417.859</b>	<b>248.167.799.910</b>
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.04	231.795.917.850	247.744.299.905
	- Nguyên giá	222		343.518.052.309	343.518.052.309
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(111.722.134.459)	(95.773.752.404)
2	Tài sản cố định vô hình	227	V.04	269.500.009	423.500.005
	- Nguyên giá	228		1.391.017.500	1.391.017.500
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1.121.517.491)	(967.517.495)
<b>III.</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.05</b>	<b>583.254.537.460</b>	<b>612.934.523.557</b>
	- Nguyên giá	231		758.194.478.910	758.194.478.910
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(174.939.941.450)	(145.259.955.353)
<b>IV.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>78.473.832.594</b>	<b>69.179.820.641</b>
1	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.06	78.473.832.594	69.179.820.641
<b>V.</b>	<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>5.407.659.153.688</b>	<b>5.362.269.611.684</b>
1	Đầu tư vào công ty con	251	V.07	5.416.335.052.257	5.369.469.453.787
2	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.07	130.000.000	130.000.000
3	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(11.805.898.569)	(10.329.842.103)
4	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.07	3.000.000.000	3.000.000.000
<b>VI.</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>11.560.250.406</b>	<b>26.581.959.350</b>
1	Chi phí trả trước dài hạn	261		829.414.632	547.690.509
2	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		10.730.835.774	26.034.268.841
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>8.431.082.408.453</b>	<b>8.168.364.163.892</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>C</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3.776.488.199.334</b>	<b>4.046.981.035.959</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.619.111.794.552</b>	<b>3.229.958.608.603</b>
1	Phải trả người bán	311	V.08.1	106.137.278.369	76.821.058.186
2	Người mua trả tiền trước	312	V.08.2	648.425.827.952	1.104.053.647.713
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.09	27.390.902.605	68.082.185.826
4	Phải trả người lao động	314		7.573.901.848	8.137.622.486
5	Chi phí phải trả	315	V.10	605.743.630.833	514.242.182.532
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		3.347.323.276	4.192.365.603
7	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.11	470.162.676.084	315.317.697.803
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12	705.040.496.344	1.115.762.757.868
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		45.289.757.241	23.349.090.586
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.157.376.404.782</b>	<b>817.022.427.356</b>
1	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	3.310.397.822
2	Phải trả dài hạn khác	337	V.11	44.927.290.923	33.613.204.701
3	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.12	1.112.346.009.903	779.861.820.877
4	Dự phòng phải trả dài hạn	342		103.103.956	237.003.956
<b>D.</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>4.654.594.209.119</b>	<b>4.121.383.127.933</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.13</b>	<b>4.654.594.209.119</b>	<b>4.121.383.127.933</b>
1	Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.14	2.446.058.980.000	1.963.574.150.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411		2.446.058.980.000	1.963.574.150.000
	- Cổ phiếu ưu đãi			-	-
2	Thặng dư vốn cổ phần	412		374.867.728.679	229.106.864.127
3	Quỹ đầu tư phát triển	418	V.15	23.516.835.886	23.516.835.886
4	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.810.150.664.554	1.905.185.277.920
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.271.223.632.920	782.549.289.528
	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		538.927.031.634	1.122.635.988.392
	Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II.</b>	<b>Nguồn kinh phí và các quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1	Nguồn kinh phí	431		-	-
2	Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>8.431.082.408.453</b>	<b>8.168.364.163.892</b>

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2023

Người lập



Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng



Phạm Hồng Hiếu

Phó Tổng Giám đốc



Nguyễn Trọng Minh

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

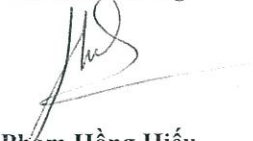
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm	
			2022	2021	2022	2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	445.803.883.981	677.424.029.592	1.395.097.976.414	1.456.135.572.613
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		3.675.853.318	-	31.451.971.775	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	VI.1	442.128.030.663	677.424.029.592	1.363.646.004.639	1.456.135.572.613
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	399.445.489.866	145.694.317.736	724.789.006.795	544.795.191.870
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		42.682.540.797	531.729.711.856	638.856.997.844	911.340.380.743
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	133.164.362.151	34.673.264.471	234.631.227.519	822.450.232.097
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	31.667.123.621	31.259.763.421	121.729.761.027	266.551.797.623
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		31.102.688.209	32.485.525.728	116.664.459.361	190.233.479.813
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	1.535.413.468	22.547.229.182	4.040.954.242	114.104.295.110
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	20.894.087.476	55.301.794.416	75.708.464.819	123.735.721.173
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		121.750.278.383	457.294.189.308	672.009.045.275	1.229.398.798.934
11. Thu nhập khác	31		164.720.407	6.336.292.900	676.372.227	8.683.993.456
12. Chi phí khác	32		4.723.619	3.331.500	29.329.074	54.121.352
13. Lợi nhuận khác	40		159.996.788	6.332.961.400	647.043.153	8.629.872.104
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		121.910.275.171	463.627.150.708	672.656.088.428	1.238.028.671.038
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		18.942.585.608	110.503.698.502	118.425.623.727	141.426.951.487
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		7.426.273.479		15.303.433.067	(26.034.268.841)
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		102.967.689.563	353.123.452.206	538.927.031.634	1.122.635.988.392

Người lập



Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng



Phạm Hồng Hiếu



Nguyễn Trọng Minh



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	MS	31/12/2022	31/12/2021
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1 Lợi nhuận trước thuế	01	672.656.088.428	1.238.028.671.038
2 Điều chỉnh cho các khoản	02		
- Khấu hao tài sản	03	45.782.368.148	39.769.948.403
- Các khoản dự phòng	04	11.511.357.230	43.159.834.587
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	05	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	06	(199.786.006.296)	(810.488.056.818)
- Các khoản điều chỉnh khác			
- Chi phí lãi vay (bao gồm cả CP phát hành TP phân bổ trong năm)	07	116.664.459.361	265.231.455.520
3 Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	646.828.266.871	775.701.852.730
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	30.340.371.841	313.951.721.755
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(27.394.857.923)	(209.442.239.622)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(487.567.080.821)	415.078.312.448
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(162.648.827)	480.654.246
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13	302.189.107.452	(302.189.107.452)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(96.935.594.429)	(186.356.210.341)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(162.574.146.850)	(64.657.908.841)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	13.294.664.300	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(5.711.816.543)	(1.052.155.563)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>212.306.265.071</b>	<b>741.514.919.360</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21	(9.294.011.953)	(305.761.607.699)
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn	22	-	454.545.455
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(350.146.575.342)	(18.290.000.000)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	31.082.726.875
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(46.865.598.470)	(820.463.721.261)
6 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	119.059.395.000
7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	157.178.546.000	349.114.858.162
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(249.127.639.765)</b>	<b>(644.803.803.468)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	MS	31/12/2022	31/12/2021
<b>III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	628.245.694.552	299.994.515.400
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	2.082.681.577.073	2.434.259.341.322
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(2.160.919.649.571)	(2.819.593.136.612)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(407.670.830.000)	(154.263.638.850)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>142.336.792.054</b>	<b>(239.602.918.740)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>105.515.417.360</b>	<b>(142.891.802.848)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>35.544.159.513</b>	<b>178.435.962.361</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>141.059.576.873</b>	<b>35.544.159.513</b>

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2023

Người lập

Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng

Phạm Hồng Hiếu

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2023



Phó Tổng giám đốc

Nguyễn Trọng Minh

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

*Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022*

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô là doanh nghiệp nhà nước được cổ phần hóa, nhà nước không chi phối vốn cổ phần.

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh:**

Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, nhận thầu xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thiết bị công nghiệp, tư vấn thiết kế, dịch vụ quản lý khai thác bất động sản, kinh doanh điện năng và một số lĩnh vực khác.

#### **3. Ngành nghề kinh doanh**

Ngành nghề kinh doanh là kinh doanh BĐS bao gồm: Đầu tư kinh doanh nhà ở, khách sạn, văn phòng, trung tâm thương mại, cho thuê mặt bằng. Nhận thầu xây dựng công trình Công nghiệp, dân dụng, giao thông, thủy lợi, thủy điện, các công trình hạ tầng kỹ thuật cơ điện, công trình xây dựng phòng chống cháy, hệ thống đảm bảo an ninh. Tư vấn đầu tư kinh doanh các loại thiết bị công nghiệp, tư vấn lắp đặt thiết bị thủy điện, quản lý vận hành. Tư vấn thiết kế công trình xây dựng, tư vấn đầu tư, thiết kế, thi công nội ngoại thất công trình. Dịch vụ quản lý khai thác các khu nhà ở, khu đô thị, văn phòng, khách sạn, nhà hàng.

### **II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

#### **1. Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm dương lịch.

#### **2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

### **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **1. Chế độ kế toán áp dụng:**

Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

#### **2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam:**

Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt nam.

#### **3. Hình thức kế toán áp dụng:**

Công ty áp dụng hình thức kế toán: Sổ Nhật ký chung trên máy tính.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn.

### 2. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

#### 2.1. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với thành phẩm và sản phẩm dở dang giá gốc bao gồm giá trị của quyền sử dụng đất, các chi phí xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng, các chi phí quản lý xây dựng chung đã được phân bổ và các chi phí liên quan trực tiếp khác. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng.

#### 2.2. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

#### 2.3. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

### 3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác được phản ánh theo nguyên giá trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập theo qui định tại Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài Chính

### 4. Phương pháp ghi nhận và khấu hao tài sản cố định:

#### 4.1. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình:

Tài sản cố định được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

**4.2 Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, bất động sản đầu tư:** Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao áp dụng theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

### 5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận

vào báo cáo kết quả kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài phần lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần vốn chủ sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo kết quả kinh doanh của công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

## **6. Nguyên tắc vốn hoá các khoản chi phí khác:**

### **6.1. Chi phí trả trước:**

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn.

Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;
- Những khoản chi phí thực tế phát sinh có liên quan đến kết quả hoạt động SXKD của nhiều niên độ kế toán.

Chi phí trả trước phân bổ cho hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản, cải tạo, nâng cấp TSCĐ trong kỳ được vốn hoá vào TSCĐ đang được đầu tư hoặc cải tạo nâng cấp đó.

### **6.2. Chi phí khác:**

Chi phí khác phục vụ cho hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản, cải tạo, nâng cấp TSCĐ trong kỳ được vốn hoá vào TSCĐ đang được đầu tư hoặc cải tạo nâng cấp đó.

### **6.3. Phương pháp phân bổ chi phí trả trước:**

Các loại chi phí trả trước nếu chỉ liên quan đến năm tài chính hiện tại thì được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

## **7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:**

### **7.1 Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:**

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

### **7.2 Trích quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm**

Theo Bộ luật Lao động Việt Nam, khi nhân viên làm việc cho Công ty từ 12 tháng trở lên (“nhân viên đủ điều kiện”) tự nguyện chấm dứt hợp đồng lao động của mình thì bên sử dụng lao

động phải thanh toán tiền trợ cấp thôi việc cho nhân viên đó tính trên số năm làm việc và mức lương tại thời điểm thôi việc của nhân viên đó. Dự phòng trợ cấp thôi việc được lập trên cơ sở mức lương hiện tại của nhân viên và thời gian họ làm việc cho Công ty.

Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Việt Nam quản lý. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp Công ty không phải lập dự phòng trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của nhân viên sau ngày 1 tháng 1 năm 2009.

## **8. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Lợi nhuận sau thuế được phân phối theo Điều lệ của Công ty và ý kiến của Đại hội đồng cổ đông.

## **9. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu**

### **9.1. Doanh thu kinh doanh bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:**

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

### **9.2. Doanh thu công trình xây dựng được ghi nhận theo:**

Giá trị quyết toán (hoặc quyết toán giai đoạn) đã được nghiệm thu, ký kết giữa chủ đầu tư và nhà thầu thi công.

**9.3. Doanh thu cung cấp dịch vụ** được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

**9.4. Doanh thu hoạt động tài chính:** Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

## **10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

## **11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Đơn vị tính: VND

**V.01. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
Tiền mặt tại quỹ	1.591.294.306	4.844.131.488
Tiền gửi ngân hàng	109.468.282.567	30.700.028.025
Các khoản tương đương tiền	30.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>141.059.576.873</b>	<b>35.544.159.513</b>

**V.02.1 Phải thu ngắn hạn khách hàng**

Đơn vị tính: VND

*Phải thu khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn*

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
Khách hàng mua nhà dự án Nguyễn Văn Công	2.695.657.421	2.581.302.921
Khách hàng mua nhà dự án quận 12	12.067.310.794	12.067.310.794
Khách hàng mua nhà dự án An Khánh	121.803.731.842	66.965.446.963
Cục đo đạc và bản đồ Việt Nam	604.785.072	1.699.785.072
Khách hàng mua nhà CCI Dịch vụ	14.555.583.000	14.555.583.000
Phải thu khách hàng là công ty liên quan	65.248.597.660	45.350.627.898
Khách hàng mua dự án Sư Vạn Hạnh	21.975.642.600	23.276.227.600
Các khách hàng khác	19.168.908.886	10.007.741.765
<b>Cộng</b>	<b>258.120.217.275</b>	<b>176.504.026.013</b>

*Phải thu khách hàng là các công ty liên quan*

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
Cty CP Quản lý - Vận hành - Khai thác BĐS Hà Đô	90.242.047	1.198.733.111
Công ty CP đầu tư BĐS Bình An RiverSide	8.098.055.854	7.963.892.354
Công ty CP Hà Đô 756 Sài Gòn	3.574.754.640	1.429.089.324
Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam	11.487.115.655	
Công ty cổ phần thủy điện Sông Tranh 4	851.749.222	
Công ty cổ phần Đầu tư Khánh Hà	518.163.607	353.157.746
Công ty Cổ phần Hà Đô Bình Thuận	12.666.228.491	1.940.094.466
Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô	5.447.390.528	5.394.218.953
Công ty Cổ phần Za Hưng	2.098.296.241	2.105.488.789
Công ty CP Năng lượng Agrita - Quảng Nam	5.643.697.746	2.368.653.800
Công ty CP Minh Long Đông Sài Gòn	111.456.000	620.422.041
Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam	14.661.447.629	21.976.877.314
<b>Cộng</b>	<b>65.248.597.660</b>	<b>45.350.627.898</b>



**V.02.2 Trả trước cho người bán.**

	Đơn vị tính: VND	
	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
Viện năng lượng	1.473.450.000	1.473.450.000
Công ty cổ phần kỹ thuật Nam Việt	3.356.516.900	3.356.516.900
Công ty Cổ Phần Kỹ thuật Môi trường Việt	1.728.000.000	-
Công ty CP Phát triển đô thị Từ Liêm	145.224.919.122	139.200.013.975
Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Sóc Trăng	12.000.000.000	12.000.000.000
Công ty TNHH thiết bị y tế Nhật Nam	-	1.111.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư An Minh Phát	4.091.310.000	
Công ty TNHH MTV 756	117.000.000.000	117.000.000.000
Các đối tượng khác	13.865.023.971	15.553.530.013
<b>Cộng</b>	<b>298.739.219.993</b>	<b>289.695.010.888</b>

**V.03. Hàng tồn kho**

	Đơn vị tính: VND	
	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
Bất động sản đã hoàn thành	40.801.125.341	40.801.125.341
Hàng hóa bất động sản	24.976.008.000	24.976.048.000
Bất động sản đang xây dựng	795.574.512.352	759.366.250.068
CP sản xuất kinh doanh dở dang khác	33.802.707.923	42.635.361.336
Nguyên vật liệu	400.239.896	380.950.844
<b>Cộng giá gốc của hàng tồn kho</b>	<b>895.554.593.512</b>	<b>868.159.735.589</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	<b>(10.224.200.764)</b>	-

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

**V.04. Tài sản cố định**

Tăng giảm tài sản cố định hữu hình, vô hình

Đơn vị tính: VND

TT	Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận chuyển	TSCĐ dùng trong quản lý	Tổng cộng TSCĐ hữu hình	TSCĐ vô hình
<b>I</b>	<b>Nguyên giá TSCĐ</b>						
1	Tại ngày 01 tháng 01 năm 2022	328.636.280.693	842.286.191	9.328.639.954	4.710.845.471	343.518.052.309	1.391.017.500
2	Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
	- Do mua sắm	-	-	-	-	-	-
	- Do XDCB	-	-	-	-	-	-
	- Do phân loại lại giữa các nhóm	-	-	-	-	-	-
3	Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
	- Do thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
	- Do phân loại lại giữa các nhóm	-	-	-	-	-	-
4	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	328.636.280.693	842.286.191	9.328.639.954	4.710.845.471	343.518.052.309	1.391.017.500
<b>II</b>	<b>Hao mòn TSCĐ</b>						
1	Tại ngày 01 tháng 01 năm 2022	84.208.980.442	471.098.508	7.524.068.138	3.569.605.316	95.773.752.404	967.517.495
2	Tăng trong kỳ	15.046.169.488	125.757.576	344.868.991	431.586.000	15.948.382.055	153.999.996
	- Do trích khấu hao TSCĐ	15.046.169.488	125.757.576	344.868.991	431.586.000	15.948.382.055	153.999.996
	- Do phân loại lại giữa các nhóm	-	-	-	-	-	-
3	Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
	- Do thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
	- Do phân loại lại giữa các nhóm	-	-	-	-	-	-
4	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	99.255.149.930	596.856.084	7.868.937.129	4.001.191.316	111.722.134.459	1.121.517.491
<b>III</b>	<b>Giá trị còn lại</b>						
1	Tại ngày 01 tháng 01 năm 2022	244.427.300.251	371.187.683	1.804.571.816	1.141.240.155	247.744.299.905	423.500.005
2	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	229.381.130.763	245.430.107	1.459.702.825	709.654.155	231.795.917.850	269.500.009

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

**V.05. Bất động sản đầu tư**

Đơn vị tính: VND  
Quyền sử dụng đất  
và Nhà cửa

Nguyên giá	
- Số dư đầu kỳ	758.194.478.910
- Phát sinh trong kỳ tăng	-
- <i>Tăng sơ hữu sản thương mại tại Hado Centrosa</i>	-
- Phát sinh trong kỳ giảm	758.194.478.910
- Số dư cuối kỳ	-
<b>Giá trị hao mòn</b>	
- Số dư đầu kỳ	145.259.955.353
- Khấu hao trong kỳ tăng	29.679.986.097
<i>Văn phòng Cty</i>	29.679.986.097
- Khấu hao trong kỳ giảm	-
- Số dư cuối kỳ	174.939.941.450
<b>Giá trị còn lại</b>	
- Số đầu kỳ	612.934.523.557
- Số cuối kỳ	583.254.537.460

Bất động sản của công ty bao gồm các tài sản có nguyên giá như sau:

	31/12/2022	01/01/2022
VP Hà Đô Airport Building	180.766.432.781	180.766.432.781
Nhà cửa vật kiến trúc 60M trường Sơn	133.600.517.254	133.600.517.254
Tầng thương mại chung cư 151	4.881.479.260	4.881.479.260
Tầng thương mại chung cư Z751	4.057.028.078	4.057.028.078
Tầng TM chung cư CT1, CT2 H.V.Thái	13.952.126.285	13.952.126.285
Tầng TM chung cư N10 Dịch Vọng	21.336.181.353	21.336.181.353
Tầng tầng hầm 2 chung cư N10 Dịch Vọng	16.882.854.908	16.882.854.908
Tầng TM chung cư Nguyễn Văn Công	10.618.892.068	10.618.892.068
Sân tennis CC2+CC3	3.135.792.727	3.135.792.727
Tòa nhà Hà Đô 186 Hoàng Sâm	27.488.274.808	27.488.274.808
Tầng thương mại +hầm ô tô tòa CC1 Dịch Vọng	33.388.726.844	33.388.726.844
Tầng thương mại tại chung cư Hado centrosa	308.086.172.544	308.086.172.544
	<b>758.194.478.910</b>	<b>758.194.478.910</b>

**V.06. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Đơn vị tính: VND

Xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các dự án sau:

	31/12/2022	01/01/2022
- Dự án khu đô thị mới An Khánh - An Thượng	41.635.954.006	41.635.954.006
- Các dự án năng lượng điện	36.228.403.642	27.357.678.726
Khác	609.474.946	186.187.909
<b>Cộng</b>	<b>78.473.832.594</b>	<b>69.179.820.641</b>

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

V.07. Các khoản đầu tư tài chính

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022			
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VNI
<i>a, Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>						
* Trái phiếu kinh doanh				302.189.107.452		302.189.107.452
* Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn - ngắn hạn		341.446.575.342	341.446.575.342			
		<b>341.446.575.342</b>	<b>341.446.575.342</b>	<b>302.189.107.452</b>		<b>302.189.107.452</b>
<i>b, Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</i>						
		Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND		Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VNI
* Trái phiếu dài hạn		3.000.000.000	3.000.000.000		3.000.000.000	3.000.000.000
		<b>3.000.000.000</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>3.000.000.000</b>		<b>3.000.000.000</b>

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

**V.07. Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

*c, Đầu tư tài chính dài hạn*

	Tại ngày 31/12/2022			Tại ngày 01/01/2022		
	Số lượng	Tỷ lệ lợi ích	Giá trị (VND)	Số lượng	Tỷ lệ lợi ích	Giá trị (VND)
Đầu tư vốn dài hạn tại:						
* Công ty con nắm giữ trực tiếp						
1 Công ty TNHH MTV Hà Đô Ninh Thuận (i)	(**)	100%	2.148.000.000	(**)	100%	2.148.000.000
2 Công ty CP Năng lượng Agrita Quảng Nam	99.729.000	95%	1.190.305.295.099	99.729.000	95%	1.190.305.295.099
3 Công ty CP Hà Đô 756 Sài Gòn	28.350.000	89%	283.500.000.000	28.350.000	89%	283.500.000.000
4 Công ty cổ phần Đầu tư Khánh Hà	18.439.089	70,92%	196.842.885.000	18.439.089	70,92%	196.842.885.000
5 Công ty CP thủy điện Za Hung	63.210.546	51,75%	371.629.000.000	57.464.133	51,75%	371.629.000.000
6 Công ty CP thủy điện Sông Tranh 4	15.300.000	34%	157.994.654.400	15.300.000	34%	157.994.654.400
7 Công ty Cổ phần Năng lượng Hà Đô	112.460.000	99,96%	1.124.600.000.000	112.460.000	99,96%	1.124.600.000.000
8 Công ty CP QL-VH-KT BĐS Hà Đô (iii)	1.999.000	99,95%	13.372.043.169	1.999.000	99,95%	13.372.043.169
9 Công ty CP đầu tư Bất động sản Bình An Riverside	61.782.000	99%	628.299.000.000	61.182.000	99%	592.299.000.000
10 Công ty Đầu tư Quốc Tế Hà Đô	(*)	100%	367.428.647.832	(*)	100%	356.563.049.369
11 Công ty cổ phần Minh Long Đông Sài Gòn	32.414.780	73,67%	417.218.779.435	32.304.778	73,67%	417.218.779.435
12 Công ty CP Thiết Bị Giáo Dục 1	42.319.073	99,9%	662.996.747.322	42.319.073	99,9%	662.996.747.322
<b>Cộng</b>			<b>5.416.335.052.257</b>			<b>5.369.469.453.789</b>

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

**V.07. Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

*c, Đầu tư tài chính dài hạn*

	Tại ngày 31/12/2022			Tại ngày 01/01/2022		
	Số lượng	Tỷ lệ lợi ích	Giá trị (VND)	Số lượng	Tỷ lệ lợi ích	Giá trị (VND)
Đầu tư vốn dài hạn tại:						
* Công ty liên kết						
1 Công ty TNHH Hỗn Hợp Dịch Vụ		50,0%	130.000.000		50,0%	130.000.000
<b>Cộng</b>			<b>130.000.000</b>			<b>130.000.000</b>
* Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn						
- Dự phòng đầu tư vào công ty con			(11.805.898.569)			(10.329.842.103)
<b>Cộng</b>			<b>(11.805.898.569)</b>			<b>(10.329.842.103)</b>
(iii) Chuyển đổi thành công ty cổ phần từ 23/12/2021						
(*) Công ty đầu tư Quốc Tế Hà Đô được thành lập tại Lào.						
(**) Đây là công ty TNHH						

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

**V.08.1 Các khoản phải trả người bán**

Đơn vị tính: VND

*Phải trả khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn*

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
Khách hàng là các công ty liên quan (*)	22.585.077.109	19.252.710.551
Công ty CP tập đoàn TOJI	-	27.656.998.801
Công ty Cổ phần Hà Đô 1	42.485.581.886	12.011.336.597
Công ty CP Cơ điện xây dựng- Thiết bị CN Hà Đô	4.128.041.186	4.032.756.125
Công ty TNHH XD Dịch vụ Bất Động Sản Phú Gia	758.890.000	758.890.000
Công ty TNHH xây dựng TM Dịch vụ D.N.T	880.020.000	880.020.000
Công ty CP Tư vấn phát triển xây dựng Sông Hồng	24.315.703.621	1.706.896.473
Phải trả các khách hàng khác	10.298.920.367	10.521.449.639
Công ty CP công nghệ Đông Dương	685.044.200	
<b>Cộng</b>	<b>106.137.278.369</b>	<b>76.821.058.186</b>

*Phải trả khách hàng là các Công ty liên quan*

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn	22.003.461.853	17.264.144.009
Công ty TNHH MTV QL-VH-KT BĐS Hà Đô	581.615.256	1.988.566.542
<b>Cộng</b>	<b>22.585.077.109</b>	<b>19.252.710.551</b>

**V.08.2 Người mua trả tiền trước**

Đơn vị tính: VND

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
Thu tiền bán hàng dự án Hadocharm	648.062.409.431	1.089.470.963.616
Cty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam	-	11.177.775.039
Các đối tượng khác	363.418.521	3.404.909.058
<b>Cộng</b>	<b>648.425.827.952</b>	<b>1.104.053.647.713</b>

**V.09. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

Đơn vị tính: VND

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
- Thuế GTGT phải nộp	4.251.559.316	733.627.071
- Thuế TNDN	22.620.767.256	66.769.290.379
- Thuế thu nhập cá nhân	512.674.560	520.873.498
- Thuế nhà thầu NN và các loại thuế khác	5.901.473	58.394.878
<b>Cộng</b>	<b>27.390.902.605</b>	<b>68.082.185.826</b>

**V.10. Chi phí phải trả**

Đơn vị tính: VND

a. Phải trả ngắn hạn	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
Chi phí xây dựng	526.298.238.694	344.148.414.641
Lãi vay phải trả	74.254.053.373	80.038.952.954
Chi phí khác	5.191.338.766	90.054.814.937
<b>Cộng</b>	<b>605.743.630.833</b>	<b>514.242.182.532</b>

**V.11. Các khoản phải trả khác**

Đơn vị tính: VND

a. Phải trả ngắn hạn	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
Tiền quản lý tập trung phải trả công ty con	387.104.715.449	220.686.223.347
Phải trả quỹ nhà	9.374.992.729	9.404.105.092
Phải trả viện KHCN Quân Sự	6.792.700.280	6.792.700.280
Cty TNHH Đầu tư và PT Giáo Dục Newton	20.630.454.546	20.630.454.546
Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam	34.000.000.000	34.000.000.000
Phải trả phải nộp khác	8.283.674.415	23.344.432.193
Cổ tức phải trả	102.275.975	43.548.825
Nhận kí quỹ, kí cược	3.873.862.690	416.233.520
<b>Cộng</b>	<b>470.162.676.084</b>	<b>315.317.697.803</b>
b. Phải trả dài hạn	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
Nhận kí cược, kí quỹ dài hạn	33.299.319.723	26.565.193.641
Phải trả dài hạn khác	11.627.971.200	7.048.011.060
<b>Cộng</b>	<b>44.927.290.923</b>	<b>33.613.204.701</b>



V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

V.12. Các khoản vay và nợ thuê tài chính

a. Vay ngắn hạn	Tại ngày 31/12/2022		Số phát sinh		Đơn vị tính: VND Tại ngày 01/01/2022	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
	Vay ngân hàng	167.937.738.085	167.937.738.085	34.666.791.325	339.000.000.000	472.270.946.760
Vay đối tượng khác	63.050.859.827	63.050.859.827	11.846.484.724	13.985.610.380	65.189.985.483	65.189.985.4
Vay các bên liên quan						
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	209.906.526.026	209.906.526.026	211.770.037.033	484.600.000.000	482.736.488.993	482.736.488.9
Vay NH dài hạn đến hạn trả	76.598.534.729	76.598.534.729	256.232.345.883	223.249.147.786	43.615.336.632	43.615.336.6
Vay các đối tượng khác dài hạn đến hạn trả	187.546.837.677	187.546.837.677	187.046.837.677	51.450.000.000	51.950.000.000	51.950.000.0
<b>Cộng</b>	<b>705.040.496.344</b>	<b>705.040.496.344</b>	<b>701.562.496.642</b>	<b>1.112.284.758.166</b>	<b>1.115.762.757.868</b>	<b>1.115.762.757.8</b>
<b>b. Vay dài hạn</b>						
Vay ngân hàng	130.846.009.903	130.846.009.903	125.119.080.431	336.232.345.883	341.959.275.355	341.959.275.3
Vay các bên liên quan	981.500.000.000	981.500.000.000	1.256.000.000.000	504.046.837.677	229.546.837.677	229.546.837.6
Trái phiếu	-	-	-	208.355.707.845	208.355.707.845	208.355.707.8
<b>Cộng</b>	<b>1.112.346.009.903</b>	<b>1.112.346.009.903</b>	<b>1.381.119.080.431</b>	<b>1.048.634.891.405</b>	<b>779.861.820.877</b>	<b>779.861.820.8</b>

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

V.12. Các khoản vay và nợ thuê tài chính

\* Chi tiết các khoản vay như sau

	Lãi suất (năm)	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (VND)	Kỳ hạn trả gốc
- Vay ngân hàng			
Vay NH ngoại thương Việt Nam	5,5%-7,5%	197.617.009.251	Lãi trả hàng tháng, gốc trả cuối kỳ
Ngân hàng Shinhanbank - CN Trần Duy Hưng	7,5%-7,8%	177.765.273.466	Gốc đáo hạn từ 11/2022 đến tháng 10/2026, lãi trả hàng tháng
Vay cá nhân	7,5%	63.050.859.827	Trả gốc và lãi 1 lần vào cuối kỳ
-Vay các bên liên quan			
Công ty CP Năng lượng Agrita - Quảng Nam	3,5%-5,8%	126.000.000.000	
Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn	3,5%-5,8%	306.046.837.677	
Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam	3,5%-5,8%	31.000.000.000	
Chi nhánh Hà Nội - Công ty CP Quản lý - Vận hành - Khai thác	3,5%-5,8%	21.000.000.000	
Công ty Cổ phần Za Hưng	3,5%-5,8%	230.000.000.000	
Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận	3,5%-5,8%	51.000.000.000	
Công ty CP thiết bị Giáo dục 1	3,5%-5,8%	379.000.000.000	
Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam	3,5%-5,8%	25.000.000.000	
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.607.479.980.221</b>	
- Trái phiếu			
Trái phiếu phát hành ra công chúng	10,25%/năm	209.906.526.026	Gốc đáo hạn 22/01/2023, lãi trả 6 tháng/lần
<b>Tổng cộng</b>		<b>209.906.526.026</b>	

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

V.13. Thay đổi vốn chủ sở hữu

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Vốn cổ phần(*)	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	<b>1.963.574.150.000</b>	<b>229.106.864.127</b>	-	<b>23.516.835.886</b>	<b>1.905.185.277.920</b>	<b>4.121.383.127.933</b>
<b>Số tăng trong kỳ</b>	<b>482.484.830.000</b>	<b>145.760.864.552</b>	-	-	<b>538.927.031.634</b>	<b>1.167.172.726.186</b>
- Tăng vốn trong kỳ	482.484.830.000	-	-	-	-	482.484.830.000
- Tăng do lãi	-	-	-	-	538.927.031.634	538.927.031.634
- Tăng do Cổ phiếu thưởng	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	145.760.864.552	-	-	-	145.760.864.552
<b>Số giảm trong kỳ</b>	-	-	-	-	<b>633.961.645.000</b>	<b>633.961.645.000</b>
- Chuyển sang NV KD	-	-	-	-	407.670.830.000	407.670.830.000
- Trả cổ tức	-	-	-	-	203.838.815.000	203.838.815.000
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
- Lỗi trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	-	-	-	-	-	-
- Trích các quỹ	-	-	-	-	22.452.000.000	22.452.000.000
- Điều chỉnh thuế	-	-	-	-	-	-
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>2.446.058.980.000</b>	<b>374.867.728.679</b>	-	<b>23.516.835.886</b>	<b>1.810.150.664.554</b>	<b>4.654.594.209.119</b>

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

**V.14. Vốn cổ phần**

Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành của Công ty là;

	Số tại ngày 31/12/2022		Số tại ngày 01/01/2022	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
<b>Vốn cổ phần được duyệt</b>	244.605.898	2.446.058.980.000	196.357.415	1.963.574.150.000
<b>Vốn cổ phần đã phát hành</b>				
Cổ phiếu phổ thông	244.605.898	2.446.058.980.000	196.357.415	1.963.574.150.000
<b>Cổ phiếu quỹ</b>				
Cổ phiếu phổ thông				
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>				
Cổ phiếu phổ thông	<u>244.605.898</u>	<u>2.446.058.980.000</u>	<u>196.357.415</u>	<u>1.963.574.150.000</u>

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một phiếu biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

**V.15. Các quỹ thuộc nguồn vốn chủ sở hữu**

**(a) Quỹ đầu tư phát triển**

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Các quỹ này được thành lập nhằm mục đích mở rộng kinh doanh trong tương lai. Khi quỹ được sử dụng để phát triển kinh doanh, khoản sử dụng được chuyển sang vốn cổ phần.

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

### VI.1. Tổng doanh thu

Tổng doanh thu thể hiện tổng giá trị hàng bán và dịch vụ đã cung cấp không bao gồm thuế GTGT.

Đơn vị tính: VND

Doanh thu bao gồm;

	Kỳ kết thúc 31/12/2022	Kỳ kết thúc 31/12/2021
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.142.738.008.016	979.716.124.285
Doanh thu xây lắp, cung cấp thiết bị	19.376.180.260	248.429.162.018
Doanh thu dịch vụ khách sạn	60.072.050.126	123.197.642.805
Doanh thu cung cấp dịch vụ	172.911.738.012	104.792.643.505
<b>Cộng</b>	<b>1.395.097.976.414</b>	<b>1.456.135.572.613</b>
	Kỳ kết thúc 31/12/2022	Kỳ kết thúc 31/12/2021
Doanh thu thuần trao đổi hàng hóa, thành phẩm	1.363.646.004.639	1.456.135.572.613
<b>Cộng</b>	<b>1.363.646.004.639</b>	<b>1.456.135.572.613</b>

### VI.2. Giá vốn hàng bán

Đơn vị tính: VND

	Kỳ kết thúc 31/12/2022	Kỳ kết thúc 31/12/2021
Giá vốn của BĐS đã bán	609.169.075.249	208.288.455.414
Giá vốn xây lắp và cung cấp thiết bị	19.295.367.754	234.854.903.550
Giá vốn của dịch vụ khách sạn	43.536.655.053	52.556.867.564
Giá vốn của dịch vụ cung cấp	52.787.908.739	49.094.965.342
<b>Cộng</b>	<b>724.789.006.795</b>	<b>544.795.191.870</b>

### VI.3. Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: VND

	Kỳ kết thúc 31/12/2022	Kỳ kết thúc 31/12/2021
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.922.384.583	2.889.226.208
Cổ tức và lợi nhuận được chia	226.736.146.000	800.049.104.528
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	-	19.511.901.361
Lãi do bán chứng khoán kinh doanh	2.972.696.936	-
Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	-	-
<b>Cộng</b>	<b>234.631.227.519</b>	<b>822.450.232.097</b>

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH (Tiếp theo)**

**VI.4. Chi phí tài chính**

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ kết thúc 31/12/2022	Kỳ kết thúc 31/12/2021
Chi phí lãi vay	116.664.459.361	190.233.479.813
Chi phí khác	5.065.301.666	76.318.317.810
<b>Cộng</b>	<b>121.729.761.027</b>	<b>266.551.797.623</b>

**VI.5. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp**

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ kết thúc 31/12/2022	Kỳ kết thúc 31/12/2021
<i>5.1. Chi phí bán hàng</i>		
Chi phí môi giới BĐS và các CP bán hàng		104.780.245.982
Chi phí quảng cáo và chi phí khác	4.040.954.242	9.324.049.128
<b>Cộng</b>	<b>4.040.954.242</b>	<b>114.104.295.110</b>
<i>5.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp</i>		
Chi phí nhân viên	51.840.576.438	61.949.053.718
Chi phí nguyên vật liệu quản lý, đồ dùng VP	710.731.111	429.653.436
Chi phí khấu hao tài sản cố định, ccđc	1.151.720.915	1.844.899.028
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.733.665.983	2.028.896.346
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	42.096.523.131
Thuế, phí, lệ phí	200.521.369	
Chi phí quản lý khác	12.071.249.003	15.386.695.514
<b>Cộng</b>	<b>75.708.464.819</b>	<b>123.735.721.173</b>

**VI.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ kết thúc 31/12/2022	Kỳ kết thúc 31/12/2021
Chi phí nhân công	69.266.369.611	65.897.382.188
Chi phí khấu hao	45.782.368.151	39.769.948.403
Chi phí dịch vụ mua ngoài	481.168.833.040	477.241.493.950
Chi phí khác	16.905.536.666	19.926.753.716
Chi phí dự phòng	11.700.257.230	42.096.523.131
<b>Cộng</b>	<b>624.823.364.698</b>	<b>644.932.101.388</b>

## VII. CÁC GIAO DỊCH CHỦ YẾU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Ngoài các số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của báo cáo tài chính, trong năm Công ty có các giao dịch sau với các bên liên quan:

		Đơn vị tính: VND	
		Giá trị giao dịch kết thúc ngày	
		31/12/2022	31/12/2021
<b>Công ty cổ phần Hà Đô 756 Sài Gòn</b>	<b>Công ty con</b>		
1 Cổ tức được chia		23.576.100.000	580.725.000.000
2 Mua hàng hóa dịch vụ		5.553.065.312	302.045.267.544
3 Bán hàng hóa dịch vụ		744.128.095	4.163.811.964
4 Hoàn trả hợp tác đầu tư		-	750.000.000.000
5 Đi vay		175.000.000.000	318.000.000.000
6 Hoàn trả vay		22.000.000.000	243.725.000.000
7 Chi phí lãi vay		12.291.478.230	70.038.583.062
8 D.Thu phí tư vấn quản lý		3.309.958.000	1.200.792.840
<b>Công ty đầu tư Quốc tế Hà Đô</b>	<b>Công ty con</b>		
1 Góp vốn		10.865.598.470	4.536.000.000
2 D.Thu phí tư vấn quản lý		-	57.178.425
<b>Công ty TNHH MTV QL-VH-KT BĐS Hà Đô</b>	<b>Công ty con</b>		
1 Góp vốn		-	12.314.931.261
2 Lãi nhận được từ sản xuất kinh doanh		4.997.500.000	12.320.922.397
3 Mua hàng hóa dịch vụ		16.480.738.145	17.110.763.604
4 Bán hàng hóa dịch vụ		3.009.140.164	3.532.657.163
5 Đi vay		-	16.500.000.000
6 Hoàn trả vay		4.000.000.000	6.500.000.000
7 Chi phí lãi vay		1.219.052.053	664.808.219
<b>Công ty cổ phần Đầu tư Khánh Hà</b>	<b>Công ty con</b>		
1 Mua hàng hóa dịch vụ		61.600.000	33.000.000
2 Cho vay		8.700.000.000	19.020.000.000
3 Thu hồi cho vay		-	12.900.000.000
4 Thu nhập lãi vay		1.153.819.179	746.051.506
5 D.Thu phí tư vấn quản lý		150.005.328	83.338.308
1 Góp vốn		-	17.000.000.000
2 D.Thu phí tư vấn quản lý		788.656.687	-
<b>Công ty cổ phần Za hưng</b>	<b>Công ty con</b>		
1 Cổ tức được chia		63.210.546.000	57.464.133.000
2 Đi vay		230.000.000.000	231.500.000.000
3 Hoàn trả vay		-	145.500.000.000
4 Chi phí lãi vay		8.916.109.589	3.306.473.972
5 D.Thu phí tư vấn quản lý		1.942.866.890	1.914.080.717
<b>Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận</b>	<b>Công ty con</b>		
1 Cổ tức được chia		-	139.403.159.131
2 Đi vay		70.000.000.000	-
3 Hoàn trả vay		19.000.000.000	-
4 Chi phí lãi vay		684.120.548	-
5 D.Thu phí tư vấn quản lý		9.929.106.104	1.763.722.242

**VII. CÁC GIAO DỊCH CHỦ YẾU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

		Giá trị giao dịch kết thúc ngày	
		31/12/2022	31/12/2021
<b>Công ty cổ phần Thiết bị giáo dục 1</b>	<b>Công ty con</b>		
1 Góp vốn		-	400.000.000.000
2 Mua hàng hóa dịch vụ		167.500.000	300.000.000
3 Thu hồi cho vay		-	23.500.000.000
4 Thu nhập lãi vay		-	440.123.288
5 Đi vay		339.000.000.000	380.000.000.000
6 Hoàn trả vay		-	340.000.000.000
7 Chi phí lãi vay		2.629.380.822	13.854.493.151
<b>Công ty CP năng lượng Agrita - Quảng Nam</b>	<b>Công ty con</b>		
1 Góp vốn		-	47.490.000.000
2 Đi vay		193.000.000.000	-
3 Hoàn trả vay		75.000.000.000	98.000.000.000
4 Chi phí lãi vay		3.722.454.793	1.024.717.808
5 D.Thu phí tư vấn quản lý		5.225.646.061	2.153.321.636
<b>Cty CP đầu tư Bất động sản Bình An Riverside</b>	<b>Công ty con</b>		
1 Góp vốn		-	79.954.050.000
2 D.Thu phí tư vấn quản lý		123.329.545	228.075.000
1 Hoàn trả vốn góp		-	4.892.000.000
<b>Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam</b>	<b>Công ty con</b>		
1 Góp vốn		-	255.980.000.000
2 Bán hàng hóa, dịch vụ		-	218.476.887.775
3 Đi vay		123.000.000.000	500.000.000.000
4 Chi phí lãi vay		2.974.032.876	5.295.986.301
5 Hoàn trả vay		92.000.000.000	518.000.000.000
6 D.Thu phí tư vấn quản lý		5.633.287.148	
<b>Công ty TNHH năng lượng Surya</b>	<b>Công ty con</b>		
1 Bán hàng hóa dịch vụ		18.401.905.260	20.322.704.694
2 Cho vay		-	9.000.000.000
3 Thu hồi cho vay		-	9.000.000.000
4 Đi vay		75.000.000.000	48.000.000.000
5 Hoàn trả vay		70.000.000.000	28.000.000.000
6 Chi phí lãi vay		1.240.835.615	185.644.335
6 D.Thu phí tư vấn quản lý		8.978.428.206	1.625.654.150
<b>Công ty cổ phần Minh Long Đông Sài Gòn</b>	<b>Công ty con</b>		
1 Hoàn trả vay		39.450.000.000	37.500.000.000
2 Chi phí lãi vay		2.260.577.808	4.109.745.205
3 D.Thu phí tư vấn quản lý		344.453.989	252.000.556
<b>Công ty cổ phần Năng lượng Hà Đô</b>	<b>Công ty con</b>		
1 Góp vốn		-	1.124.600.000.000
2 Cổ tức được chia		134.952.000.000	



Thu nhập của các thành viên Ban Tổng giám đốc, Hội đồng quản trị

Đơn vị tính: VND

Họ tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Cho kỳ kết thúc 31/12/2022	Cho kỳ kết thúc 31/12/2021
Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch HĐQT	2.029.088.000	1.545.353.202
Ông Nguyễn Văn Tô	Ủy viên HĐQT	694.485.095	624.797.646
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó chủ tịch HĐQT kiêm Phó TGD	1.836.025.057	1.629.462.556
Ông Đào Hữu Khanh	Ủy viên HĐQT	495.629.998	884.929.167
Ông Lê Xuân Long	Ủy viên HĐQT	377.000.000	474.828.282
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	689.108.925	1.005.200.808
Ông Nguyễn Đức Mạnh	Thành viên độc lập HĐQT	151.666.669	-
Ông Ngô Xuân Quyền	Thành viên độc lập HĐQT	-	135.191.918,64
Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng giám đốc	1.754.322.500	1.749.142.697
Ông Lê Xuân Tuấn	Phó Tổng giám đốc	694.846.651	181.437.766
Ông Nguyễn Hữu Vinh	Phó Tổng giám đốc	-	616.235.333
Ông Đinh Văn Võ	Phó Tổng giám đốc	-	914.294.974
Ông Nguyễn Văn Cương	Phó Tổng giám đốc	1.137.954.489	200.628.095
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng giám đốc	783.385.000	-
<b>Cộng</b>		<b>10.643.512.383</b>	<b>9.961.502.444</b>

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2023

Người lập

Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng

Phạm Hồng Hiếu



Phó Tổng giám đốc

Nguyễn Trọng Minh