



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ**

*Báo cáo Tài chính hợp nhất*

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

*Hà Nội, tháng 01 năm 2023*

## MỤC LỤC

	Trang
<b>Báo cáo của Ban Giám đốc</b>	<b>03 - 05</b>
<b>Báo cáo tài chính hợp nhất</b>	<b>06 – 33</b>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 09
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 33

## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

### **CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (Sau đây gọi tắt là “Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100283802 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 11 tháng 4 năm 2005. Công ty sau đó nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 29 được cấp ngày 16 tháng 08 năm 2022.

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

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.

### **TẬP ĐOÀN**

Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) hiện đang kinh doanh toàn quốc, chủ yếu là Hà Nội, TP Hồ Chí Minh, Nha Trang, Đà Nẵng, Ninh Thuận và Bình Thuận và ở nước ngoài ( Lào ).

Tên và lô gô được đăng ký độc quyền tại Cục sở hữu Công nghiệp Việt Nam.

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.

Tập đoàn tập chung vào 3 nhóm sản phẩm chính:

1. Bất động sản: Sản phẩm chính thuộc nhóm này là các khu đô thị mới, nhà thấp tầng, chung cư, văn phòng cho thuê, khách sạn, dịch vụ bất động sản với vị trí đa phần ở trong nội thành Hà Nội và TP Hồ Chí Minh.
2. Xây dựng: Sản phẩm chính là các công trình dân dụng, công trình giao thông với khách hàng là các cơ quan hưởng Ngân sách Nhà Nước, Bộ Quốc Phòng, các tập đoàn lớn.
3. Năng lượng điện: Hiện tại Tập đoàn đang sở hữu 5 nhà máy thủy điện và hai nhà máy điện mặt trời với tổng công suất 363 MW cho sản lượng điện là 1230 triệu Kwh.

Với chính sách bán hàng phù hợp với nhu cầu thị trường, tại mọi mức giá, hiện tại Tập đoàn không bị tồn đọng về bất động sản, tình hình tài chính lành mạnh và vẫn đảm bảo công việc ổn định cho CBCNV.

## **KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG**

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Tập đoàn được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn từ trang 06 đến trang 33 kèm theo.

## **CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

## **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC**

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ủy ban kiểm toán của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn này như sau:

### **Hội đồng Quản trị**

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 (Đã có đơn 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 (Bổ nhiệm ngày 23/04/2022)

### **Ủy ban kiểm toán**

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

### **Ban Giám đốc**

Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Văn Cương	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 31/12/2022)
Ông Lê Xuân Tuấn	Phó Tổng giám đốc
Ông Trần Tiến Dũng	Phó tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 16/05/2022)

Ban Giám đốc Công ty trình bày báo cáo này và Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn, Ban Giám đốc Công ty 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.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31/12/2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 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.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
(PHÊ DUYỆT)



CHỦ TỊCH

*Nguyễn Trọng Hồng*

Hà Nội, ngày 19 tháng 04 năm 2023

TM. BAN GIÁM ĐỐC  
P. TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MS	TM	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2022	01/01/2022
<b>A-TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3.948.750.931.807</b>	<b>4.116.446.813.081</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	348.531.617.330	230.395.142.669
Tiền	111		298.355.178.974	196.895.142.669
Các khoản tương đương tiền	112		50.176.438.356	33.500.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	342.660.363.013	679.939.058.916
Chứng khoán kinh doanh	121		-	340.189.058.916
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		342.660.363.013	339.750.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.835.027.636.406	1.712.708.439.253
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		1.112.039.829.817	1.019.824.555.761
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		372.919.716.727	384.339.394.109
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.3	56.299.901.708	56.299.901.708
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	392.183.424.856	350.439.608.792
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(98.415.236.702)	(98.195.021.117)
Hàng tồn kho	140	V.6	1.353.993.563.010	1.364.647.528.078
Hàng tồn kho	141		1.364.217.763.774	1.364.647.528.078
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(10.224.200.764)	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		68.537.752.048	128.756.644.165
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		4.810.983.990	1.612.382.655
Thuế GTGT được khấu trừ	152		61.190.498.211	125.228.100.410
Thuế và các khoản khác phải thu NN	153	V.7	2.536.269.847	1.916.161.100

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2022	01/01/2022
<b>B-TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>11.426.082.318.416</b>	<b>11.775.097.177.016</b>
Các khoản phải thu dài hạn	210		15.178.100.000	61.900.000
Phải thu dài hạn khác	216		15.178.100.000	61.900.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>9.612.833.012.434</b>	<b>9.868.140.344.364</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	9.223.210.143.179	9.465.615.447.391
Nguyên giá	222		10.980.870.380.316	10.762.654.108.984
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.757.660.237.137)	(1.297.038.661.593)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	V.9	389.622.869.255	402.524.896.973
Nguyên giá	228		411.094.703.134	410.328.656.579
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(21.471.833.879)	(7.803.759.606)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.10</b>	<b>791.682.359.823</b>	<b>828.211.934.371</b>
Nguyên giá	231		983.707.874.969	983.707.874.969
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(192.025.515.146)	(155.495.940.598)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>859.841.659.187</b>	<b>916.619.542.443</b>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		46.794.545.238	36.422.393.378
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	813.047.113.949	880.197.149.065
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>3.130.000.000</b>	<b>3.130.000.000</b>
Đầu tư vào công ty liên kết	252	V.12	130.000.000	130.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		3.000.000.000	3.000.000.000
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>143.417.186.972</b>	<b>158.933.455.838</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261		34.024.928.040	27.043.921.683
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		67.994.731.739	83.184.678.769
Tài sản dài hạn khác	268		38.800.000	5.000.000
Lợi thế thương mại	269	V.13	41.358.727.193	48.699.855.386
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100 + 200)	<b>270</b>		<b>15.374.833.250.223</b>	<b>15.891.543.990.097</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	31/12/2022	Đơn vị tính: VND 01/01/2022
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>8.636.050.394.847</b>	<b>10.501.213.587.387</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.348.845.852.730</b>	<b>4.293.242.921.198</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311		184.248.217.664	297.648.960.670
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		749.581.697.237	1.194.262.994.254
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.7b	119.457.740.794	135.152.733.080
Phải trả người lao động	314		23.605.777.426	26.868.326.229
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	956.523.078.995	941.746.380.475
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		9.021.535.726	27.155.379.474
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	288.229.646.661	344.202.395.999
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	959.344.576.154	1.288.988.835.599
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		58.833.582.073	37.216.915.418
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>5.287.204.542.117</b>	<b>6.207.970.666.189</b>
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		6.548.185.784	8.994.856.784
Phải trả dài hạn khác	337		44.927.290.923	35.158.178.701
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	5.163.836.031.435	6.086.215.594.332
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		71.789.930.019	77.365.032.416
Dự phòng phải trả dài hạn	342		103.103.956	237.003.956
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-





**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2022	01/01/2022
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>6.738.782.855.377</b>	<b>5.390.330.402.710</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.17</b>	<b>6.738.782.855.377</b>	<b>5.390.330.402.710</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.446.058.980.000	1.963.574.150.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		374.867.728.679	229.106.864.127
Vốn khác của chủ sở hữu	414		287.862.064.814	230.397.934.814
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		(74.164.653.352)	(74.164.653.352)
Quỹ đầu tư phát triển	418		17.595.337.214	51.211.243.573
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.490.970.134.163	1.933.558.155.754
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.369.878.801.525	839.696.767.730
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.121.091.332.638	1.093.861.388.024
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.195.593.263.859	1.056.646.707.794
<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300 + 400)	<b>440</b>		<b>15.374.833.250.223</b>	<b>15.891.543.990.097</b>

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2023

Người lập biểu

Nguyễn Văn Trương

Kế toán trưởng TK

Phạm Hồng Hiếu



Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Trọng Minh

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MS	Thuyết minh	Quý 4		Kỳ kế toán kết thúc ngày	
			2022	2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>1</b>	<b>VI.1</b>	<b>1.153.024.282.249</b>	<b>1.323.502.760.952</b>	<b>3.673.885.209.268</b>	<b>3.778.411.799.998</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	2	VI.1	3.675.853.318	975.656.552	32.191.326.024	975.656.552
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>	<b>VI.1</b>	<b>1.149.348.428.931</b>	<b>1.322.527.104.400</b>	<b>3.641.693.883.244</b>	<b>3.777.436.143.446</b>
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	536.045.196.081	338.157.105.587	1.397.269.237.689	1.457.342.438.241
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>613.303.232.850</b>	<b>984.369.998.813</b>	<b>2.244.424.645.555</b>	<b>2.320.093.705.205</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	12.739.290.465	60.427.787.150	136.295.351.360	79.605.715.651
Chi phí tài chính	22	VI.4	193.082.572.798	131.293.712.713	578.830.036.618	408.408.687.099
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		136.082.133.894	125.261.754.500	512.898.381.633	386.784.756.824
Chi phí bán hàng	25		1.535.413.468	24.048.865.348	20.967.483.593	118.551.129.818
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		52.298.019.719	97.982.733.118	161.876.840.240	221.869.319.144
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}</b>	<b>30</b>		<b>379.126.517.330</b>	<b>791.472.474.784</b>	<b>1.619.045.636.464</b>	<b>1.650.870.284.795</b>
Thu nhập khác	31		2.449.718.122	17.239.190.535	25.536.320.481	24.560.799.142
Chi phí khác	32		5.833.137.574	28.898.096.478	24.207.988.881	32.399.804.686
<b>Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>(3.383.419.452)</b>	<b>(11.658.905.943)</b>	<b>1.328.331.600</b>	<b>(7.839.005.544)</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>375.743.097.878</b>	<b>779.813.568.841</b>	<b>1.620.373.968.064</b>	<b>1.643.031.279.251</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		32.659.932.715	135.164.616.981	226.809.908.036	307.915.296.694
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		5.150.041.101	30.724.806.986	15.810.128.632	(8.557.076.320)
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>337.933.124.062</b>	<b>613.924.144.874</b>	<b>1.377.753.931.396</b>	<b>1.343.673.058.877</b>
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	61		248.325.641.667	526.690.261.562	1.121.091.332.638	1.096.497.637.724
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông KKS	62		89.607.482.395	87.233.883.312	256.662.598.758	247.175.421.153

Người lập biểu



Nguyễn Văn Trương

Kê toán trưởng TB



Phạm Hồng Hiếu



Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2023

Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Trọng Minh

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	MS	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
		31/12/2022	31/12/2021
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>1.620.373.968.064</b>	<b>1.643.031.279.251</b>
<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
Khấu hao TSCĐ và TSVH và BĐSĐT bao gồm lợi thế thương mại	02	510.819.224.364	315.777.005.451
Các khoản dự phòng	03	86.315.585	58.287.885.804
(Lãi), lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(32.549.562.329)	(11.792.289.849)
(Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(281.558.063.315)	296.970.989
Chi phí lãi vay	06	512.898.381.633	394.015.241.531
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>2.330.070.264.002</b>	<b>2.399.616.093.177</b>
(Tăng), giảm các khoản phải thu	09	(208.502.031.668)	(484.678.011.667)
(Tăng), giảm hàng tồn kho	10	429.764.304	240.266.919.275
Tăng, (giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(775.022.431.253)	87.221.592.625
(Tăng), giảm chi phí trả trước	12	(10.179.607.692)	5.917.103.829
Tiền lãi vay đã trả	14	(333.875.915.428)	(414.814.808.303)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(186.380.175.992)	(434.043.634.344)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(81.428.372.268)	(2.362.415.509)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>1.075.300.552.922</b>	<b>1.056.933.780.167</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(95.760.288.006)	(1.993.197.953.135)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	3.759.544.277	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(348.370.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	208.174.595.875
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	30.617.863.452
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	136.295.351.360	28.840.901.632
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>44.294.607.631</b>	<b>(2.073.934.592.176)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	MS	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
		31/12/2022	31/12/2021
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	628.265.694.552	309.567.015.400
Tiền thu từ đi vay	33	283.465.244.226	3.298.030.710.402
Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.505.518.794.670)	(2.458.839.627.430)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(407.670.830.000)	(303.721.523.175)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(1.001.458.685.892)</b>	<b>845.036.575.197</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b> (50 = 20+30+40)	<b>50</b>	<b>118.136.474.661</b>	<b>(171.964.236.812)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>230.395.142.669</b>	<b>437.921.796.024</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	(35.562.416.543)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b> (70 = 50+60+61)	<b>70</b>	<b>348.531.617.330</b>	<b>230.395.142.669</b>

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2023

Người lập biểu

Nguyễn Văn Trương

Kế toán trưởng

Phạm Hồng Hiếu



Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Trọng Minh

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô tiền thân là Công ty Xây dựng Hà Đô được thành lập năm 1990 và được thành lập lại theo Quyết định số 514/QĐ-QP ngày 18/04/1996 của Bộ Quốc Phòng trên cơ sở sáp nhập Công ty Xây dựng Hà Đô và Công ty Thiết bị Cơ điện lấy tên là Công ty Hà Đô với tên giao dịch quốc tế Hadoco, tên giao dịch này đã được đăng ký độc quyền tại Cục Sở hữu Công nghiệp Việt Nam.

Công ty Hà Đô được cổ phần hóa theo Quyết định số 1928/QĐ-BQP ngày 09/09/2003; Quyết định số 163/2004/QĐ-BQP ngày 09/12/2004 của Bộ Quốc Phòng về việc chuyển đổi Công ty Hà Đô thuộc Trung tâm Khoa học kỹ thuật và Công nghiệp quốc phòng thành Công ty Cổ phần Hà Đô, nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh chính

Lĩnh vực kinh doanh chính của Tập đoàn là Kinh doanh bất động sản; Xây lắp; Thủy điện; Điện mặt trời; Điện gió; Khách sạn; Thương mại và dịch vụ.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh chi tiết

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Đầu tư và phát triển hạ tầng, kinh doanh nhà; Kinh doanh dịch vụ bất động sản.
- Kinh doanh khu du lịch sinh thái và khách sạn, nhà hàng (không bao gồm kinh doanh vũ trường, quán bar, phòng hát karaoke).
- Sản xuất kinh doanh điện, kinh doanh máy móc thiết bị.
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, đường dây và trạm biến áp đến 35kv; Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, khai thác đá;
- Lắp đặt, sửa chữa máy móc, thiết bị cơ khí, điều khiển tự động, điện lạnh, điện kỹ thuật, điện dân dụng, thủy khí, thang máy, máy xây dựng, thiết bị nâng hạ;
- Tư vấn xây dựng, khảo sát xây dựng, lập dự án và quản lý đầu tư xây dựng, tư vấn đấu thầu, kiểm định chất lượng công trình xây dựng;
- Thiết kế tổng mặt bằng, kiến trúc, nội ngoại thất đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, công trình văn hóa, công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Thiết kế quy hoạch, quy hoạch tổng mặt bằng đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp;
- Thiết kế cấp điện công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, kỹ thuật hạ tầng đô thị;
- Thiết kế công trình giao thông đường bộ, sân bay;
- Thiết kế công trình dân dụng và công nghiệp;
- Thiết kế cấp thoát nước đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, công trình cấp thoát nước, môi trường nước;
- Thiết kế thông gió, cấp nhiệt đối với công trình xây dựng;

- Thiết kế kết cấu đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, kỹ thuật hạ tầng đô thị, nông nghiệp (kho, lán, trạm, trại);
- Thiết kế chế tạo máy và các thiết bị công nghiệp, tư vấn đầu tư và cung cấp chuyển giao công nghệ cùng các dịch vụ khoa học kỹ thuật có liên quan;
- Xuất nhập khẩu trang thiết bị, công nghệ vật tư phục vụ sản xuất và nghiên cứu khoa học công nghệ;
- Sản xuất, mua bán thi công lắp đặt, bảo dưỡng, bảo trì hệ thống phòng cháy chữa cháy, camera quan sát, chống đột nhập, chống sét;
- Lắp đặt hệ thống máy tính, mạng thông tin liên lạc, viễn thông; Sản xuất, mua bán linh kiện máy tính, thiết bị thông tin liên lạc, viễn thông; Tư vấn giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;

#### 4. Danh sách các công ty con, công ty liên kết được hợp nhất:

##### 4.1. Công ty con

Stt	Tên công ty	Địa chỉ	Quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
1	Công ty Cổ Phần Năng Lượng Agrita - Quảng Nam	Quảng Nam	99,98%	97,57%
2	Công ty CP ZaHung	Hà Nội	51,75%	51,75%
3	Công ty CP Thủy điện Sông Tranh 4	Hà Nội	89,88%	62,92%
4	Công ty TNHH Hà Đô - Bình Thuận	Bình Thuận	90,00%	83,23%
5	Công ty CP Hà Đô 756 Sài Gòn	Thành Phố Hồ Chí Minh	89,00%	89,00%
6	Công ty CP Đầu tư Khánh Hà	Nha Trang	70,92%	70,92%
7	Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô	Viên Chăn, Lào	100,00%	100,00%
8	Công ty Cổ phần Bình An Riverside	Thành Phố Hồ Chí Minh	99,00%	99,00%
9	Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1	Hà Nội	99,93%	99,93%
10	Công ty Cổ phần Minh Long Đông Sài Gòn	Thành Phố Hồ Chí Minh	99,72%	99,51%
11	Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam	Ninh Thuận	100,00%	99,97%
12	Công ty TNHH MTV Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản Hà Đô (PM)	Thành Phố Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%
13	Công ty Cổ phần Năng Lượng Hà Đô	Hà Nội	99,98%	99,97%
14	Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam	Ninh Thuận	100,00%	99,97%
15	Công ty Cổ phần Điện Gió Tiến Thành Hàm Kiệm	Bình Thuận	56,00%	28,98%

### Công ty liên kết

Stt	Tên công ty	Địa chỉ	Quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
1	Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vụ	Số 8 Láng Hạ, P.Thành Công, Ba Đình, Hà Nội	50,00%	50,00%

Ngoại trừ Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô được thành lập tại Lào, các công ty con và công ty liên kết còn lại được thành lập tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 bao gồm công ty mẹ, các công ty con và các lợi ích của Tập đoàn tại công ty liên kết.

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

### 1. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

### 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

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, các quy định có liên quan của Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

### 2. 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

Tập đoàn áp dụng hình thức kế toán: Sổ Nhật ký chung trên máy tính.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

### 2. Cơ sở hợp nhất

#### 2.1. Công ty con

Các công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con sẽ được đưa vào báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày mua, là ngày công ty mẹ thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con. Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con bị thanh lý được đưa vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho tới ngày thanh lý.

Chênh lệch giữa chi phí đầu tư và phần sở hữu của công ty mẹ trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua được ghi nhận là lợi thế thương mại.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

## **2.2. Công ty liên kết**

Công ty liên kết là công ty mà công ty mẹ có những ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm phần lãi hoặc lỗ của công ty mẹ trong công ty liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu từ ngày bắt đầu có ảnh hưởng đáng kể cho đến ngày ảnh hưởng đáng kể kết thúc. Nếu lợi ích của công ty mẹ trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi công ty mẹ có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được hạch toán trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Chênh lệch giữa chi phí đầu tư và phần sở hữu của công ty mẹ trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty liên kết tại ngày mua được ghi nhận là lợi thế thương mại.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về công ty mẹ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

## **3. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

## **4. Hàng tồn kho**

### **4.1. Nguyên tắc ghi nhận**

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. 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 gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm, trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho mua ngoài bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.



Giá gốc của hàng tồn kho do đơn vị tự sản xuất bao gồm chi phí nguyên liệu vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung cố định và chi phí sản xuất chung biến đổi phát sinh trong quá trình chuyển hoá nguyên liệu vật liệu thành thành phẩm.

Những chi phí không được tính vào giá gốc của hàng tồn kho:

- Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất;
- Chi phí nguyên vật liệu, chi phí nhân công và các chi phí sản xuất, kinh doanh khác phát sinh trên mức bình thường;
- Chi phí bảo quản hàng tồn kho trừ các chi phí bảo quản hàng tồn kho cần thiết cho quá trình sản xuất tiếp theo và chi phí bảo quản hàng tồn kho phát sinh trong quá trình mua hàng;
- Chi phí bán hàng;
- Chi phí quản lý doanh nghiệp.

#### 4.2. Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

#### 4.3. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

#### 4.4. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

### 5. Các khoản phải thu

#### 5.1. Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, phải thu nội bộ, phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng (nếu có), và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

#### 5.2. Trích lập dự phòng

Các khoản dự phòng theo quy định được trích lập theo Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài Chính hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp.

## 6. Tài sản cố định

### 6.1. Nguyên tắc ghi nhận

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.

### 6.2. Phương pháp khấu hao

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao áp dụng theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

## 7. 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.

Hoạt động liên doanh theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát tài sản và tài sản đồng kiểm soát được công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như các hoạt động kinh doanh thông thường khác.

## 8. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Việc vốn hoá chi phí đi vay sẽ được tạm ngừng lại trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết.

Việc vốn hoá chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Chi phí đi vay phát sinh sau đó sẽ được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh.

Các khoản thu nhập phát sinh do đầu tư tạm thời các khoản vay riêng biệt trong khi chờ sử dụng vào mục đích có được tài sản dở dang thì phải ghi giảm trừ (-) vào chi phí đi vay phát sinh khi vốn hoá.

Chi phí đi vay được vốn hoá trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ. Các khoản lãi tiền vay và khoản phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội được vốn hoá trong từng kỳ không được vượt quá số lãi vay thực tế phát sinh và số phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội trong kỳ đó.

## 9. Chi phí trả trước, chi phí khác

### 9.1. 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.

#### *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.

### 9.2. 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.

## 10. 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.

## 11. 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Tập đoàn.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ 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 Tập đoàn và ý kiến của Đại hội cổ đông thông qua.

## **12. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp 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;
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

### **12.2. Doanh thu hợp đồng xây dựng**

Doanh thu hợp đồng xây dựng được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ được phản ánh trên hoá đơn đã lập.

### **12.3. 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 phần 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

### 13. 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 Tập đoàn được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

### 14. 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.

### 15. Thuế

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.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

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

**1. Tiền**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
Tiền mặt	3.687.842.033	10.470.913.320
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	289.167.336.941	186.424.229.349
Các khoản tương đương tiền	50.176.438.356	33.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>348.531.617.330</u></b>	<b><u>230.395.142.669</u></b>

**2. Đầu tư tài chính ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
Chứng khoán kinh doanh	-	340.189.058.916
Đầu tư cổ phiếu	-	-
Trái phiếu và chứng chỉ tiền gửi	-	340.189.058.916
<b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>	<b>342.660.363.013</b>	<b>339.750.000.000</b>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (*)	342.660.363.013	339.750.000.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>342.660.363.013</u></b>	<b><u>679.939.058.916</u></b>

**3. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
Công ty CP Hà Đô 45	56.299.901.708	56.299.901.708
<b>Cộng</b>	<b><u>56.299.901.708</u></b>	<b><u>56.299.901.708</u></b>

**4. Phải thu ngắn hạn khác**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
Tạm ứng	245.380.464.446	304.351.824.254
Ký quỹ, ký cược	3.041.516.340	20.105.279.456
Lãi vay phải thu	13.249.032.588	6.738.389.626
Phải thu khác	130.512.411.482	19.244.115.456
<b>Cộng</b>	<b><u>392.183.424.856</u></b>	<b><u>350.439.608.792</u></b>

**5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**

Đơn vị tính: VND

	01/01/2022				31/12/2022			
	Số ngày quá hạn	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Số ngày quá hạn	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
<b>Nợ quá hạn</b>								
Công ty Hà Đô 45	Từ 1 đến 2 năm	62.755.574.347	62.755.574.347	-	Từ 1 đến 2 năm	62.755.574.347	62.755.574.347	-
Công ty Cổ phần Xây dựng công trình ngầm Vinavico	Từ 1 đến 2 năm	15.648.366.150	3.060.738.203	12.587.627.947	Từ 1 đến 2 năm	15.648.366.150	3.060.738.203	12.587.627.947
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 24 và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 245	Từ 2 đến 3 năm	15.689.239.917	11.706.755.978	3.982.483.939	Từ 2 đến 3 năm	15.689.239.917	11.706.755.978	3.982.483.939
Bà Nguyễn Thị Lan	Trên 3 năm	3.415.000.000	3.415.000.000	-	Trên 3 năm	3.415.000.000	3.415.000.000	-
Công ty TNHH Nam Việt	Trên 3 năm	3.356.516.900	3.356.516.900	-	Trên 3 năm	3.356.516.900	3.356.516.900	-
Bà Tạ Ngọc Bích	Trên 3 năm	1.432.350.292	1.432.350.292	-	Trên 3 năm	1.432.350.292	1.432.350.292	-
Công ty TNHH Apave - Châu Á Thái Bình Dương	Trên 3 năm	704.261.250	704.261.250	-	Trên 3 năm	704.261.250	704.261.250	-
Bà Trịnh Thị Thanh Thúy	Trên 3 năm	462.500.000	462.500.000	-	Trên 3 năm	462.500.000	462.500.000	-
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	Trên 3 năm	426.495.800	426.495.800	-	Trên 3 năm	426.495.800	426.495.800	-
Công ty Cổ phần Vinaconex 3	Trên 3 năm	442.574.358	442.574.358	-	Trên 3 năm	442.574.358	442.574.358	-
Trường mầm non tư thục VietKids	Trên 3 năm	665.892.000	665.892.000	-	Trên 3 năm	665.892.000	665.892.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh	Trên 3 năm	417.625.000	417.625.000	-	Trên 3 năm	417.625.000	417.625.000	-
Tổng Công ty Xây lắp Thủy lợi 4	Trên 3 năm	185.031.250	185.031.250	-	Trên 3 năm	185.031.250	185.031.250	-
Các khách hàng khác	Trên 3 năm	9.163.705.739	9.163.705.739	-	Trên 3 năm	9.383.921.324	9.383.921.324	-
<b>Cộng</b>		<b>114.765.133.003</b>	<b>98.195.021.117</b>	<b>16.570.111.886</b>		<b>114.985.348.588</b>	<b>98.415.236.702</b>	<b>16.570.111.886</b>

6. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022	01/01/2022
Bất động sản đang xây dựng	1.126.537.687.998	1.321.274.979.956
Các công trình xây dựng dở dang	151.002.920.521	6.200.362.964
Bất động sản đã hoàn thành	49.329.523.346	36.064.936.738
Hàng hóa	37.347.631.909	1.107.248.420
<b>Cộng</b>	<b>1.364.217.763.774</b>	<b>1.364.647.528.078</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(10.224.200.764)	-
<b>Cộng</b>	<b>1.353.993.563.010</b>	<b>1.364.647.528.078</b>

7. Thuế

Đơn vị tính: VND

a/ Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước

Chỉ tiêu	31/12/2022	01/01/2022
- Thuế giá trị gia tăng	-	125.464.739.230
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.164.853.137	431.572.256
- Thuế thu nhập cá nhân	-	392.950.024
- Các loại thuế khác	1.371.416.710	855.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.536.269.847</b>	<b>127.144.261.510</b>

b/ Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chỉ tiêu	31/12/2022	01/01/2022
- Thuế giá trị gia tăng	9.783.608.659	17.432.895.649
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	82.180.861.321	109.652.359.339
- Thuế thu nhập cá nhân	1.870.280.444	3.572.158.419
- Các loại thuế khác	25.622.990.370	4.495.319.673
<b>Cộng</b>	<b>119.457.740.794</b>	<b>135.152.733.080</b>



8. Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Số dư đầu kỳ	4.739.813.070.861	5.456.858.038.893	522.974.188.361	42.501.601.779	587.209.000	10.762.734.108.894
Mua trong kỳ	579.900.994	123.400.000	-	79.500.000	-	782.800.994
Tăng do XDCB hoàn thành	23.244.738.083	196.977.431.210	345.390.866	-	-	220.567.560.159
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.708.053.791)	(1.506.035.940)	-	(3.214.089.731)
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>4.763.637.709.938</b>	<b>5.653.958.870.103</b>	<b>521.611.525.436</b>	<b>41.075.065.839</b>	<b>587.209.000</b>	<b>10.980.870.380.316</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Số dư đầu kỳ	538.007.337.905	657.472.888.395	78.594.856.545	22.847.360.289	116.218.459	1.297.038.661.593
Khấu hao tăng	172.530.994.686	267.160.977.763	22.025.042.013	1.393.343.184	73.401.132	463.183.758.778
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.792.966.736)	(769.216.498)	-	(2.562.183.234)
Tăng do chuyển nhượng Công ty con	-	-	-	-	-	-
Giảm do thanh lý Công ty con	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>710.538.332.591</b>	<b>924.633.866.158</b>	<b>98.826.931.822</b>	<b>23.471.486.975</b>	<b>189.619.591</b>	<b>1.757.660.237.137</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày đầu kỳ	4.201.805.732.956	4.799.385.150.498	444.379.331.816	19.654.241.490	470.990.541	9.465.695.447.301
Tại ngày cuối kỳ	4.053.099.377.347	4.729.325.003.945	422.784.593.614	17.603.578.864	397.589.409	9.223.210.143.179

9. Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Giấy chứng nhận đầu tư hoạt động thủy điện	Tài sản cố định vô hình khác	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư đầu kỳ	220.000.000.000	187.790.002.079	2.423.817.500	410.213.819.579
Mua trong kỳ	-	471.291.718	-	471.291.718
Chuyển từ Xây dựng cơ bản dở dang	-	409.591.837	-	409.591.837
Giảm khác	-	-	-	-
Giảm do chuyển nhượng công ty	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	220.000.000.000	188.670.885.634	2.423.817.500	411.094.703.134
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư đầu kỳ	2.178.459.478	3.927.756.658	1.697.543.470	7.803.759.606
Khấu hao tăng	5.436.524.100	8.018.272.170	213.278.003	13.668.074.273
Chuyển từ Xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-	-
Giảm do chuyển nhượng công ty	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	7.614.983.578	11.946.028.828	1.910.821.473	21.471.833.879
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày đầu kỳ	217.821.540.522	183.862.245.421	726.274.030	402.410.059.973
Tại ngày cuối kỳ	212.385.016.422	176.724.856.806	512.996.027	389.622.869.255

10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư của Tập đoàn tại thời điểm cuối năm bao gồm các tài sản có nguyên giá và khấu hao như sau:

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022	01/01/2022
Văn Phòng Hado Air Building	173.073.661.270	173.073.661.270
Hà Đô Centrosa Garden	436.425.290.762	436.425.290.762
Tòa nhà miền nam - Công trình 60A Trường Sơn - HCM	127.493.042.300	127.493.042.300
Tầng thương mại tại các khu chung cư	105.117.288.796	105.117.288.796
Tòa nhà văn phòng 186 Hoàng Sâm	27.488.274.808	27.488.274.808
Sân Tennis	3.135.792.727	3.135.792.727
Quyền phát triển dự án 62 PĐG	110.974.524.306	110.974.524.306
<b>Cộng</b>	<b>983.707.874.969</b>	<b>983.707.874.969</b>

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất và nhà cửa	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư đầu kỳ	983.707.874.969	983.707.874.969
Tăng trong kỳ	-	-
Thanh lý trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	983.707.874.969	983.707.874.969
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư đầu kỳ	155.170.139.561	155.170.139.561
Khấu hao tăng	36.855.375.585	36.855.375.585
Thanh lý trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	192.025.515.146	192.025.515.146
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày đầu kỳ	828.537.735.408	828.537.735.408
Tại ngày cuối kỳ	791.682.359.823	791.682.359.823

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022	01/01/2022
Dự án khu nghỉ dưỡng Bảo Đại	193.193.138.051	180.085.305.738
Dự án thủy điện Sông Tranh 4	-	-
Dự án Điện gió 7A	1.163.401.434	
Dự án Khu đô thị Linh Trung	490.291.988.693	490.291.988.693
Dự án khác	128.398.585.771	86.812.211.536
Dự án Thủy Điện Dắc Mi	-	123.007.643.098
<b>Cộng</b>	<b>813.047.113.949</b>	<b>880.197.149.065</b>

12. Đầu tư vào công ty liên kết

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022	01/01/2022
Công ty TNHH Hỗn Hợp Dịch Vụ	130.000.000	130.000.000
<b>Cộng</b>	<b>130.000.000</b>	<b>130.000.000</b>

**13. Lợi thế thương mại**

*Đơn vị tính: VND*

<b>Giá gốc</b>	
Số dư đầu kỳ	72.604.564.549
Số dư cuối kỳ	<u>72.604.564.549</u>
<b>Giá trị phân bổ lũy kế</b>	
Số dư tại ngày 01/01/2022	23.904.709.163
Phân bổ trong kỳ	7.341.128.193
Số dư tại 31/03/2022	<u>31.245.837.356</u>
<b>Giá trị ghi sổ</b>	
Số dư tại ngày 01/01/2022	48.699.855.386
Số dư tại ngày 31/03/2022	<u>41.358.727.193</u>

**14. Chi phí phải trả ngắn hạn**

*Đơn vị tính: VND*

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
Chi phí xây dựng	705.099.649.663	820.070.793.883
Lãi vay phải trả	45.204.186.089	94.415.589.062
Chi phí khác	206.219.243.243	27.259.997.530
<b>Cộng</b>	<u><b>956.523.078.995</b></u>	<u><b>941.746.380.475</b></u>

**15. Phải trả ngắn hạn khác**

*Đơn vị tính: VND*

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp và kinh phí công đoàn	3.260.489.832	-
Phí bảo trì các tòa nhà (*)	225.238.385.532	207.302.276.729
Cổ tức phải trả cho cổ đông	9.030.150.849	17.642.520.938
Nhận đặt cọc ngắn hạn	11.028.028.290	12.790.733.601
Các khoản phải trả khác	39.672.592.158	106.466.864.731
<b>Cộng</b>	<u><b>288.229.646.661</b></u>	<u><b>344.202.395.999</b></u>

(\*): Phí bảo trì các tòa nhà là khoản phí 2% tính trên giá bán của các khu chung cư. Khoản phí này sẽ được bàn giao lại toàn bộ cho Ban quản lý toàn nhà do khu dân cư đó bầu ra.

16. Vay

Đơn vị tính: VND

a/ Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
Vay ngắn hạn	592.994.050.128	537.460.932.243
Vay cá nhân	244.536.272.814	65.189.985.483
Vay ngân hàng	302.124.444.314	472.270.946.760
Vay công ty khác	46.333.333.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả	156.444.000.000	268.791.414.363
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	209.906.526.026	482.736.488.993
<b>Cộng</b>	<b><u>959.344.576.154</u></b>	<b><u>1.288.988.835.599</u></b>

b/ Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
Vay dài hạn	4.839.502.698.435	5.460.859.886.487
Vay cá nhân	-	-
Vay ngân hàng	4.839.502.698.435	5.460.859.886.487
Trái phiếu phát hành	-	208.355.707.845
Vay Công ty khác	324.333.333.000	417.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>5.163.836.031.435</u></b>	<b><u>6.086.215.594.332</u></b>

17. **Vốn chủ sở hữu**

**Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận ST chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>NĂM NAY</b>									
Số dư đầu năm	1.963.574.150.000	229.106.864.127	230.397.934.814	-	(74.164.653.352)	51.211.243.573	1.933.558.155.754	1.056.646.707.794	5.390.330.402.710
Góp vốn	482.484.830.000	145.793.864.552	-	-	-	-	-	-	628.278.694.552
Trả cổ tức bằng cổ phiếu thưởng	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Góp vốn khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chênh lệch quy đổi tỷ giá chưa thực hiện	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	-	-	-	(22.452.000.000)	-	(22.452.000.000)
Sử dụng các quỹ	-	(33.000.000)	-	-	-	-	-	-	(33.000.000)
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	1.121.091.332.638	256.662.598.758	1.377.753.931.396
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi/ quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cổ tức	-	-	57.464.130.000	-	-	-	(577.366.396.000)	(115.714.717.216)	(635.616.983.216)
Mua/ bán lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trả cổ tức bằng cổ phiếu thưởng tại công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Các biến động khác về vốn chủ sở hữu	-	-	-	-	-	(33.615.906.359)	36.139.041.771	(2.001.325.477)	521.809.935
<i>Biến động khác HDQT</i>	-	-	-	-	-	-	2.523.135.412	(1.972.547)	2.521.162.865
<i>Điều chuyển các quỹ</i>	-	-	-	-	-	(33.615.906.359)	33.615.906.359	-	-
<i>Tăng giảm do thoái vốn, sáp nhập và khác, Thay đổi tỷ lệ lợi ích nắm giữ</i>	-	-	-	-	-	-	-	(1.999.352.930)	(1.999.352.930)
Số dư cuối năm	2.446.058.980.000	374.867.728.679	287.862.064.814	-	(74.164.653.352)	17.595.337.214	2.490.970.134.163	1.195.593.263.859	6.738.782.855.377

**Cổ phiếu**

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	<i>Cổ phiếu</i>	<i>Cổ phiếu</i>
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	244.605.898	196.357.415
	<b>244.605.898</b>	<b>196.357.415</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>		
Cổ phiếu phổ thông	244.605.898	196.357.415
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu được mua lại</b>	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>244.605.898</b>	<b>196.357.415</b>
Cổ phiếu phổ thông	244.605.898	196.357.415
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

**\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND**

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

**1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
<b>Doanh thu</b>	<b>3.673.885.209.268</b>	<b>3.778.411.799.998</b>
Kinh doanh bất động sản	1.142.738.008.017	1.975.212.158.628
Doanh thu xây lắp	974.275.000	141.922.588.495
Cung cấp dịch vụ và cho thuê BĐS đầu tư khác	309.160.572.910	262.160.379.442
Doanh thu từ Thủy điện và Điện mặt trời, Điện gió	2.160.940.303.215	1.275.919.030.628
Doanh thu dịch vụ khách sạn	60.072.050.126	123.197.642.805
Doanh thu khác	-	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	(32.191.326.024)	(975.656.552)
<b>Cộng</b>	<b>3.641.693.883.244</b>	<b>3.777.436.143.446</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
<b>Giá vốn bán hàng</b>	<b>1.397.269.237.689</b>	<b>1.457.342.438.241</b>
Bất động sản	589.169.075.249	761.480.656.764
Hoạt động xây lắp	16.436.542.444	130.619.103.359
Cung cấp dịch vụ và cho thuê BĐS đầu tư	145.221.724.339	158.513.016.448
Thủy điện và điện mặt trời, điện gió	602.905.240.604	354.172.794.106
Khách sạn	43.536.655.053	52.556.867.564
<b>Cộng</b>	<b>1.397.269.237.689</b>	<b>1.457.342.438.241</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
Lãi từ chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	-	21.951.294.307
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	45.961.722.792	5.690.365.685
Cổ tức	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	90.333.628.568	51.964.055.659
<b>Cộng</b>	<b>136.295.351.360</b>	<b>79.605.715.651</b>



4. Chi phí tài chính

VII. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN.

1. Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc của Tập đoàn.

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 Cường	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 biểu

Nguyễn Văn Trương

Kế toán trưởng

Phạm Hồng Hiếu



Nguyễn Trọng Minh