



HADO GROUP

TỎA SÁNG MUÔN NƠI - VƯỜN TÂM CAO MỚI

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐỒ

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2022



NỘI DUNG

I THƯ NGỎ HĐQT

03 Thư ngỏ Chủ tịch HĐQT

II TỔNG QUAN VỀ TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ

- 04 Giới thiệu chung
- 04 Tầm nhìn sứ mệnh
- 07 Quá trình hình thành, phát triển
- 08 Ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh
- 09 Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý
- 11 Giới thiệu Ban lãnh đạo

III HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

- 15 Những sự kiện nổi bật trong năm 2022
- 15 Báo cáo của Ban điều hành
- 21 Báo cáo của Hội đồng quản trị

IV QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

- 22 Mô hình quản trị và vai trò của các bên
- 25 Hoạt động của HĐQT và các tiểu ban
- 29 Giao dịch, thù lao và các lợi ích của HĐQT, TGD
- 29 Giao dịch cổ phiếu của cổ đông lớn và cổ đông nội bộ
- 31 Thông tin cổ phiếu và cơ cấu cổ đông

V PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- 33 Mục tiêu phát triển bền vững
- 33 Tiêu thụ năng lượng
- 34 Phát triển nguồn nhân lực
- 38 Trách nhiệm với cộng đồng
- 38 Trách nhiệm với nhà đầu tư

VI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- 39 Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán

I. THƯ NGỎ CHỦ TỊCH HĐQT

Kính thưa Quý Cổ đông, Quý Nhà đầu tư,

Sau đại dịch Covid-19, những tương sẽ là thời kỳ phục hồi nền kinh tế trong và ngoài nước, nhưng năm 2022 lại tiếp tục gam màu xám với mức tăng trưởng toàn cầu liên tục giảm, lạm phát gia tăng, khủng hoảng lương thực - năng lượng, xung đột chính trị giữa Nga - Ukraine và xu hướng thắt chặt tiền tệ toàn cầu nhằm ứng phó với lạm phát tăng cao.

Trong nước, dù điểm sáng vĩ mô là mức tăng GDP 8,02%, cao nhất trong 11 năm, cán cân thương mại xuất siêu 11,2 tỷ USD, FDI thực hiện trong năm 2022 đạt gần 22,4 tỷ USD, ... nhưng 2022 lại là một năm kho khăn đối với nhiều doanh nghiệp, đặc biệt là các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Việc ùn tắc pháp lý, lãi suất tăng cao, tín dụng bị siết chặt đã khiến cho việc khai thông các dự án Bất động sản gặp nhiều khó khăn. Thị trường giao dịch nguội dần vào sáu tháng đầu năm 2022 và gần như đóng băng vào giai đoạn cuối năm.

Những khó khăn này cũng phần nào thể hiện trong kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh khi trong năm qua Tập đoàn chưa phát triển thêm được quỹ đất, chưa triển khai đầu tư được quỹ đất hiện hữu, phải chờ thời điểm mở bán hợp lý để tối ưu hiệu quả cho các sản phẩm sẵn có. Các dự án năng lượng trong danh mục cũng chưa được khơi thông pháp lý để có thể triển khai đầu tư.

Dù vậy, Ban lãnh đạo và toàn thể cán bộ nhân viên Tập đoàn luôn nỗ lực để hoàn thành các mục tiêu quan trọng, đó là đẩy nhanh tiến độ bàn giao các sản phẩm tại Hado Charm Villas, hoàn thành tổ máy 3 của dự án Thủy điện Đak Mi 2 đưa vào vận hành và khai thác toàn bộ dự án, nỗ lực tháo gỡ vướng mắc tại các dự án hiện hữu. Chúng ta đã thích ứng với hoàn cảnh, chuyển dịch cơ cấu doanh thu trọng yếu từ bất động sản sang năng lượng. Năm 2022, Tập đoàn đã ghi nhận được 3.581 tỷ đồng doanh thu và 1.361 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế hợp nhất, trong đó doanh thu từ lĩnh vực Bất động sản đạt 1.112 tỷ đồng chiếm 31,05% tổng doanh thu, riêng doanh thu từ năng lượng đạt hơn 2.115 tỷ đồng, chiếm 59,09% tổng doanh thu, mang lại hơn 1.000 tỷ đồng lợi nhuận, góp phần hoàn thành kế hoạch Đại hội đồng cổ đông đã đề ra.

Năm 2023, nền kinh tế thế giới sẽ đối mặt với nhiều khó khăn: bất ổn chính trị dai dẳng, lạm phát chưa hạ nhiệt, tín dụng toàn cầu tiếp tục thắt chặt, nhiều nước sẽ có mức tăng trưởng giảm sâu, thậm chí tăng trưởng âm. Việt Nam được dự báo tăng trưởng từ 6-6,3%, nhưng phải nỗ lực để đối mặt với những rủi ro, bất định, phức tạp từ nền kinh tế thế giới mới đạt được mức tăng trưởng này. Đây là thách thức nhưng cũng chính là cơ hội để Tập đoàn có thể nắm bắt, mở rộng danh mục dự án đầu tư, tăng cường quỹ đất, tạo tiền đề cho những bước phát triển bứt phá trong giai đoạn tiếp theo



của mình. Chúng ta kỳ vọng năm 2023 sẽ có thêm nhiều quyết sách đúng đắn, đạt được nhiều dấu mốc quan trọng trong hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

Thay mặt Hội đồng quản trị, tôi xin gửi lời tri ân đến tất cả Quý cổ đông, nhà đầu tư, đối tác, khách hàng và toàn thể cán bộ nhân viên đã luôn tin nhiệm và đồng hành cùng Công ty trong suốt thời gian qua. Sự ủng hộ từ Quý vị là điều vô cùng cần thiết để Tập đoàn Hà Đô từng bước vượt qua khó khăn trong năm 2022 và vững bước trên những chặng đường tiếp theo của Doanh nghiệp.

Xin trân trọng cảm ơn!



NGUYỄN TRỌNG THÔNG

II. TỔNG QUAN VỀ TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ

1. GIỚI THIỆU CHUNG



HADO GROUP

TỎA SÁNG MUỐN NƠI - VƯỜN TÂM CAO MỚI

Tên công ty : **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ**
 Tên viết tắt : HADO GROUP
 Mã chứng khoán : HDG
 Giấy phép kinh doanh số : 0100283802
 Vốn điều lệ : 2.446.058.980.000 đồng

Trụ sở chính : Số 8 Láng Hạ, Ba Đình, Hà Nội
 Điện thoại : 024. 3831 0347 / 3831 0348
 Email : hq@hado.com.vn
 Website : www.hado.com.vn

Văn phòng Miền Nam : Toà nhà HaDo Airport Building
 02 Hồng Hà, P. 2, Q. Tân Bình, TP.HCM

Điện thoại : 028. 3547 1666
 Email : hcm@hado.com.vn

2. TẦM NHÌN - SỨ MỆNH

“Trở thành Tập đoàn đầu tư Bất động sản và năng lượng hàng đầu Việt Nam khẳng định giá trị thương hiệu uy tín và bền vững trong nước cũng như trên thị trường quốc tế”

SỨ MỆNH

Với khách hàng:

Bằng khẩu hiệu “Khách hàng - nơi khởi nguồn của mọi sáng tạo”, chúng tôi luôn luôn không ngừng nỗ lực để phát hiện nhu cầu của khách hàng và cũng không ngừng nỗ lực để đáp ứng những mong muốn đó của khách hàng. Luôn cho khách hàng những trải nghiệm, những ước mơ về cuộc sống tiện nghi thịnh vượng.

Với cán bộ nhân viên

Với triết lý “bản chất cạnh tranh là cạnh tranh con người” CBCNV là tài sản quý giá nhất của Tập đoàn. Tại đây, Hà Đô luôn tạo ra môi trường làm việc gắn bó, đoàn kết và kỷ luật, tôn trọng nguyên tắc: tư duy khoa học, hành động thực tiễn, triệt để tiết kiệm và sáng tạo trong công việc. Hà Đô đã tạo nên nguồn lực mạnh mẽ giúp tập đoàn phát triển không ngừng;

Với nhà đầu tư và các đối tác:

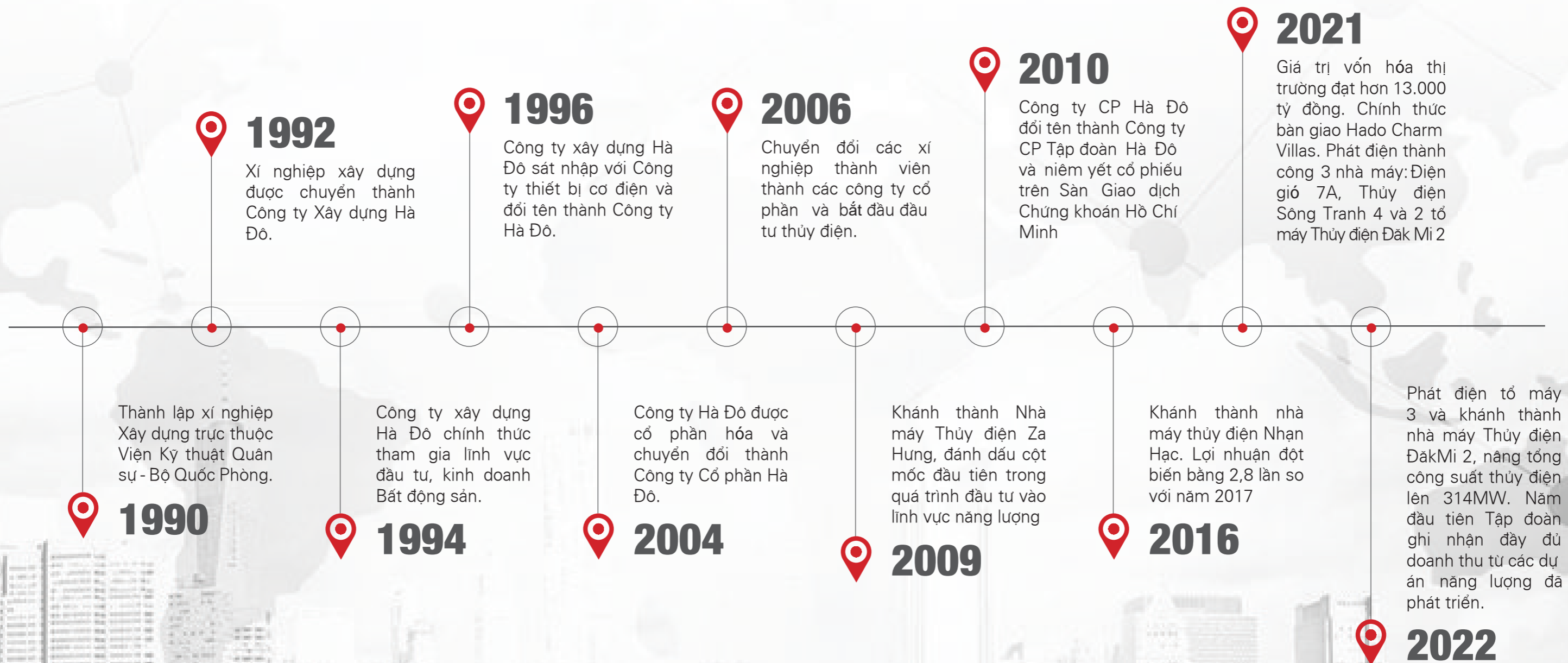
Bằng năng lực tài chính và kinh nghiệm thực tiễn chúng tôi luôn mang đến cho các nhà đầu tư và các đối tác môi trường tin cậy để cùng chia sẻ lợi ích dài lâu.;

Với cộng đồng:

Là Tập đoàn có truyền thống gắn liền lợi ích kinh tế và lợi ích xã hội. Luôn đóng góp tích cực vào các hoạt động hướng về cộng đồng, thể hiện tinh thần trách nhiệm cao đối với xã hội.



3. QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



4. NGÀNH NGHỀ, LĨNH VỰC KINH DOANH



PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN

- Đầu tư và kinh doanh các sản phẩm Bất động sản.
- Tư vấn phân phối các sản phẩm Bất động sản.
- Quản lý và vận hành các dự án Bất động sản

PHÁT TRIỂN NĂNG LƯỢNG

- Đầu tư, thi công, lắp đặt, quản lý, vận hành các nhà máy thủy điện.
- Đầu tư, thi công, lắp đặt, quản lý, vận hành các nhà máy điện mặt trời, các nhà máy điện gió.

ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

- Góp vốn vào các doanh nghiệp có ngành nghề tiềm năng.
- Đầu tư các sản phẩm trên thị trường vốn, thị trường nợ & thị trường chứng khoán.



5. CƠ CẤU QUẢN TRỊ VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

Danh sách công ty con của Tập đoàn Hà Đô tại thời điểm 31/12/2022

BẤT ĐỘNG SẢN

STT	Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần đầu tư Khánh Hà	Cầu Đá, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	70,92%	70,92%
2	Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn	Số 2 Hồng Hà, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	63,00%	63,00%
3	Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô	Số 272, đường Don-deng, bản Nongtha Tay, huyện Chăn-thabuly, thủ đô Viêng Chăn, Lào	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	100%	100%
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình An Riverside	Số 2735 Phạm Thế Hiển, phường 7, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	99,97%	99,97%
5	Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1	Số 62 Phan Đình Giót, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	99,94%	99,94%
6	Công ty Cổ phần-Minh Long Đông Sài Gòn	Số 242 Cống Quỳnh, phường Phạm Ngũ Lão, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động mua bán nợ	99,46%	99,70%

THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ

STT	Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản Hà Đô	Số 60M Trường Sơn, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, quản lý bất động sản	99,95%	99,95%

PHÁT TRIỂN NĂNG LƯỢNG

STT	Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Za Hung	Số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	51,75%	51,75%
2	Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4	Thôn Tam Tú, xã Quế Lưu, huyện Hiệp Đức, tỉnh Quảng Nam	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	62,72%	89,68%
3	Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận	Số 101 thôn Hồng Trung, xã Hồng Phong, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	83,22%	90,00%
4	Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita – Quảng Nam	Số 44 Lê Quý Đôn, thị trấn Khâm Đức, huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	97,57%	99,98%
5	Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam	Thôn Quán Thẻ 1, xã Phước Minh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	100%	100%
6	Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam	Thôn Phước An 1, xã Phước Vinh, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	99,97%	100%
7	Công ty TNHH MTV Hà Đô Ninh Thuận	Số 6 Phạm Đình Hổ, khu phố 6, phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	100%	100%
8	Công ty Cổ phần Năng lượng Hà Đô	Số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	99,96%	99,96%
9	Công ty Cổ phần Điện gió Tiến Thành Hàm Kiệm	Thôn Thanh Thịnh, xã Hồng Phòng, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	28,98%	56%

6. GIỚI THIỆU BAN LÃNH ĐẠO

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

**Ông Nguyễn Trọng Thông - Chủ tịch HĐQT**

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp
 Quá trình công tác: Là người đặt nền móng đầu tiên xây dựng nên Tập đoàn Hà Đô, ông đã và đang tiếp tục có những đóng góp lớn lao cho sự phát triển của Tập đoàn, từ ý tưởng cho tới chiến lược đầu tư, cũng như dẫn dắt hoạt động kinh doanh. Ông đã được phong hàm Đại tá và được trao danh Huân chương Lao động Hạng nhất. Đến nay, Ông đã có hơn 30 năm làm việc và cống hiến cho sự lớn mạnh của Tập đoàn Hà Đô.
 Số cổ phần sở hữu: 77.858.045

**Ông Nguyễn Trọng Minh – Phó Chủ tịch HĐQT**

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính và Quản trị kinh doanh tại Đại học Hamline – Hoa Kỳ
 Quá trình công tác:
 2011-2014: Kế toán trưởng CTCP Xây dựng và Đầu tư An Lạc 1
 2014-2015: Phó trưởng Phòng Tài chính CTCP Tập đoàn Hà Đô
 2015-2016: UV HĐQT/ Trợ lý Chủ tịch, Tổng giám đốc CTCP Tập đoàn Hà Đô
 2017-nay: Phó chủ tịch HĐQT, Phó Tổng giám đốc
 Số cổ phần sở hữu: 520.442

**Ông Nguyễn Văn Tô – Thành viên HĐQT**

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Kỹ thuật điện và máy tính
 Quá trình công tác:
 1978-1992: Trợ lý phòng Hậu cần - Cục Kỹ thuật quân sự
 1992-1997: Cán bộ Công ty Hà Đô
 1997-2008: Phó Giám đốc Công ty Hà Đô
 2008-2012: Phó Giám đốc - Ủy viên HĐQT CTCP Tập đoàn Hà Đô
 2012-nay: Thành viên HĐQT CTCP Tập đoàn Hà Đô
 Số cổ phần sở hữu: 19.864.642

**Ông Lê Xuân Long – Thành viên HĐQT**

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ, Kỹ sư Xây dựng Cầu đường, Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
 Quá trình công tác:
 1993-1997: Phó phòng kỹ thuật CT Cầu 13 Thăng Long
 1997-1999: Tư vấn giám sát Tập đoàn Deawoo Corp
 1999-2001: Cán bộ kỹ thuật Công ty xây dựng Hà Đô
 2001-2005: Trưởng phòng TC-AT Công ty Hà Đô
 2005-nay: Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc CTCP Za Hung
 2018-nay: Thành viên HĐQT
 Số cổ phần sở hữu: 4.345



Ông Hoàng Đình Hùng – Thành viên HĐQT độc lập

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư trắc địa, Kỹ sư xây dựng cầu đường bộ

Quá trình công tác:

1992-1998: Cán bộ kỹ thuật, chủ nhiệm công trình CT Xây dựng Hà Đô

1998-2005: Giám đốc XN thi công cơ giới CTCP Hà Đô

2005-2006: Phó Giám đốc CTCP Hà Đô 1

2006-nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Hưng Sơn

2019-nay: Thành viên HĐQT CTCP Tập đoàn Hà Đô

Số cổ phần sở hữu: 56.865



Ông Nguyễn Đức Mạnh – Thành viên HĐQT độc lập

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ MBA – Đại học Hawaii – Hoa Kỳ.

Quá trình công tác:

2007-2012: Thành viên HĐQT – Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư và Thương mại TNG

2013-2014: Thành viên HĐQT – Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư và Thương mại TNG

2014-2017: Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư và Thương mại TNG

2017 – nay: Phó Chủ tịch – Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư và Thương mại TNG

Số cổ phần sở hữu: 0

Danh sách Ban lãnh đạo công ty

STT	Họ và tên	Chức vụ	
I	Hội đồng quản trị		
1	Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch	
2	Ông Nguyễn Văn Tô	Thành viên	
3	Ông Đào Hữu Khanh	Thành viên	Từ nhiệm 16/09/2022
4	Ông Nguyễn Trọng Minh	Thành viên	
5	Ông Lê Xuân Long	Thành viên	
6	Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập	
7	Ông Nguyễn Đức Mạnh	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm 23/04/2022
II	Ban Tổng giám đốc		
1	Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng giám đốc	
2	Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Tổng giám đốc	
3	Ông Lê Xuân Tuấn	Phó Tổng giám đốc	
4	Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng giám đốc	Bổ nhiệm 16/05/2022
III	Kế toán trưởng		
1	Phạm Hồng Hiếu	Kế toán trưởng	Miễn nhiệm 09/05/2022 Bổ nhiệm 22/12/2022

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Ông Nguyễn Trọng Minh – Phó Tổng Giám đốc

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính và Quản trị kinh doanh tại Đại học Hamline – Hoa Kỳ

Quá trình công tác:

2009-2011: Công ty cổ phần Chứng khoán Thăng Long

2014-2015: Phó trưởng Phòng Tài chính CTCP Tập đoàn Hà Đô

2015-2016: UV HĐQT/ Trợ lý Chủ tịch, Tổng giám đốc CTCP Tập đoàn Hà Đô

2017-nay: Phó chủ tịch HĐQT, Phó Tổng giám đốc

Số cổ phần sở hữu: 520.442



Ông Chu Tuấn Anh – Phó Tổng Giám đốc

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ, Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

2000-2007: Chuyên viên P. kế toán CTCP Tập đoàn Hà Đô

2007-2012: Phó phòng kế toán CTCP Tập đoàn Hà Đô

2012-2016: Kế toán trưởng CTCP Tập đoàn Hà Đô

2016-nay: Phó Tổng giám đốc CTCP Tập đoàn Hà Đô

Số cổ phần sở hữu: 36



Ông Lê Xuân Tuấn – Phó Tổng Giám đốc

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư kinh tế xây dựng

Quá trình công tác:

2001-2006: Kế toán, Thống kê đội thi công - Công ty cầu 7 Thăng Long.

2006-2018: Trưởng phòng kế hoạch đầu tư – CTCP Za Hung

2018-2021: Tổng giám đốc CTCP Năng lượng Agrita – Quảng Nam

2021-nay: Phó Tổng giám đốc CTCP Tập đoàn Hà Đô

Số cổ phần sở hữu: 0



Ông Trần Tiến Dũng – Phó Tổng Giám đốc

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng dân dụng & công nghiệp

Quá trình công tác:

2003-2004: Quản lý thi công Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị số 18

2004-2006: BQL dự án Khách sạn 5 sao Tân Hoàng Cung – Huế

2006-2009: Ban QLDA1 - Tập đoàn Hà Đô

2009-2010: Phòng Đầu tư – Tập đoàn Hà Đô

2010-2012: Phòng Kinh doanh – Đầu tư Tập đoàn Hà Đô

2012-2019: Trưởng Phòng Kinh doanh – Đầu tư Tập đoàn

2019-2022: Tổng giám đốc – CTCP Thiết bị giáo dục 1

2022-nay: Phó Tổng giám đốc CTCP Tập đoàn Hà Đô

Số cổ phần sở hữu: 0

III. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. NHỮNG SỰ KIỆN NỔI BẬT TRONG NĂM 2022



Bất động sản

- Năm 2022, dự án HaDo Charm Villas đã bàn giao thêm 77 căn giai đoạn 2, 35 căn giai đoạn 1, đóng góp 1.115 tỷ trong cơ cấu doanh thu của Tập đoàn.
- Tỷ lệ lấp đầy mặt bằng cho thuê đạt 100% - mức cao nhất từ trước đến nay đem lại doanh thu 234 tỷ đồng, đạt 107% kế hoạch năm.
- Đẩy mạnh nghiên cứu, đầu tư và M&A các dự án mới



Năng lượng

- Hoàn thành tổ máy 3 của nhà máy Thủy điện Đăk Mi 2 vào tháng 2, chính thức nâng công suất thủy điện của Tập đoàn lên 314MW
- Tổng sản lượng điện trong năm 2022 đạt hơn 1.200 triệu kWh, vượt 36% kế hoạch đề ra. Các nhà máy thủy điện, điện mặt trời, điện gió vận hành ổn định, đạt công suất thiết kế.

2. BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Những thăng trầm của ngành bất động sản năm 2022

Bước ra khỏi đại dịch Covid-19, thị trường bất động sản (BDS) năm 2022 có nhiều cơ hội để hồi phục và phát triển. Sáu tháng đầu năm 2022, các hoạt động sản xuất kinh doanh được đẩy mạnh, chuỗi cung ứng, kinh doanh được khơi thông, mặt bằng lãi suất thấp, từng bước đưa nền kinh tế vào xu hướng tăng trưởng trở lại. Ngay từ đầu năm, bất động sản đứng vị trí thứ 2 về thu hút đầu tư nước ngoài với giá trị gần 600 triệu USD. Thị trường trở nên hưng phấn khi tất cả các phân khúc đều rục rịch phát triển từ chung cư, đất nền, nhà phố,

Tuy nhiên, sự trầm lắng bắt đầu vào giữa và cuối năm, khi thị trường bắt đầu ghi nhận dấu hiệu trầm lắng. Hàng loạt các chính sách thắt chặt tín dụng, tắc nguồn vốn trái phiếu doanh nghiệp, tắc cả nguồn vốn huy động từ khách hàng và vướng mắc pháp lý đã khiến thị trường trở nên ảm đạm và thậm chí đóng băng.

Để tháo gỡ khó khăn, Chính phủ cũng đã liên tục đưa ra các chính sách hỗ trợ ngành bất động sản, cụ thể là Nghị quyết số 33 của Chính phủ yêu cầu Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn các tổ chức tín dụng xử lý phù hợp các khoản nợ thuộc lĩnh vực BDS, đưa ra các gói hỗ trợ tín dụng quy mô 120.000 tỷ đồng, hay xem xét giảm hệ số rủi ro, giới hạn cho vay với các doanh nghiệp BDS, khuyến khích các ngân hàng thương mại hạ lãi suất để khơi thông nguồn vốn tín dụng cho thị trường. Tuy nhiên, điều thị trường mong đợi vẫn là việc khơi thông các vướng mắc pháp lý, Luật Đất đai sửa đổi năm 2023 được ban hành, sẽ là bước ngoặt cho thị trường Bất động sản, từ đó giúp thị trường khôi phục được nguồn cung của thị trường và làm sống lại các giao dịch BDS.

Năng lượng tái tạo dù đã trở thành xu hướng nhưng còn nhiều thách thức

Ngành điện Việt Nam là một trong những ngành then chốt, hấp dẫn nhà đầu tư do tốc độ tăng trưởng kinh tế, nhu cầu sử dụng điện năng tại Việt Nam ngày một tăng cao và được kỳ vọng tiếp tục phát triển trong tương lai. Để đạt được mục tiêu NetZero của Việt Nam vào năm 2050, nền kinh tế chuyển đổi từ phát thải CO2 sang kinh tế xanh đòi hỏi sự chuyển dịch rất nhiều sang năng lượng tái tạo.

Tính đến cuối năm 2022, tổng công suất đặt nguồn điện toàn hệ thống đạt gần 77.800MW, tăng gần 1.400MW so với năm 2021, đứng đầu khu vực ASEAN; trong đó tổng công suất các nguồn điện năng lượng tái tạo là 20.165MW, chiếm tỷ trọng 26,4%. Dự địa phát triển của năng lượng tái tạo vẫn còn nhiều, nhưng đòi hỏi phải có sự phù hợp và tạo điều kiện về mặt chính sách, môi trường kinh doanh cho các chủ đầu tư tham gia lĩnh vực này.

Tuy nhiên, quy hoạch điện VIII chưa được thông qua khiến nhiều dự án mới bị chậm triển khai và phải chờ cơ chế mới. Trong khi đó, từ năm 2023, khung giá phát điện cho nhà máy điện mặt trời, điện gió chuyển tiếp sẽ thấp hơn từ 21-29% so với cơ chế giá FIT trước đây cũng sẽ làm giảm đáng kể hiệu quả đầu tư, khiến nhiều dự án dù nằm trong quy hoạch nhưng cũng khó có thể triển khai. Chi phí đầu tư dự án năng lượng khá lớn, thời gian hoàn vốn dài, trong khi khung giá phát điện còn thấp và chi phí sử dụng đòn bẩy không còn rẻ sẽ thực sự khiến các doanh nghiệp năng lượng gặp khó khăn trong việc ra quyết định đầu tư.

Đánh giá chung về hoạt động sản xuất kinh doanh 2022

Những khó khăn của thị trường Bất động sản và Năng lượng đã làm hạn chế năng lực hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trong năm 2022 khi Tập đoàn chưa triển khai mở rộng đầu tư được dự án mới nào trong cả hai lĩnh vực. Trong thời gian này, Ban lãnh đạo Công ty đã tập trung triển khai hoàn thiện dự án Hado Charm Villas, tiến hành bàn giao các căn đã bán và chuẩn bị sẵn hàng để có thể bàn giao khi mở bán đợt cuối cho các sản phẩm còn lại. Đối với các dự án năng lượng, Ban lãnh đạo Tập đoàn cũng đã chỉ đạo hoàn thành đưa vào vận hành tổ máy 3 của dự án Thủy điện ĐắkMi, đảm bảo hoạt động đủ công suất 462MW của tất cả các dự án năng lượng. Nhờ đó, Tập đoàn đã hoàn thành được kế hoạch kinh doanh của năm 2022 và tiếp tục đạt được nhiều giải thưởng đáng ghi nhận trong năm.

Bảng Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2022

Đơn vị : Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2021	Năm 2022			% tăng trưởng so 2021
			Kế hoạch	Thực hiện	% HT	
1	Doanh thu thuần	3.778	3.711	3.581	96,7%	-5,2%
2	Lợi nhuận sau thuế	1.343	1.348	1.361	101%	1,3%
3	Vốn điều lệ	1.963	2.446	2.446	100%	24,6%
4	Tỷ suất LNST/Vốn điều lệ	68%	55%	56%	102%	-17,6%
5	Tỷ suất LNST/Doanh thu thuần	35%	36%	37%	103%	5,7%

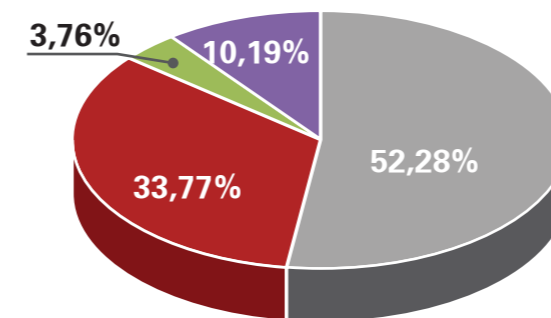
Một số giải thưởng tiêu biểu đạt được trong năm 2022:

- + Top 10 chủ đầu tư và phát triển bất động sản uy tín 2022.
- + Top 50 DN kinh doanh hiệu quả nhất thập kỷ.

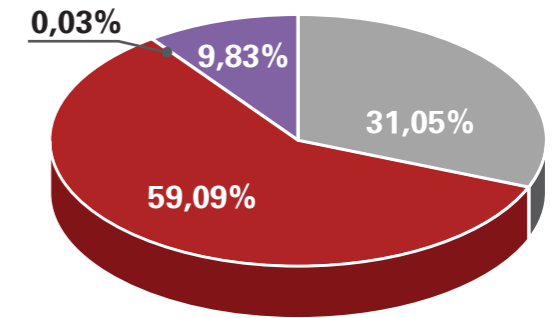
- + Top 50 doanh nghiệp phát triển bền vững.
- + Top 50 doanh nghiệp niêm yết tốt nhất VN.
- + Dự án năng lượng tái tạo tiêu biểu năm 2022: Nhà máy điện gió 7A.
- + Doanh nghiệp vì sự phát triển năng lượng bền vững 2022.
- + Top 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam.

CƠ CẤU DOANH THU, LỢI NHUẬN THEO LĨNH VỰC								
STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Doanh thu thuần			Lợi nhuận gộp		
			TH 2021	TH 2022	% Tăng trưởng	TH 2021	TH 2022	% Tăng trưởng
1	Bất động sản	Tỷ đồng	1.975	1.112	-43,70%	1.214	556	-54,20%
2	Năng lượng	Tỷ đồng	1.276	2.116	65,83%	922	1.520	64,86%
3	Xây lắp	Tỷ đồng	142	1	-99,30%	12	0	-100,00%
4	Thương mại dịch vụ	Tỷ đồng	385	352	-8,57%	174	137	-21,26%
	TỔNG	Tỷ đồng	3.778	3.581	-5,21%	2.322	2.213	-4,69%

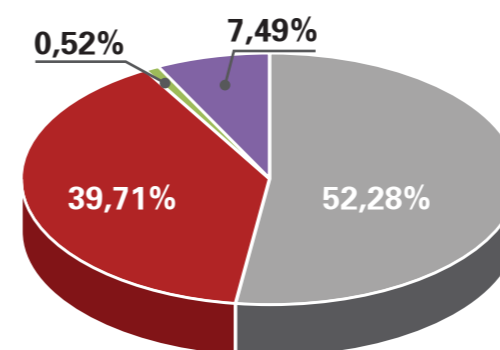
Cơ cấu doanh thu theo lĩnh vực hoạt động 2021



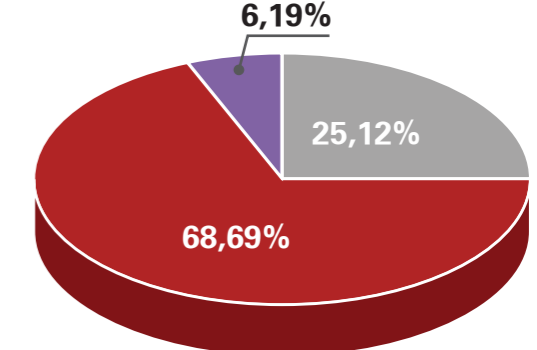
Cơ cấu doanh thu theo lĩnh vực hoạt động 2022



Cơ cấu lợi nhuận gộp theo lĩnh vực hoạt động 2021



Cơ cấu lợi nhuận gộp theo lĩnh vực hoạt động 2022



■ Bất động sản
■ Năng lượng

■ Xây lắp
■ Thương mại dịch vụ

■ Bất động sản
■ Năng lượng

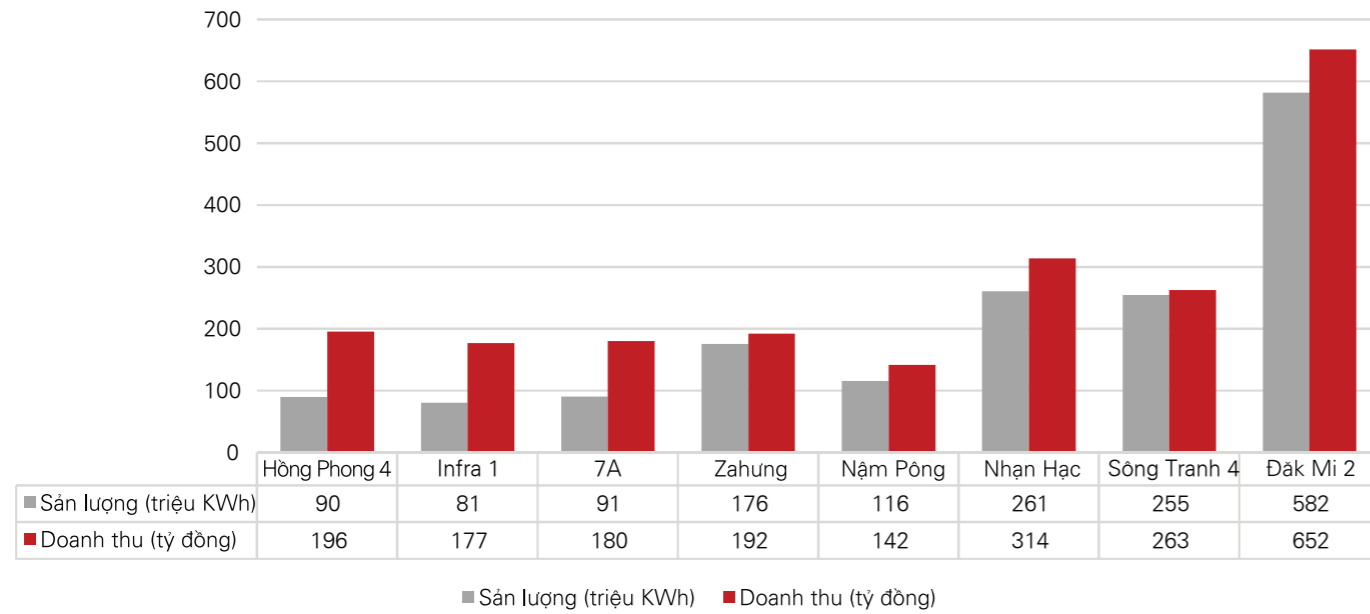
■ Xây lắp
■ Thương mại dịch vụ

Bất động sản và năng lượng vẫn là hai lĩnh vực chủ đạo chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu, lợi nhuận năm 2022 của Tập đoàn, trong đó mảng bất động sản đóng góp 25,12% và mảng năng lượng đóng góp 68,69% lợi nhuận gộp của Tập đoàn.

Cụ thể, lợi nhuận gộp mảng bất động sản giảm 54,2% so với năm 2021 do trong năm 2022, HDG chưa triển khai mở bán được các sản phẩm còn lại của dự án Hado Charm và mở bán các dự án mới. Doanh thu bất động sản vẫn chủ yếu đến từ việc bàn giao các sản phẩm đã mở bán từ 2020 - 2021 của dự án Hado Charm Villas.

Năm 2022 là năm đầu tiên ghi nhận đủ doanh thu của các dự án năng lượng đã phát triển, việc quản lý vận hành các nhà máy điện gió, điện mặt trời tốt, cùng với tình hình thủy văn tại các nhà máy thủy điện khá thuận lợi nên doanh thu thuần và lợi nhuận gộp mảng năng lượng đã có mức tăng trưởng lần lượt là 65,83% và 64,86% so với năm 2021.

Sản lượng điện và doanh thu theo nhà máy năm 2022



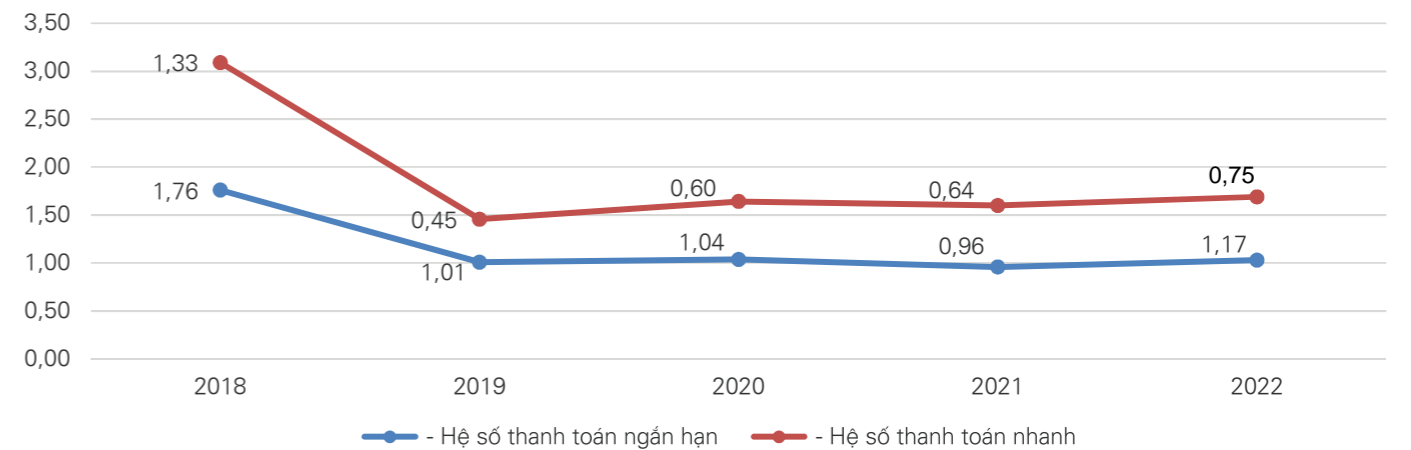
Năm 2022, mảng cho thuê Bất động sản lần đầu đạt tỷ lệ lấp đầy 100%, cao nhất từ trước đến nay mang lại doanh thu 234 tỷ đồng. Tuy nhiên, dịch vụ khách sạn có phần giảm sút do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19 trên toàn cầu, khiến tổng doanh thu ngành BĐS cho thuê & dịch vụ Khách sạn giảm 8,75%, lợi nhuận gộp giảm 21,26% tương ứng.

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

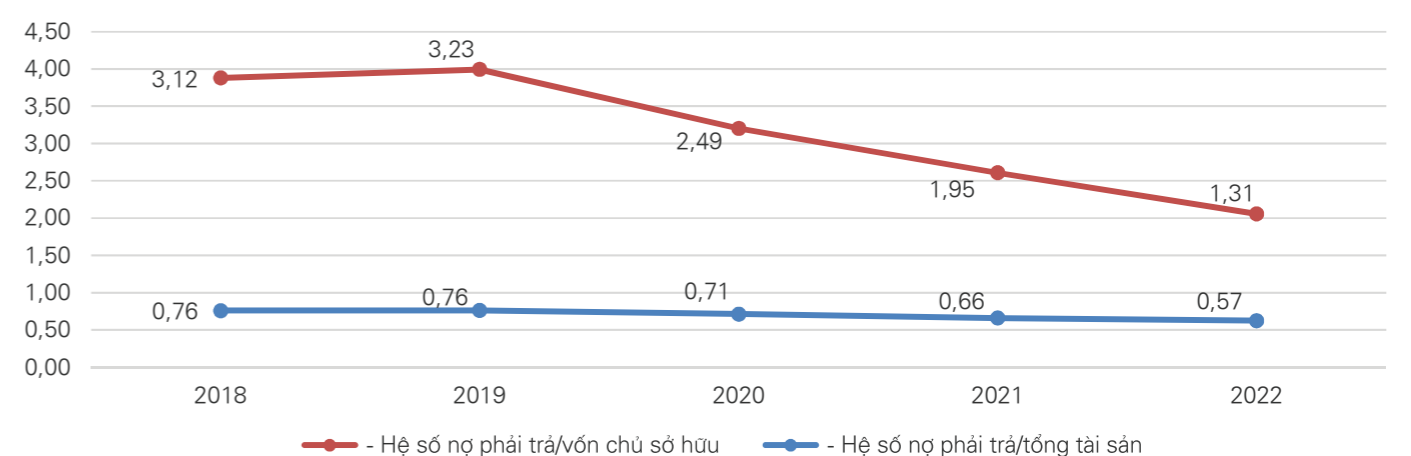
Các chỉ tiêu	ĐVT	2018	2019	2020	2021	2022
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán						
- Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	1,76	1,01	1,04	0,96	1,17
- Hệ số thanh toán nhanh	lần	1,33	0,45	0,60	0,64	0,75
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn						
- Hệ số nợ/tổng tài sản	%	0,76	0,76	0,71	0,66	0,57
- Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	%	3,12	3,23	2,49	1,95	1,31
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động						
- Vòng quay hàng tồn kho	vòng	0,58	0,71	1,17	0,93	0,99

Các chỉ tiêu	ĐVT	2018	2019	2020	2021	2022
- Vòng quay khoản phải thu	vòng	4,97	5,85	7,12	4,10	3,38
- Vòng quay khoản phải trả	vòng	6,28	3,65	1,90	2,56	5,79
- Doanh thu thuần/Tổng tài sản	vòng	0,33	0,35	0,36	0,24	0,24
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời						
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	24,45	25,76	25,08	35,55	38,03
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn CSH (ROE)	%	23,54	33,87	31,52	28,67	20,80
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng TS (ROA)	%	5,71	8,01	9,03	8,45	9,02
- Hệ số lợi nhuận từ hoạt động KD/ Doanh thu thuần	%	28,43	32,35	30,91	43,69	45,07

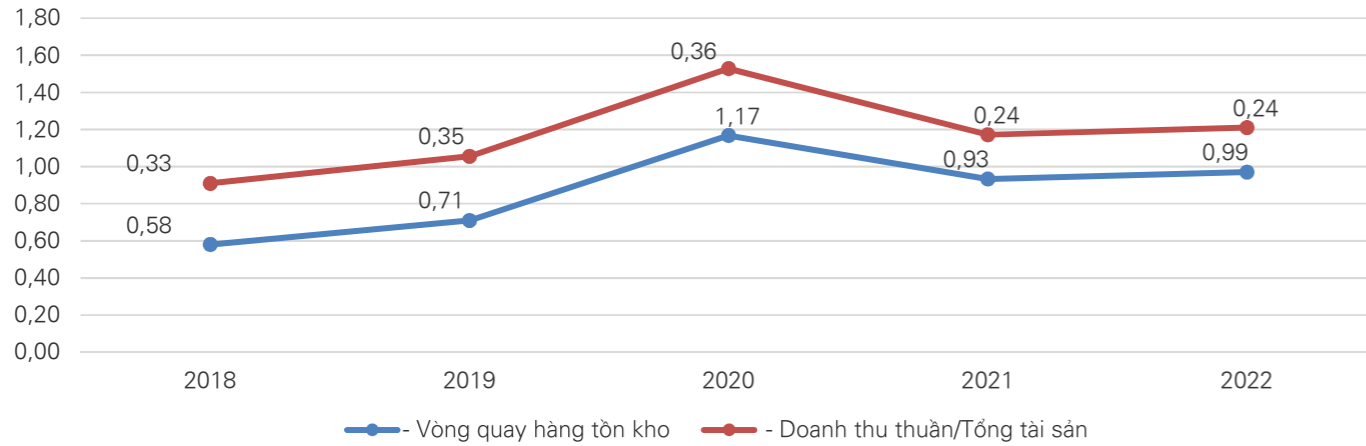
Khả năng thanh toán



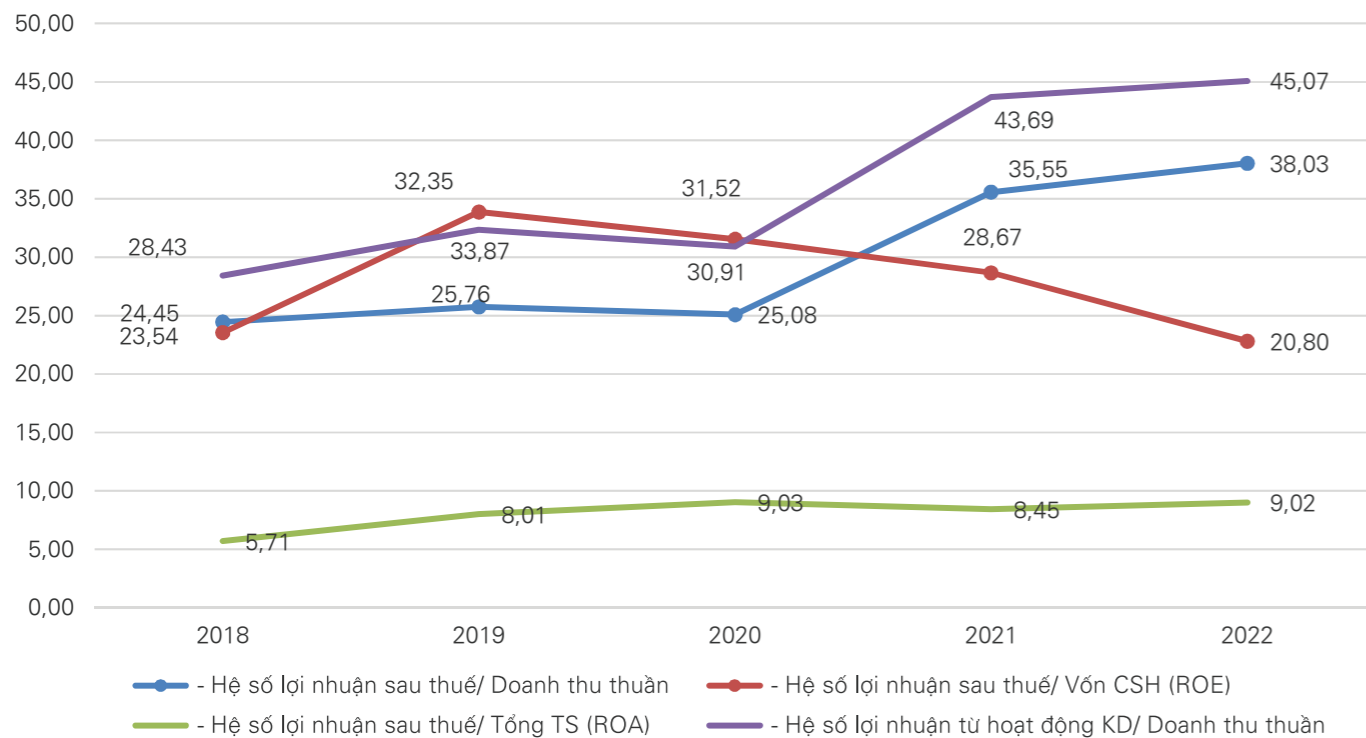
Cơ cấu vốn



Năng lực hoạt động



Khả năng sinh lời



Cuối năm 2022, các hệ số thanh toán & các chỉ tiêu đánh giá khả năng sinh lời của Công ty tiếp tục được duy trì ở mức cao trong khi hệ số nợ giảm dần. Công ty đã tắt toán đúng hạn 300 tỷ trái phiếu riêng lẻ, chuyển đổi thành công phần còn lại của 500 tỷ chứng quyền trên tổng dư nợ 1.010 tỷ dư nợ trái phiếu, đảm bảo được quyền lợi và giữ được niềm tin của nhà đầu tư trong bối cảnh thị trường tài chính chứng kiến nhiều biến động của các tổ chức phát hành, đặc biệt là các trái phiếu do các DN bất động sản phát hành.

3. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

a. Đánh giá về kết quả hoạt động của HĐQT trong năm 2022

Trong năm 2022, Hội đồng quản trị đã tuân thủ các quy định tại Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và quy chế hoạt động của HĐQT, tổ chức 17 cuộc họp định kỳ và bất thường, ban hành 42 Nghị quyết, Quyết định chỉ đạo Ban điều hành & các phòng ban thực hiện nội dung của Nghị quyết ĐHĐCĐ năm tài chính 2022.

Các cuộc họp tập trung vào việc cơ cấu tổ chức Ban điều hành, các phòng ban nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động của bộ máy nhân sự; tìm kiếm, đánh giá tiềm năng các dự án năng lượng, bất động sản mới tại địa bàn các tỉnh nhằm mở rộng địa tăng trưởng cho Công ty trong thời gian tới.

Trong năm, HĐQT cũng đã chỉ đạo triển khai việc chi trả 30% cổ tức năm 2021 cho cổ đông, trong đó 10% cổ tức bằng tiền mặt đã được thực hiện trong Quý I và 20% cổ tức bằng cổ phiếu để triển khai trong Quý III năm 2022.

b. Kết quả giám sát đối với Ban điều hành:

Trong năm 2022, Ban điều hành và đội ngũ cán bộ quản lý các cấp đã triển khai thực hiện tốt các Nghị quyết, Quyết định của ĐHĐCĐ và HĐQT, hoàn thành tốt việc điều hành các hoạt động SXKD, cụ thể:

- Hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2022 về doanh thu và lợi nhuận đã được ĐHĐCĐ và HĐQT phê duyệt;
- Thực hiện nghiêm túc các quyết định của HĐQT và triển khai hiệu quả các giải pháp trọng tâm đã được HĐQT phê duyệt.
- Trong quá trình điều hành, Ban điều hành đã tuân thủ theo đúng phân cấp quản trị tại Điều lệ, Quy chế hoạt động SXKD, phân cấp ra quyết định, ủy quyền giữa HĐQT – Ban điều hành và các quy chế nội bộ.

c. Kế hoạch kinh doanh 2022

Hội đồng quản trị xác định năm 2023 sẽ tiếp tục là một năm khó khăn và những chính sách mới hỗ trợ ngành năng lượng cũng như bất động sản trong nước sẽ cần có độ trễ nhất định. Vì vậy, Hội đồng quản trị đã cân nhắc kế hoạch doanh thu lợi nhuận của năm 2023 tương ứng đạt 90,05% & 71,31% so với năm 2022, cụ thể:

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2022	Kế hoạch 2023	
			Giá trị	% so với 2022
1	Doanh thu thuần hợp nhất	3.581	3.225	90,05%
2	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	1.362	971	71,31%

Trong quá trình triển khai kế hoạch, HĐQT sẽ tiếp tục tinh thần chỉ đạo, giám sát chặt chẽ hoạt động của Ban điều hành để có thể tối ưu hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh, cụ thể:

- HĐQT sẽ tiếp tục nâng cao hơn nữa hiệu quả hoạt động lãnh đạo của các thành viên HĐQT theo mảng hoạt động sản xuất kinh doanh phân công trong HĐQT đảm bảo Công ty luôn bám sát mục tiêu tăng trưởng phát triển ba ngành nghề cốt lõi: Bất động sản, Năng lượng và Tài chính theo kế hoạch 5 năm đến 2025 và 10 năm đến 2030;
- Nắm bắt cơ hội khi tiếp cận được các dự án tiềm năng, nghiên cứu đầu tư, hóa giải các vướng mắc pháp lý để đẩy nhanh tiến độ triển khai dự án.



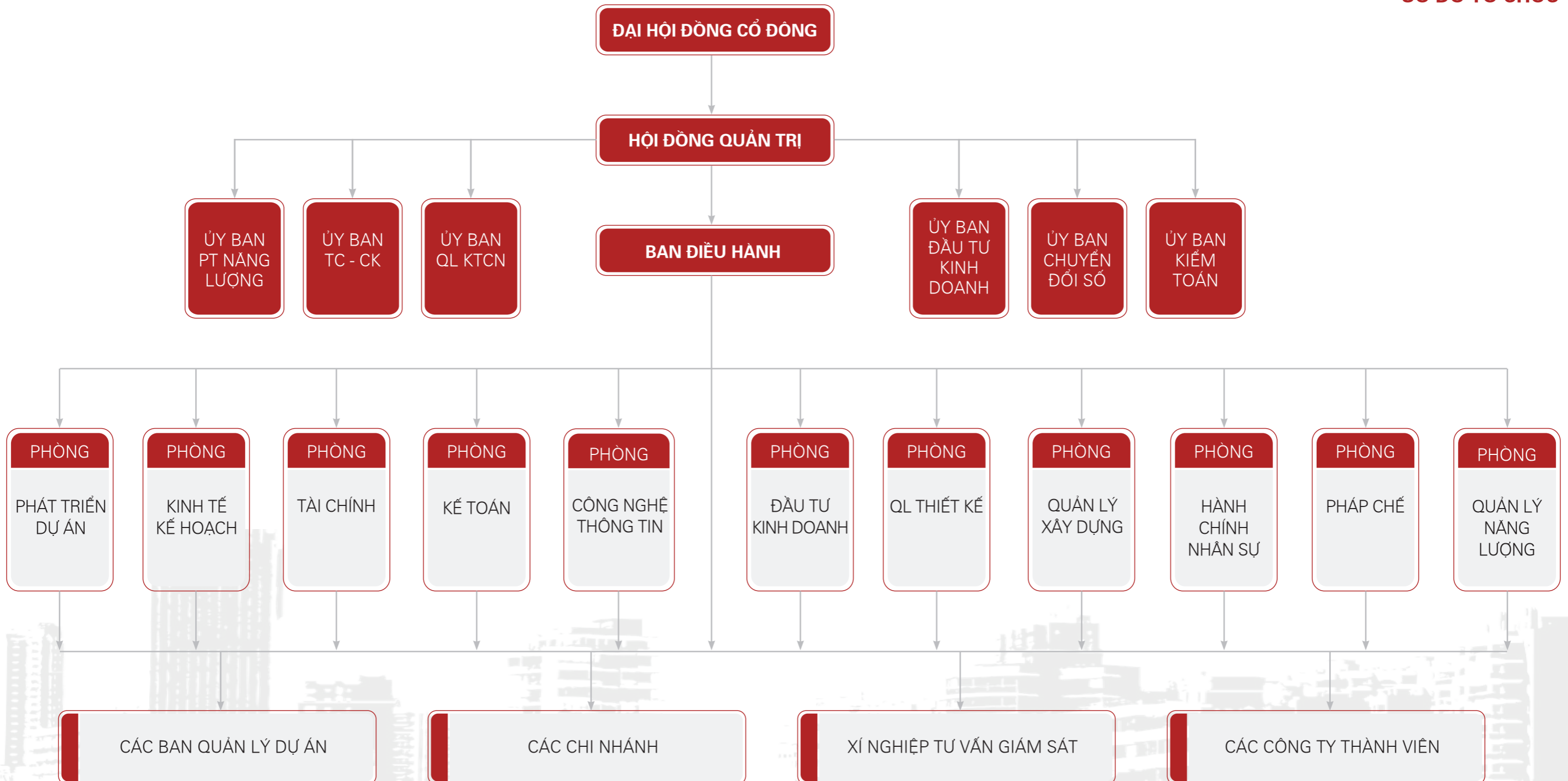
- Tiếp tục nâng cao năng lực tài chính, chuẩn bị nguồn nhân lực, đảm bảo sẵn sàng điều kiện để thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh và bảo toàn vốn;
- Cơ cấu lại các Ủy ban trực thuộc nhằm phát huy vai trò của các Ủy ban trong tham mưu cho HĐQT liên quan đến chiến lược SXKD, các hoạt động đầu tư và nhân sự cấp cao; đẩy mạnh công tác kiểm tra, giám sát thông qua hoạt động kiểm toán nội bộ, quản trị rủi ro nhằm triển khai các nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2023, thực hiện công tác quản trị công ty và chỉ đạo thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm năm 2023 trong toàn Tập đoàn.



IV. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ VAI TRÒ CỦA CÁC BÊN

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



Đại hội đồng cổ đông

ĐHĐCĐ gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. ĐHĐCĐ thường niên họp ít nhất mỗi năm một lần. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề được Luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. Đặc biệt các cổ đông sẽ thông qua các báo cáo tài chính hàng năm của Công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo, bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên HĐQT của Công ty.

Hội đồng quản trị

Do ĐHĐCĐ bầu ra, là cơ quan quản trị Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT giữ vai trò định hướng chiến lược, kế hoạch hoạt động hàng năm; chỉ đạo và giám sát hoạt động của Công ty thông qua Ban Tổng Giám đốc và các phòng ban khác. Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô hiện có 07 thành viên bao gồm: 01 Chủ tịch, 01 Phó Chủ tịch, 02 thành viên HĐQT độc lập và 03 thành viên khác.

Các Ủy ban giúp việc cho Hội đồng Quản trị

Căn cứ vào yêu cầu sản xuất kinh doanh, Hội đồng Quản trị quyết định thành lập các ủy ban giúp việc tại từng thời điểm để giúp việc cho Hội đồng Quản trị theo các chuyên ngành chuyên sâu, Hiện nay có các ủy ban sau:

- Ủy ban Kiểm toán

Ủy ban kiểm toán được thành lập từ năm 2017. Đến năm 2019, Ủy ban kiểm toán đã chính thức phát huy vai trò của mình, thay thế cho Ban kiểm soát Tập đoàn giám sát và hỗ trợ Ban Điều hành trong việc nâng cao hiệu quả của hệ thống kiểm soát, quản lý rủi ro, tính phù hợp và tin cậy của báo cáo tài chính cũng như quản trị doanh nghiệp. Định kỳ hàng quý, Ủy ban Kiểm toán rà soát hệ thống kiểm toán nội bộ và hệ thống quản lý rủi ro.

- Ủy ban Đầu tư – Kinh doanh

Ủy ban Đầu tư – Kinh doanh chịu trách nhiệm lãnh đạo ngành Đầu tư - Kinh doanh, công tác thực hiện thủ tục pháp lý đầu tư HDG và các công ty con. Thẩm định và đề xuất HĐQT ra quyết định liên quan hoạt động của ngành Đầu tư - Kinh doanh, lãnh đạo quản lý nghiệp vụ ngành của các công ty do HDG góp vốn theo quy chế SXKD, đảm bảo tạo ra nhiều việc làm và công ty ngày càng phát triển bền vững.

- Ủy ban Tài chính - Chứng khoán

Ủy ban Tài chính – Chứng khoán chịu trách nhiệm hoạt động độc lập với Ban điều hành Công ty, tư vấn định hướng chiến lược tài chính Tập đoàn, tham vấn HĐQT các hoạt động liên quan tới ngành tài chính và chứng khoán.

- Ủy ban Kỹ thuật – Công nghệ

Ủy ban Kỹ thuật – Công nghệ hoạt động độc lập với Ban điều hành công ty, giúp HĐQT trong việc triển khai thiết kế, giám sát triển khai ý tưởng đầu tư dự án, những ý tưởng về sản phẩm nhà ở, văn phòng, khách sạn, năng lượng, Tư vấn định hướng chiến lược phát triển và giám sát, thẩm tra các hoạt động liên quan đến công tác thiết kế và việc triển khai thiết kế được phê duyệt tại các công trường, dự án do Công ty là chủ đầu tư hoặc liên danh với các đối tác khác.

- Ủy ban Phát triển năng lượng

Ủy ban phát triển năng lượng chịu trách nhiệm quản lý hoạt động ngành Năng lượng phù hợp nguồn lực và chiến lược đầu tư của HDG, đạt các mục tiêu tìm kiếm các dự án năng lượng tái tạo tiềm năng.

- Ủy ban chuyển đổi số

Ủy ban chuyển đổi số chịu trách nhiệm về việc nghiên cứu chiến lược phát triển lĩnh vực Công nghiệp 4.0 và trí tuệ nhân tạo; ứng dụng công nghệ thông tin trong tất cả lĩnh vực hoạt động SXKD của Công ty và Tập đoàn. Xem xét, thẩm định các đề xuất của BDH trình HĐQT về Công nghiệp 4.0 và trí tuệ nhân tạo, ngành công nghệ thông tin. Cập nhật các ứng dụng công nghệ thông tin hiện nay các ngành của HDG đang vận hành, đánh giá sự phù hợp đồng thời đề xuất các giải pháp cải tiến, nâng cấp đảm bảo hiệu quả, chính xác tạo sự phát triển bền vững.

Ban Tổng Giám đốc

Chịu trách nhiệm trước HĐQT, trước pháp luật về hoạt động hàng ngày của Công ty. Hiện nay, Ban Tổng Giám đốc của Hà Đô gồm Tổng giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc.

Tổng giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty, chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước HĐQT, khách hàng về mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Các quyền và nhiệm vụ của Tổng Giám đốc theo quy định của Điều lệ và Quy chế quản trị HDG. Giúp việc cho Tổng Giám đốc là các Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc sẽ căn cứ vào khả năng và nhu cầu quản lý để thực hiện việc ủy quyền một số quyền hạn nhất định cho các Phó Tổng Giám đốc.

Các phòng nghiệp vụ

Các phòng nghiệp vụ của Công ty bao gồm: (1) Phòng Kinh tế kế hoạch; (2) Phòng Tài chính; (3) Phòng Kế toán; (4) Phòng công nghệ thông tin; (5) Phòng đầu tư kinh doanh; (6) Phòng quản lý thiết kế; (7) Phòng quản lý xây dựng; (8) Phòng Hành chính nhân sự; (9) Phòng Pháp chế. Khối nghiệp vụ thực hiện các hoạt động theo nghiệp vụ của các phòng ban đảm bảo hoạt động của Công ty được thông suốt.

2. HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT, CÁC TIỂU BAN HĐQT

Hoạt động của HĐQT trong năm 2022

Trong năm 2022, thực hiện quy định tại Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô và quy chế hoạt động của HĐQT, HĐQT Công ty CP Tập đoàn Hà Đô đã tổ chức 17 cuộc họp HĐQT:

TT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Nguyễn Trọng Thông	17	17/17	
2	Ông Nguyễn Trọng Minh	17	17/17	
3	Ông Nguyễn Văn Tô	17	17/17	
4	Ông Đào Hữu Khanh	17	17/17	
5	Ông Lê Xuân Long	17	17/17	
6	Ông Hoàng Đình Hùng	17	17/17	
7	Ông Nguyễn Đức Mạnh	05	05/17	Bổ nhiệm mới

Các cuộc họp đã tập trung giải quyết các vấn đề trọng tâm liên quan đến chỉ đạo thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2022; xây dựng và triển khai kế hoạch SXKD năm 2022; xây dựng kế hoạch và chiến lược phát triển hoạt động kinh doanh; kiện toàn nhân sự lãnh đạo cấp cao; phê duyệt các nội dung liên quan đến đầu tư dự án. Các nghị quyết được HĐQT thống nhất đưa ra tại các cuộc họp là những định hướng quan trọng giúp Ban điều hành tổ chức thực hiện hoàn thành

và hoàn thành vượt kế hoạch kinh doanh năm 2022 của công ty CP Tập đoàn Hà Đô.

Ngoài các phiên họp HĐQT trên, HĐQT đã thông qua các quyết định theo phương thức lấy ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản để chỉ đạo, giải quyết các vấn đề có liên quan đến các định hướng lớn về quản trị doanh nghiệp và các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT, đồng thời chỉ đạo, quản lý, giám sát hoạt động của Ban điều hành trong thực thi các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT.

Các nghị quyết của HĐQT trong năm 2022

TT	Số Nghị quyết/ Quyết định (*)	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/QĐ-HĐQT	04/01/2022	Quy định thăm hỏi hiếu hỉ, ốm đau, thai sản và các chế độ phúc lợi	100%
2	06/QĐ -HĐQT	04/01/2022	Tiếp nhận, bổ nhiệm ông Nguyễn Trung Nguyên - Trưởng Phòng Pháp chế	100%
3	07/QĐ-HĐQT	04/01/2022	Thôi nhiệm ông Hoàng Văn Bình thôi đảm nhiệm công việc hành chính Hội đồng Quản trị	100%
4	08/ QĐ-HĐQT	04/01/2022	Giao nhiệm vụ cho bà Đàm Thị Đào đảm nhiệm Hành chính - Văn thư HĐQT	100%
5	10/NQ -HĐQT	05/01/2022	Thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để thực hiện quyền mua cổ phần của chứng quyền được phát hành năm 2020	100%
6	12/NQ-HĐQT	10/01/2022	Thông qua chủ trương thực hiện giao dịch với người có liên quan	100%
7	13/NQ-HĐQT	10/01/2022	Giao Chủ tịch HĐQT ban hành một số Quyết định của HĐQT	100%
8	15/NQ-HĐQT	17/01/2022	Đăng ký tăng vốn điều lệ và sửa đổi Điều lệ công ty theo mức vốn mới	100%
9	16/QĐ-HĐQT	19/01/2022	Khen thưởng các cá nhân tập thể có thành tích năm 2021	100%
10	17/QĐ - HĐQT	21/01/2022	Phê duyệt và công bố 10 sự kiện tiêu biểu năm 2021 của Tập đoàn Hà Đô	100%
11	18/QĐ-HĐQT	21/01/2022	Phê duyệt và công bố 10 sự kiện tiêu biểu năm 2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô	100%
12	20/NQ-HĐQT	08/02/2022	Thông qua kết quả PH cổ phiếu để thực hiện quyền mua cổ phần của chứng quyền được phát hành năm 2019	100%
13	20b/NQ-HĐQT	10/02/2022	Phê duyệt hạn mức vay vốn của Công ty cổ phần tập đoàn Hà Đô tại các công ty thành viên trong Tập đoàn năm 2022	100%
14	22/NQ - HĐQT	15/02/2022	Vay hạn mức thấu chi 20 tỷ đồng tại Vietinbank	100%
15	24/NQ-HĐQT	15/02/2022	Đăng ký tăng vốn điều lệ và sửa đổi Điều lệ công ty theo mức vốn mới	100%

TT	Số Nghị quyết/ Quyết định (*)	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
16	26/QĐ-HĐQT	23/02/2022	Ban hành quy trình giải quyết công việc Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô và Tập đoàn Hà Đô	100%
17	27/QĐ-HĐQT	25/02/2022	Thành lập tổ mua đất dự án Suối ngọc Vua Bà - Tiến Xuân - Thạch Thất - Hà Nội	100%
18	29/NQ - HĐQT	25/02/2022	Triệu tập đại hội cổ đông thường niên năm 2022	100%
19	32/NQ-HĐQT	04/03/2022	Tạm ứng cổ tức 2021	100%
20	33/QĐ - HĐQT	10/03/2022	Thành lập Tổ mua đất 02 dự án tại tỉnh Ninh Thuận dự án Phước Mỹ, Phước Hữu	100%
21	34/QĐ - HĐQT	24/03/2022	Phê duyệt mức khoán nguồn chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2022	100%
22	38/NQ-HĐQT	01/4/2022	Các nội dung trình ĐHĐCĐ cổ đông thường niên năm 2022 và dự thảo các tài liệu.	100%
23	44/QĐ-HĐQT	07/4/2022	Giao khoán lương cho các phòng, ban và phê duyệt ban hành bản xếp lương năm 2022 cho CBCNV công ty	100%
24	48/NQ-HĐQT	14/4/2022	Thông qua ứng viên tham gia bầu cử bổ sung thành viên HĐQT độc lập và điều chỉnh nội dung biểu quyết tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2022.	100%
25	55/NQ-HĐQT	09/5/2022	Bổ nhiệm, miễn nhiệm các chức danh Phòng Tài chính, Phòng kế toán HDG và Tổng giám đốc, Kế toán trưởng tại các công ty con trong Tập đoàn	100%
26	57/QĐ-HĐQT	09/5/2022	Chấm Dứt hợp đồng lao động ông Phạm Hồng Hiếu - Kế toán trưởng	100%
27	59/QĐ-HĐQT	09/5/2022	Chấm dứt hợp đồng lao động ông Hoàng Minh Tuấn - Phó Trưởng phòng, phụ trách phòng Tài Chính	100%
28	60/QĐ-HĐQT	09/5/2022	Bổ nhiệm Ông Chu Tuấn Anh - Giám đốc Tài chính, Kế toán trưởng	100%
29	61/QĐ-HĐQT	09/5/2022	Bổ nhiệm ông Đào Hữu Tùng - Phó Trưởng phòng, phụ trách phòng Kế toán	100%
30	65/NQ-HĐQT	16/05/2022	Tổ chức lại UBKT, bổ nhiệm Phó Tổng giám đốc công ty	100%
31	66/QĐ-HĐQT	16/05/2022	Bổ nhiệm ông Trần Tiến Dũng - Phó Tổng giám đốc	100%
32	67/QĐ-ĐHĐCĐ	18/05/2022	Đăng ký thay đổi ngành, nghề kinh doanh	100%
33	68/QĐ-HĐQT	20/05/2022	Bổ nhiệm ông Nguyễn Trọng Minh - Phó Tổng giám đốc thường trực	100%

TT	Số Nghị quyết/ Quyết định (*)	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
34	71/NQ-HĐQT	06/06/2022	Triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021	100%
35	73/NQ-HĐQT	14/06/2022	Nhận chuyển nhượng cổ phiếu CTCP Đầu tư BĐS Bình An Riverside	100%
36	75/QĐ-HĐQT	29/06/2022	Chấm dứt HĐLĐ với Ông Nguyễn Trung Nguyên	100%
37	77/QĐ-HĐQT	30/06/2022	Thông qua bảo lãnh vay vốn của Công ty CP Za Hung đối với dự án Thủy điện Nhạn Hạc	100%
38	79/NQ-HĐQT	21/07/2022	Nghị Quyết đăng ký tăng vốn điều lệ và sửa đổi Điều lệ công ty theo mức vốn mới	100%
39	80/QĐ-HĐQT	25/07/2022	QĐ bổ nhiệm Ông Phạm Trọng Khiêm- Ban KTNB	100%
40	87/NQ-HĐQT	09/09/2022	NQ HĐQT v/v thông qua nội dung công bố thông tin Đơn xin từ nhiệm tư cách thành viên HĐQT của Ông Đào Hữu Khanh	100%
41	92/QĐ-HĐQT	22/12/2022	QĐ v/v bổ nhiệm Ô. Phạm Hồng Hiếu làm Kế toán trưởng và phụ trách phòng Kế toán	100%
42	93/QĐ-HĐQT	22/12/2022	QĐ v/v thôi giữ chức vụ Ô. Nguyễn Văn Cương- Phó TGĐ	100%

Đánh giá kết quả hoạt động của các thành viên HĐQT năm 2022

Các thành viên HĐQT đã tham gia họp HĐQT hoặc gửi ý kiến qua email đầy đủ đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT với tinh thần trách nhiệm cao, phát huy năng lực lãnh đạo của các thành viên HĐQT, vì lợi ích của các cổ đông và sự phát triển bền vững của Tập đoàn. Các thành viên HĐQT đã hoàn thành tốt các nhiệm vụ theo Quy chế hoạt động của HĐQT và bảng phân công nhiệm vụ của các thành viên HĐQT, cụ thể:

Chủ tịch HĐQT đã hoàn thành nhiệm vụ của Chủ tịch HĐQT theo Quy chế hoạt động của HĐQT trong việc lập và thực hiện chương trình công tác năm, phân công nhiệm vụ giữa các thành viên HĐQT, tổ chức họp, lấy ý kiến bằng văn bản, ban hành các Nghị quyết, Quyết định, Chỉ thị, Thông báo của HĐQT; lãnh đạo, chỉ đạo và giám sát Ban điều hành thực hiện các Nghị quyết của HĐQT; giao nhiệm vụ để các Ủy ban trực thuộc HĐQT và Ủy ban Kiểm toán phát huy chức năng tư vấn, kiểm soát cho HĐQT đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền.

Bên cạnh đó, các Thành viên HĐQT chuyên trách đã có những đóng góp tích cực trong quá trình quản trị nội bộ của Tập đoàn Hà Đô, cùng HĐQT quản lý và giám sát hoạt động điều hành kinh doanh, góp phần hoàn thành Kế hoạch kinh doanh năm 2022. Các thành viên HĐQT được giao phụ trách các lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Hà Đô, các công ty con của Tập đoàn đã chỉ đạo, phối hợp với Ban điều hành hoàn thành và hoàn thành kế hoạch kinh doanh chung năm 2022 của toàn Tập đoàn và kiện toàn hệ thống các quy trình, quy chế quản trị nội bộ của Công ty.

Đánh giá kết quả hoạt động của các Ủy ban thuộc HĐQT:

Ủy ban kiểm toán: Tổ chức các cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của các thành viên, tuân thủ Quy chế Ủy ban Kiểm toán. UBKT còn có nhiều cuộc họp và phối hợp công việc khác với sự tham

gia của các đối tượng có liên quan và báo cáo đầy đủ hoạt động của Ủy ban Kiểm toán lên Hội đồng Quản trị. UBKT đã phát huy vai trò của mình trong việc giám sát toàn bộ hoạt động lãnh đạo và quản lý sản xuất kinh doanh năm 2022, nhằm đảm bảo các biện pháp quản lý rủi ro được áp dụng kịp thời, phù hợp và nhất quán với quan điểm quản trị của Công ty. Việc tuân thủ các quy định, quy chế và quy trình Công ty được thực hiện tốt và có xu hướng tích cực qua thời gian.

Ủy ban Phát triển năng lượng: chịu trách nhiệm tham mưu lãnh đạo hoạt động ngành Năng lượng phù hợp nguồn lực và chiến lược đầu tư của HDG, đạt các mục tiêu tìm kiếm các dự án năng lượng tái tạo tiềm năng. Do sự chậm trễ trong việc ban hành Quy hoạch điện VIII, cơ chế giá điện ảnh hưởng đến hoạch định chiến lược phát triển ngành điện của Tập đoàn đến 2025, tuy nhiên mục tiêu chiến lược đạt 1000MW vận hành phát điện vẫn không thay đổi.

Ủy ban chuyển đổi số: Năm 2022, UB chuyển đổi số được giao nhiệm vụ nghiên cứu chiến lược phát triển lĩnh vực Công nghiệp 4.0 và trí tuệ nhân tạo; ứng dụng công nghệ thông tin trong tất cả lĩnh vực hoạt động SXKD của HDG và Tập đoàn. Ủy ban đã tiến hành xem xét, thẩm định các đề xuất của BDH trình HĐQT về các hoạt động chuyển đổi số; cập nhật, đề xuất ứng dụng phần mềm công nghệ thông tin phục vụ các ngành của HDG vận hành phù hợp, đồng bộ, đồng thời đề xuất các giải pháp cải tiến, nâng cấp đảm bảo hiệu quả, chính xác tạo sự phát triển bền vững.

Hoạt động của các thành viên HĐQT độc lập

HĐQT Công ty hiện có 02 thành viên độc lập (Bầu bổ sung Ông Nguyễn Đức Mạnh làm thành viên HĐQT độc lập từ ngày 24/04/2022). Thành viên HĐQT độc lập tham gia đầy đủ các phiên họp trực tiếp hoặc góp ý bằng văn bản, qua email trong các lần xin ý kiến của HĐQT và đưa ra những ý kiến đóng góp quan trọng vào chiến lược phát triển và hoạt động của Tập đoàn; chủ động trao đổi về các chỉ tiêu kinh doanh, các định hướng phát triển trong từng lĩnh vực hoạt động và đưa ra các đề xuất, giải pháp phù hợp. Bên cạnh đó, các thành viên HĐQT độc lập có nhiều năm kinh nghiệm trong công tác quản lý, quản trị, đã đóng góp vai trò quan trọng trong hoạt động quản trị của Tập đoàn.

3. THÙ LAO VÀ CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2022.

Tổng mức thù lao, chi phí chi trả HĐQT và các ủy ban thuộc HĐQT năm 2022:

- ĐHCĐ thường niên 2022 thông qua: 2% x 1.096 tỷ = 21,91 tỷ đồng;

- Thực hiện chi trả trong năm 2022: 8,72 tỷ đồng, tương đương 0,8% LNST hợp nhất thuộc về công ty mẹ.

(Chi tiết thù lao của từng thành viên HĐQT được trình bày tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022).

4. GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG LỚN VÀ CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số CP sở hữu đầu kỳ		Số CP sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
			Số lượng	Tỷ lệ	Số lượng	Tỷ lệ	
1	Nguyễn Thị Xuân Lan	Chị gái Chủ tịch HĐQT	414.714	0,17%	493.656	0,2%	Mua/Bán

Giao dịch giữa Công ty với người có liên quan của Công ty; hoặc giữa Công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Chia cổ tức	3.180.000.000
		Trả cổ tức bằng tiền	11.992.815.367
		Thanh toán gốc vay	46.333.334.000
		Lãi vay phải trả	32.882.703.175
		Lãi vay đã trả	32.425.717.000
		Phí thuê mặt bằng phải trả	2.402.156.088
		Phí thuê mặt bằng đã trả	3.022.086.360
		Trả cổ tức bằng cổ phần	28.042.890.000
Công ty Hà Đô 1	Công ty có chung thành viên HĐQT (đến ngày 16 tháng 9 năm 2022)	Phí dịch vụ thi công đã trả	174.418.682.304
		Phí dịch vụ thi công phải trả	210.925.340.884
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	374.864.989
Nguyễn Trọng Minh	Phó chủ tịch HĐQT	Tạm ứng	520.400.000
Đào Hữu Khanh	Ủy viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 16 tháng 9 năm 2022)	Trả cổ tức bằng cổ phần	154.230.000
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc	Phải thu chuyển nhượng bất động sản	468.623.000
Phải thu ngắn hạn khác			
Nguyễn Trọng Minh	Phó chủ tịch HĐQT/Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	65.787.620.000
Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	5.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Phải trả về xây dựng	2.019.545.459
Nguyễn Văn Tô	Ủy viên HĐQT	Trả trước tiền mua bất động sản	3.187.386.378
Hoàng Đình Hùng	Ủy viên HĐQT	Trả trước tiền mua bất động sản	2.243.315.848
Trần Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Trả trước tiền mua bất động sản	3.201.989.175
Lê Xuân Long	Phó Tổng Giám đốc	Trả trước tiền mua bất động sản	2.065.020.474
Chi phí phải trả ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Phải trả lãi vay	4.569.862.887
Phải trả ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Cổ tức phải trả	8.829.705.571
		Phải trả khác	148.244.000

Giao dịch giữa người nội bộ công ty, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty nắm quyền kiểm soát: Không có

Giao dịch giữa công ty với các đối tượng khác: Không có

5. THÔNG TIN CỔ PHIẾU VÀ CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Thông tin cổ phiếu

Số cổ phần phổ thông : 244.605.898 cổ phần

Số cổ phần ưu đãi : 0 cổ phần

Số cổ phần đang lưu hành : 244.605.898 cổ phần

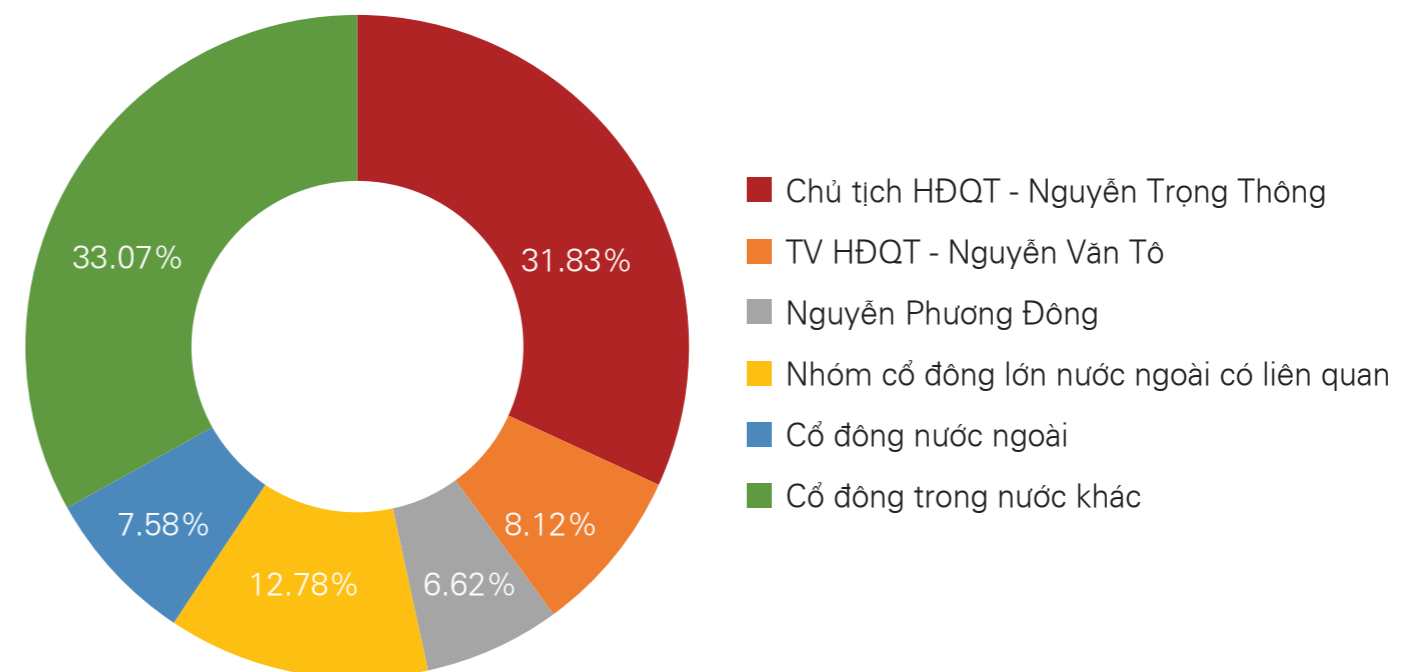
Số cổ phiếu quỹ : 0 cổ phần

Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 VNĐ

STT	Cá nhân/ Tổ chức	Tỷ lệ
1	Chủ tịch HĐQT - Nguyễn Trọng Thông	31,83%
2	TV HĐQT - Nguyễn Văn Tô	8,12%
3	Nguyễn Phương Đông	6,62%
5	Nhóm cổ đông lớn nước ngoài có liên quan	12,78%
6	Cổ đông nước ngoài khác	7,58%
7	Cổ đông trong nước khác	33,07%

Nguồn: Tổng hợp từ danh sách cổ đông chốt tại ngày 23/03/2023

Cơ cấu cổ đông Công ty



V. PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

1. MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Với những ứng dụng công nghệ tiên tiến, thân thiện với môi trường, quản trị hiện đại, đội ngũ chuyên nghiệp và văn hóa doanh nghiệp cầu tiến sáng tạo đóng góp cho xã hội. Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô mong muốn mang đến cho cộng đồng những sản phẩm dịch vụ chất lượng và thân thiện môi trường. Mỗi thành viên của Hà Đô sẽ cùng chung tay góp sức vì mục tiêu phát triển bền vững.

Sau hơn 30 năm phát triển, ngày nay, Hà Đô định hướng phát triển bất động sản và năng lượng tái tạo, liên tục phát triển các dự án mới dựa trên nền tảng quản trị bền vững, tài chính lành mạnh và hài hòa lợi ích các bên liên quan.

2. TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG VÀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Tập đoàn Hà Đô luôn ý thức được việc sử dụng năng lượng và tài nguyên tiết kiệm, hiệu quả là vấn đề quan trọng, song hành với sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Là một trong những doanh nghiệp đi đầu trong lĩnh vực bất động sản, năng lượng tái tạo, với mục tiêu phát triển bền vững, Tập đoàn không chỉ chú trọng tạo môi trường làm việc xanh cho cán bộ nhân viên mà còn không ngừng kiến tạo các dự án mới thân thiện với môi trường. Trong hoạt động vận hành, Hà Đô chú trọng vào việc nâng cao nhận thức của cán bộ công nhân viên về bảo vệ môi trường và ứng phó với biến đổi khí hậu, kiểm soát hệ thống xử lý chất thải tại các tòa nhà Hà Đô xây dựng - đảm bảo đạt tiêu chuẩn môi trường cho phép, giảm thiểu lãng phí năng lượng và tài nguyên thiên nhiên, qua đó góp phần giảm thiểu cường độ phát thải khí qua nhà kính.

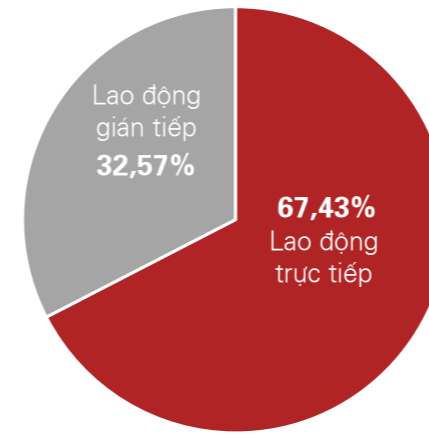
Ý thức bảo vệ môi trường luôn được đề cao trong mọi lĩnh vực hoạt động của Tập đoàn. Việc phát triển lĩnh vực năng lượng, đặc biệt là năng lượng tái tạo cũng xuất phát từ tinh thần ấy. Các nhà máy điện đều được đánh giá tác động môi trường trước và trong quá trình vận hành, đảm bảo mức độ an toàn và tiêu chuẩn không gây ảnh hưởng xấu đến môi trường và đời sống người dân xung quanh. Dự án điện gió, điện mặt trời được lựa chọn kỹ lưỡng các thiết bị chuyển hóa năng lượng và các nhà thầu uy tín trên thế giới để cung cấp những thiết bị thân thiện môi trường cho dự án.

Tại toàn bộ các dự án của Tập đoàn Hà Đô, mức tiêu thụ năng lượng, điện nước và triển khai các sáng kiến, chiến dịch tiết kiệm năng lượng để giảm thiểu mức tiêu thụ này. Hệ thống chiếu sáng công cộng được bật theo giờ, theo khu vực, đảm bảo không lãng phí, đồng thời thay thế bóng đèn LED để tiết kiệm năng lượng. Với các sản phẩm bất động sản, tinh thân thiện với môi trường được thể hiện qua mật độ xây dựng thấp, diện tích và cấu phần hòa hợp với nhau cũng như với môi trường xung quanh, kiến tạo một tổng thể hài hòa. Các tòa nhà cao tầng của dự án như Hado Centrosa Garden hay Hado Charm Villas được thiết kế tối ưu ánh sáng tự nhiên, mở rộng không gian xanh, gần gũi với thiên nhiên.

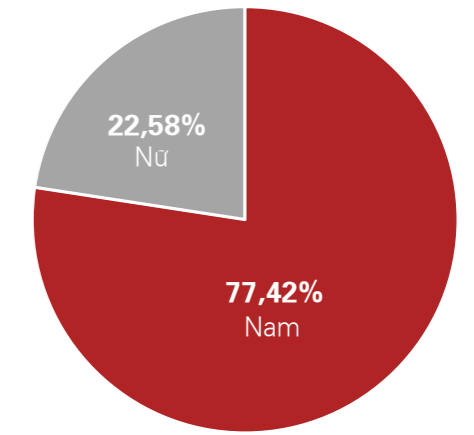


3. PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

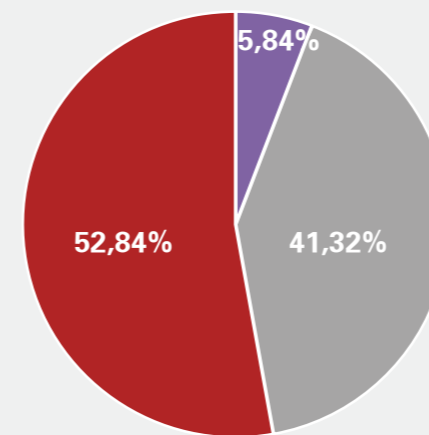
STT	Tiêu chí	Số lượng năm 2022 (người)	Tỷ trọng (%)
I	Theo trình độ lao động	651	100%
1	Trình độ Đại học và trên Đại học	320	49,16%
2	Trình độ Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	199	30,57%
3	Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật	30	4,61%
4	Lao động phổ thông	102	15,67%
II	Theo đối tượng lao động	651	100%
1	Lao động trực tiếp	439	67,43%
2	Lao động gián tiếp	212	32,57%
III	Theo giới tính	651	100%
1	Nam	504	77,42%
2	Nữ	147	22,58%
IV	Theo độ tuổi	651	100%
1	Dưới 25	38	5,84%
2	Từ 25-35	269	41,32%
3	Trên 35	344	52,84%
V	Theo thời gian làm việc tại công ty	651	100%
1	Thời vụ	51	7,83%
2	HD thời hạn 1-3 năm	158	24,27%
3	HD KXD thời hạn	442	67,90%
Tổng cộng		651	100%



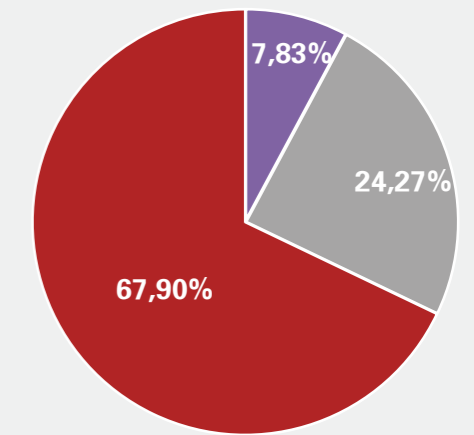
Cơ cấu lao động theo đối tượng



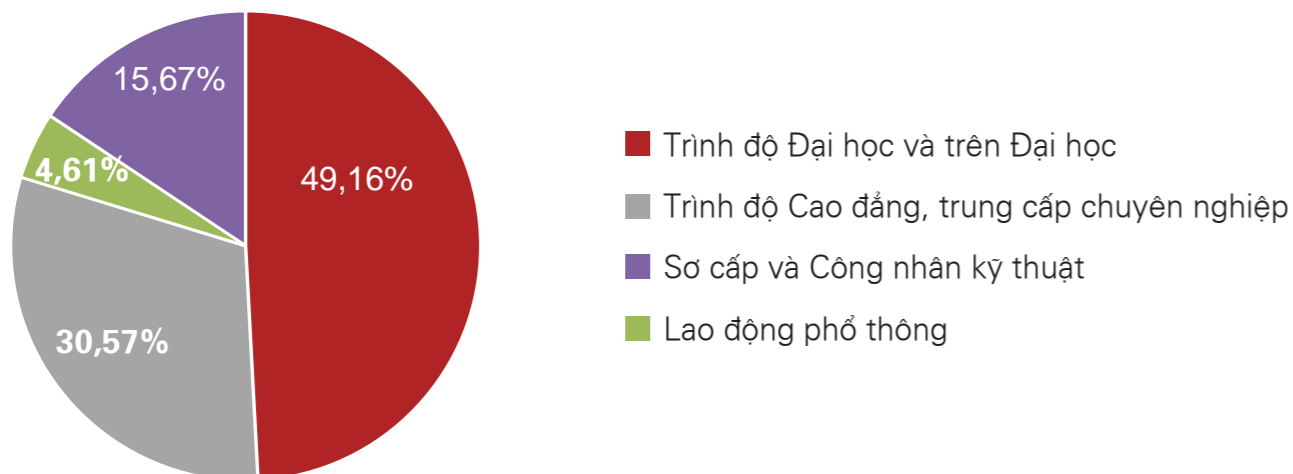
Cơ cấu lao động theo giới tính



Cơ cấu lao động theo độ tuổi

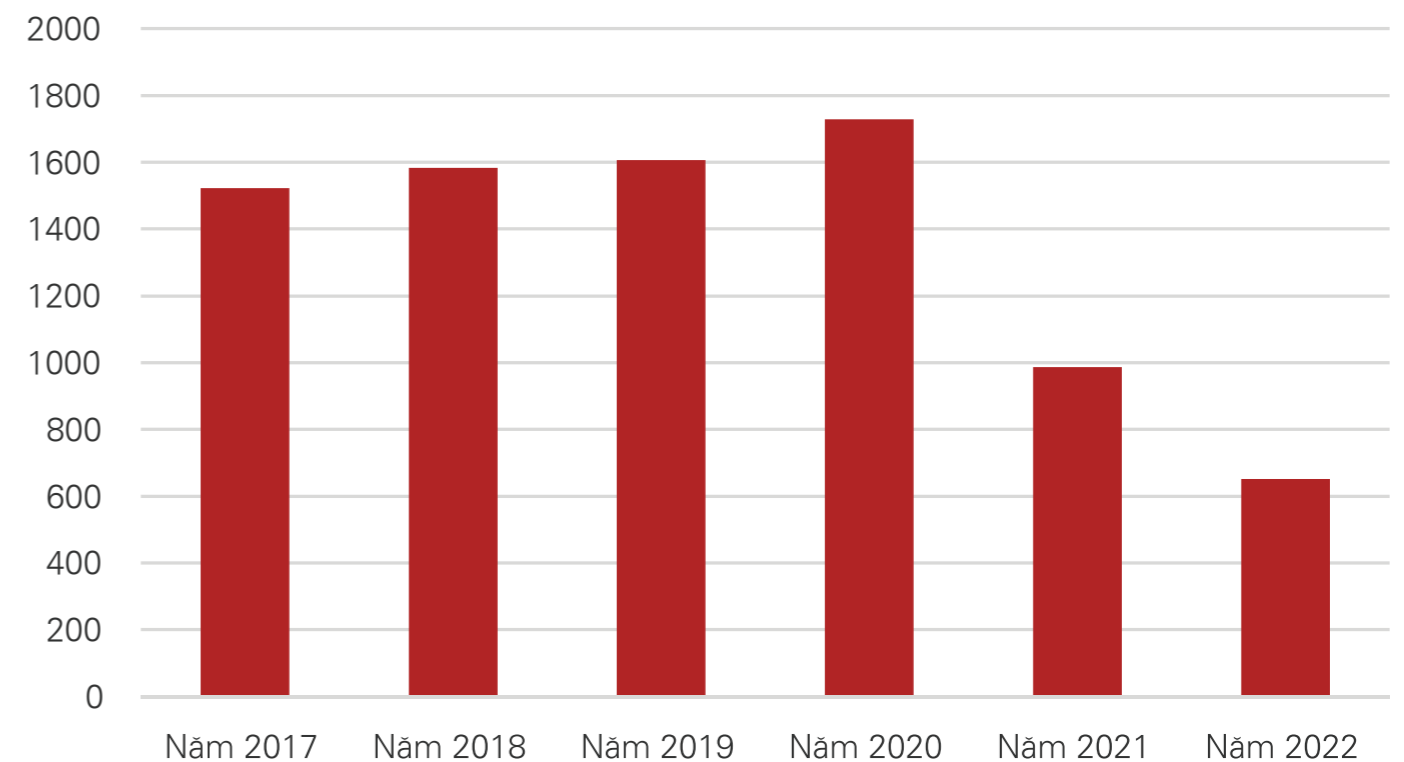


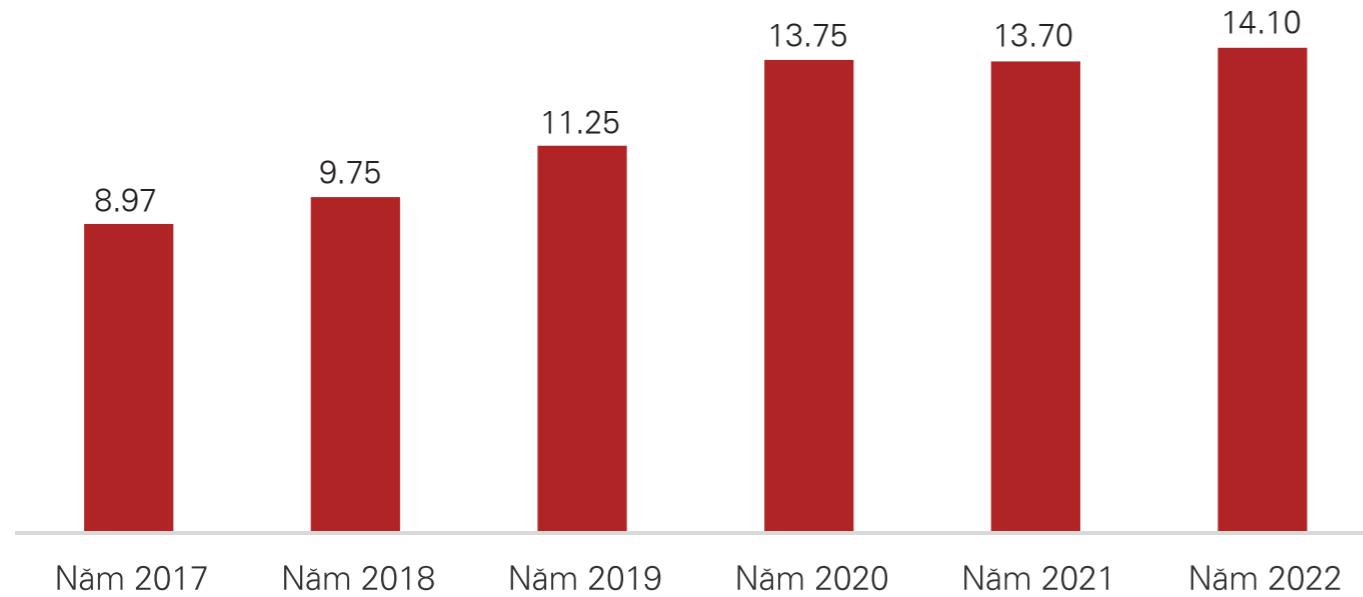
Cơ cấu lao động theo thời gian làm việc



Cơ cấu lao động theo trình độ

Số lượng lao động qua các năm



Mức lương trung bình (triệu đồng/người/tháng)**Các chế độ chính sách cho người lao động****Chế độ, điều kiện làm việc**

Công ty tổ chức làm việc 8 giờ/ngày, 5 ngày/ tuần (đối với Khối Hành chính – Văn phòng công tác tại Văn phòng Hà Nội) và 6 ngày/ tuần (đối với Hành chính – Văn phòng công tác tại Dự án). Cán bộ, nhân viên được hưởng chế độ nghỉ lễ, nghỉ phép, nghỉ việc riêng có hưởng nguyên lương theo quy định của Luật Lao động.

Với cam kết xây dựng một môi trường làm việc chuyên nghiệp, Công ty đã bố trí văn phòng làm việc cho cán bộ thuận tiện trong thực hiện công việc. Cán bộ, nhân viên được cấp phát trang thiết bị làm việc hiện đại; được trang bị, cấp phát đồng phục, bảo hộ lao động, phương tiện, trang thiết bị làm việc đảm bảo hoàn thành công việc ở mức cao nhất. Tại các công trường, công ty luôn bố trí bếp ăn tập thể, khu nhà ở, văn phòng làm việc và khu sinh hoạt thể dục thể thao cho CBCNV. Công đoàn tổ chức các chương trình hỗ trợ CBCNV trong công việc và cuộc sống.

Chính sách phúc lợi

Các chế độ chính sách về tiền lương; Tiền thưởng các ngày lễ trong năm, ngày thành lập Công ty, thành lập Tập đoàn, Tết Dương lịch, Tết Âm lịch, tháng lương thứ 13; Các chế độ phúc lợi khác: Du lịch, Nghỉ mát; tặng quà các ngày kỷ niệm, lễ trong năm như: sinh nhật, ngày Phụ nữ Việt Nam, ngày Quốc tế phụ nữ, ngày 27/7; khám sức khỏe định kỳ, hiếu hỉ ...; Các chương trình hỗ trợ người lao động: Các chương trình hỗ trợ CBCNV có hoàn cảnh gia đình khó khăn, gặp thiên tai... Thu nhập bình quân năm 2022 đạt 14.000.000 đồng/người/tháng.

Đào tạo

Hàng năm Tập đoàn Hà Đô luôn tổ chức các chương trình đào tạo nội bộ và đào tạo bên ngoài Công ty cho CBCNV.

Đào tạo Nội bộ

Đào tạo nội bộ thông qua các buổi đào tạo hội nhập, tiếp nhận các cán bộ, nhân viên mới bắt đầu làm việc tại Công ty.

Các chương trình đào tạo nội bộ trong Tập đoàn do quản lý các phòng, ban xây dựng chương trình, giáo án liên quan đến kiến thức thuộc lĩnh vực phòng đang quản lý để phổ biến đến CBCNV trong phòng cũng như tới CBCNV các phòng ban khác trong Công ty và toàn Tập đoàn. Trong năm

2022, Công ty đã tổ chức 15 buổi đào tạo (trực tiếp và truyền hình tại các điểm cầu trực tuyến).

Đào tạo bên ngoài

Tổ chức các khóa học kỹ năng quản lý điều hành; nâng cao trình độ, chuyên môn, nghiệp vụ của các phòng, ban công ty, Tập đoàn có nhu cầu và theo kế hoạch đào tạo hàng năm của Công ty. Năm 2022, Hội đồng quản trị, Ban điều hành đã tham gia chương trình chứng nhận thành viên HĐQT số 15 (DCP15), nghiệp vụ kiểm toán nội bộ thực hành chuyên sâu và trên 10 khóa kỹ năng quản lý khác.

Chiến lược tuyển dụng và phát triển nguồn nhân lực

Với chủ trương con người là trung tâm của sự phát triển. Cạnh tranh giữa các Công ty, doanh nghiệp là cạnh tranh về nhân lực, con người, Tập đoàn đã và đang tập trung vào việc tuyển dụng, đào tạo nhân lực đáp ứng yêu cầu phát triển của Công ty.

Thu hút nhân lực từ bên ngoài: Xây dựng chế độ, chính sách đãi ngộ hợp lý, mang tính cạnh tranh cao để thu hút nhân tài có năng lực, phẩm chất phù hợp với văn hóa, truyền thống của Công ty...

Giữ chân cán bộ: Bằng các chế độ tiền lương, tiền thưởng, thăng tiến hợp lý... để giữ chân những cán bộ có năng lực đã gắn bó lâu năm với công ty, tạo cho họ sự yên tâm công tác và cống hiến hơn nữa.

Với các công trình, dự án đặc thù tại các tỉnh thì ưu tiên tuyển dụng, đào tạo và sử dụng lao động là người địa phương nhằm đảm bảo sự ổn định quá trình sản xuất như: Dự án Nhà máy thủy điện Sông Tranh 4, điện mặt trời Hồng Phong 4, Điện mặt trời SPV, Điện gió 7A, Thủy điện Đắk Mi 2...



4. TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG

Với mục tiêu phát triển sản phẩm vì cộng đồng, Tập đoàn Hà Đô luôn hướng tới việc cung cấp sản phẩm thân thiện với môi trường. Đồng thời Hà Đô tích cực cải thiện môi trường xã hội tại các vùng miền có hiện diện kinh tế của tập đoàn Hà Đô, Tập đoàn ưu tiên tuyển dụng các cán bộ công nhân viên tại địa phương các nhà máy, dự án và đảm bảo việc vận hành, thi công các dự án không ảnh hưởng đến đời sống, sức khỏe của người dân xung quanh.

Ngoài những lợi ích kinh tế do dự án, nhà máy mang lại, Tập đoàn Hà Đô luôn quan tâm hỗ trợ phát triển cộng đồng như xây dựng đường giao thông phục vụ dự án kết hợp với dân sinh của địa phương. Điển hình trong năm 2022, xuất phát từ tấm lòng nhân ái và sự sáng tạo trong lao động, ban lãnh đạo Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận đã lắp ghép những tấm pin mặt trời tạo thành lớp học, mời các giáo viên địa phương cùng tổ chức các lớp học hè miễn phí cho các em nhỏ khối lớp 1 và khối lớp 6 tại xã Hồng Phong. Bên cạnh việc giúp các em nắm vững kiến thức chuẩn bị cho năm học mới, chi đoàn còn tổ chức cho các em thăm quan nhà máy, giới thiệu về điện mặt trời và năng lượng tái tạo, giúp các em khám phá khoa học và cảm thấy yêu thương quê hương nắng gió của mình và cũng để giảm thiểu những rủi ro trong đợt nghỉ hè của các em.

5. TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI NHÀ ĐẦU TƯ

Là một doanh nghiệp niêm yết trên thị trường chứng khoán, Tập đoàn Hà Đô luôn chú trọng tới các công tác quan hệ với nhà đầu tư. Trong năm 2022, Hà Đô đã tiếp tục đẩy mạnh việc minh bạch hóa thông tin tới cổ đông, nhà đầu tư và các bên liên quan khác thông qua việc cập nhật công bố thông tin kịp thời, đầy đủ trên Website công ty. Các Bản tin nhà đầu tư cập nhật hoạt động định kỳ hàng quý được gửi đến đông đảo nhà đầu tư và tổ chức các hội nghị gặp gỡ chia sẻ thông tin doanh nghiệp với nhà đầu tư và truyền thông báo chí thường kỳ.

Bộ phận quan hệ cổ đông của tập đoàn luôn cập nhật các văn bản mới nhất về Quản trị công ty, công bố thông tin đảm bảo thực hiện tốt nghĩa vụ đối với cổ đông của Công ty cũng như các nhà đầu tư quan tâm tới Công ty.

Tập đoàn Hà Đô rất chú trọng đến việc xây dựng cơ cấu quản trị hiệu quả, bền vững, duy trì mối quan hệ hài hòa giữa các bên liên quan của doanh nghiệp, Trong đó, đề cao 4 nguyên tắc:

- 1- Đảm bảo quyền lợi của cổ đông và đối xử công bằng giữa các cổ đông;
- 2- Đảm bảo vai trò của những người có quyền lợi liên quan đến công ty;
- 3- Công bố thông tin và minh bạch trong hoạt động của công ty;
- 4- Hội đồng quản trị trách nhiệm và hoạt động có hiệu quả.

Quản trị công ty là yếu tố then chốt để đẩy mạnh hiệu quả bộ máy quản lý, phát triển hoạt động



VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ KIỂM TOÁN

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100283802 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 11 tháng 4 năm 2005. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 29 được cấp ngày 16 tháng 8 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.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó chủ tịch	
Ông Đào Hữu Khanh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 16 tháng 9 năm 2022
Ông Nguyễn Văn Tô	Thành viên	
Ông Lê Xuân Long	Thành viên	
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập	
Ông Nguyễn Đức Mạnh	Thành viên độc lập	Bỏ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2022

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Nguyễn Đức Mạnh	Chủ tịch	Bỏ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2022
Ông Hoàng Đình Hùng	Ủy viên	

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Tổng Giám đốc thường trực	
Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Xuân Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 1 tháng 1 năm 2023
Ông Nguyễn Văn Cương	Phó Tổng Giám đốc	Bỏ nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2022
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Nguyễn Trọng Minh, Phó Tổng Giám đốc thường trực Công ty, được Ông Nguyễn Trọng Thông, Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty, ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 theo Giấy Ủy quyền số 786/GUQ-CTHD ngày 10 tháng 8 năm 2020.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Hội đồng Quản trị 

 Nguyễn Trọng Thông
 Chủ tịch

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Trọng Minh
 Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023



Ernst & Young Vietnam Limited
8th Floor, CornerStone Building
16 Phan Chu Trinh Street
Hoan Kiem District
Hanoi, S.R. of Vietnam

Tel: +84 24 3831 5100
Fax: +84 24 3831 5090
ey.com

Số tham chiếu: 12315194/22964353-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 71, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Bùi Anh Tuấn
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1067-2023-004-1

Nguyễn Trần Trung
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 5096-2019-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B01-DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.856.213.993.344	4.116.446.813.081
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	694.458.293.386	230.395.142.669
111	1. Tiền		297.335.279.688	196.895.142.669
112	2. Các khoản tương đương tiền		397.123.013.698	33.500.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.213.787.671	679.939.058.916
121	1. Chứng khoán kinh doanh		1.213.787.671	340.189.058.916
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	339.750.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.710.747.664.625	1.712.708.439.253
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	1.097.765.750.186	1.019.824.555.761
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	372.502.766.090	384.339.394.109
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	56.299.901.708	56.299.901.708
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	283.013.810.237	350.439.608.792
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(98.834.563.596)	(98.195.021.117)
140	IV. Hàng tồn kho	9	1.381.626.365.226	1.364.647.528.078
141	1. Hàng tồn kho		1.391.850.565.990	1.364.647.528.078
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(10.224.200.764)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		68.167.882.436	128.756.644.165
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		4.784.362.266	1.612.382.655
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	16	60.699.842.637	125.228.100.410
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	2.683.677.533	1.916.161.100

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B01-DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		11.248.710.440.082	11.775.097.177.016
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		15.173.100.000	61.900.000
216	1. Phải thu dài hạn khác		15.173.100.000	61.900.000
220	II. Tài sản cố định		9.494.867.138.908	9.868.140.344.364
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	9.099.653.206.199	9.465.615.447.391
222	Nguyên giá		10.864.887.269.458	10.762.654.108.984
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.765.234.063.259)	(1.297.038.661.593)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	395.213.932.709	402.524.896.973
228	Nguyên giá		420.364.811.059	410.328.656.579
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(25.150.878.350)	(7.803.759.606)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	792.953.268.785	828.211.934.371
231	1. Nguyên giá		983.707.874.969	983.707.874.969
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(190.754.606.184)	(155.495.940.598)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	13	818.059.719.610	916.619.542.443
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13.1	36.910.628.928	36.422.393.378
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.2	781.149.090.682	880.197.149.065
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		3.130.000.000	3.130.000.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		130.000.000	130.000.000
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		3.000.000.000	3.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		124.527.212.779	158.933.455.838
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		18.680.256.396	27.043.921.683
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	64.407.557.452	83.184.678.769
268	3. Tài sản dài hạn khác		-	5.000.000
269	4. Lợi thế thương mại	14	41.439.398.931	48.699.855.386
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		15.104.924.433.426	15.891.543.990.097

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B01-DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		8.556.912.885.411	10.501.213.587.387
310	I. Nợ ngắn hạn		3.286.819.852.605	4.293.242.921.198
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	180.928.127.488	297.648.960.670
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	681.968.005.319	1.194.262.994.254
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	123.884.998.096	135.152.733.080
314	4. Phải trả người lao động		34.263.357.196	26.868.326.229
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	838.627.364.436	941.746.380.475
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		21.339.939.535	27.155.379.474
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	388.118.121.975	344.202.395.999
320	8. Vay ngắn hạn	19	958.856.356.487	1.288.988.835.599
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	58.833.582.073	37.216.915.418
330	II. Nợ dài hạn		5.270.093.032.806	6.207.970.666.189
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		6.687.499.895	8.994.856.783
337	2. Phải trả dài hạn khác	18	33.299.319.723	35.158.178.701
338	3. Vay dài hạn	19	5.160.178.968.082	6.086.215.594.332
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	28.3	69.824.141.150	77.365.032.417
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		103.103.956	237.003.956

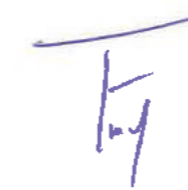
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B01-DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		6.548.011.548.015	5.390.330.402.710
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	6.548.011.548.015	5.390.330.402.710
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		2.446.058.980.000	1.963.574.150.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.446.058.980.000	1.963.574.150.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		374.867.728.679	229.106.864.127
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		287.862.064.814	230.397.934.814
417	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		(163.791.048.417)	(74.164.653.352)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		17.595.337.214	51.211.243.573
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.340.643.775.792	1.933.558.155.754
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.391.258.428.893	839.696.767.730
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		949.385.346.899	1.093.861.388.024
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		1.244.774.709.933	1.056.646.707.794
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		15.104.924.433.426	15.891.543.990.097


Đào Hữu Tùng
Người lập

Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng


Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B02-DN/HN

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	3.581.190.677.660	3.778.411.799.998
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	-	(975.656.552)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	3.581.190.677.660	3.777.436.143.446
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(1.368.819.823.994)	(1.457.342.438.241)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.212.370.853.666	2.320.093.705.205
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	83.291.140.201	79.605.715.651
22	7. Chi phí tài chính	24	(517.263.975.398)	(408.408.687.099)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(500.688.616.629)	(386.784.756.824)
25	8. Chi phí bán hàng	25	(4.603.697.832)	(118.551.129.818)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(159.148.040.047)	(221.869.319.144)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.614.646.280.590	1.650.870.284.795
31	11. Thu nhập khác	26	18.384.564.537	24.560.799.142
32	12. Chi phí khác	26	(28.609.350.079)	(32.399.804.686)
40	13. Lỗ khác	26	(10.224.785.542)	(7.839.005.544)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.604.421.495.048	1.643.031.279.251
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.2	(231.281.863.203)	(307.915.296.694)
52	16. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28.3	(11.236.230.049)	8.557.076.320
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.361.903.401.796	1.343.673.058.877

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	21.1	1.095.618.039.141	1.096.497.637.724
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	21.1	266.285.362.654	247.175.421.153
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30	4.507	4.627
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	30	4.507	4.434

Đào Hữu Tùng
Người lập

Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B03-DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		1.604.421.495.048	1.643.031.279.251
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	10, 11, 12, 14	528.433.017.733	315.777.005.451
03	Các khoản dự phòng		10.510.940.802	58.287.885.804
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(21.461.108.896)	(11.792.289.849)
05	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	22.2	(56.552.833.378)	296.970.989
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong năm)	24	507.511.449.802	394.015.241.531
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		2.572.862.961.111	2.399.616.093.177
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		60.293.720.344	(484.678.011.667)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(27.691.273.462)	240.266.919.275
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(223.369.548.681)	87.221.592.625
12	Giảm chi phí trả trước		5.191.685.675	5.917.103.829
13	Giảm/(tăng) chứng khoán kinh doanh		340.189.058.916	(340.189.058.916)
14	Tiền lãi vay đã trả		(530.709.020.678)	(414.814.808.303)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(253.168.239.340)	(434.043.634.344)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.611.025.839)	(2.362.415.509)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.941.988.318.046	1.056.933.780.167
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(428.569.005.100)	(1.993.197.953.135)
23	Tiền chi cho vay		(1.213.787.671)	(348.370.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		339.750.000.000	208.174.595.875
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(36.000.000.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị được chuyển nhượng nắm giữ)		-	30.617.863.452
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức được chia		46.402.236.456	28.840.901.632
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(79.630.556.315)	(2.073.934.592.176)

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B03-DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và nhận vốn góp của chủ sở hữu		200.012.784.800	309.567.015.400
33	Tiền thu từ đi vay		1.133.831.149.312	3.298.030.710.402
34	Tiền trả nợ gốc vay		(2.375.362.755.175)	(2.458.839.627.430)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(267.150.171.110)	(303.721.523.175)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(1.308.668.992.173)	845.036.575.197
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		553.688.769.558	(171.964.236.812)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		230.395.142.669	437.921.796.024
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(89.625.618.841)	(35.562.416.543)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	694.458.293.386	230.395.142.669


Đào Hữu Tùng
Người lập

Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng


Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100283802 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 11 tháng 4 năm 2005. Công ty sau đó cũng 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 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 – SGDHCN do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 19 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; đầu tư, xây dựng, sản xuất và kinh doanh điện năng; cung cấp dịch vụ khách sạn; cho thuê văn phòng và các dịch vụ khác.

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 799 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 815).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn có 16 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích (%)		Tỷ lệ biểu quyết (%)	
				31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà ("Công ty Khánh Hà")	Cầu Đá, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	70,92%	70,92%	70,92%	70,92%
2	Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn ("Công ty 756 Sài Gòn")	Số 2 Hồng Hà, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	63,00%	63,00%	63,00%	63,00%
3	Công ty Cổ phần Za Hưng ("Công ty Za Hưng")	Số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	51,75%	51,75%	51,75%	51,75%
4	Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4 ("Công ty Sông Tranh 4") (i)	Thôn Tam Tú, xã Quế Lưu, huyện Hiệp Đức, tỉnh Quảng Nam	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	62,72%	62,72%	89,68%	89,68%
5	Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận ("Công ty Hà Đô Bình Thuận") (i)	Số 101 thôn Hồng Trung, xã Hồng Phong, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	83,22%	83,22%	90,00%	90,00%
6	Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô ("Công ty Quốc tế Hà Đô")	Số 272, đường Dondeng, bán Nongtha Tay, huyện Chanthabuly, thủ đô Viêng Chăn, Lào	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%	100%
7	Công ty Cổ phần Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản Hà Đô ("Công ty Quản lý Hà Đô")	Số 60M Trường Sơn, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, quản lý bất động sản	99,95%	99,95%	99,95%	99,95%
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình An Riverside ("Công ty Bình An Riverside") (ii)	Số 2735 Phạm Thế Hiển, phường 7, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	99,97%	99,00%	99,97%	99,00%

B09-DN/HN

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn có 16 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn trong các công ty con này như sau (tiếp theo):

STT	Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích (%)		Tỷ lệ biểu quyết (%)	
				31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
9	Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1 ("Công ty Thiết bị Giáo dục 1")	Số 62 Phan Đình Giót, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	99,94%	99,94%	99,94%	99,94%
10	Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita - Quảng Nam ("Công ty Agrita - Quảng Nam") (i)	Số 44 Lê Quý Đôn, thị trấn Khám Đức, huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	97,57%	97,57%	99,98%	99,98%
11	Công ty Cổ phần Minh Long Đông Sài Gòn ("Công ty Minh Long") (i)	Số 242 Cống Quỳnh, phường Phạm Ngũ Lão, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động mua bán nợ	99,46%	99,46%	99,70%	99,70%
12	Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam ("Công ty Hà Đô Thuận Nam")	Thôn Quán Thế 1, xã Phước Minh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	100%	100%	100%	100%
13	Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam ("Công ty Surya") (i)	Thôn Phước An 1, xã Phước Vinh, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	99,97%	99,97%	100%	100%
14	Công ty TNHH MTV Hà Đô Ninh Thuận ("Công ty Hà Đô Ninh Thuận") (iii)	Số 6 Phạm Đình Hồ, khu phố 6, phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	100%	100%	100%	100%
15	Công ty Cổ phần Năng lượng Hà Đô ("Công ty Năng lượng Hà Đô")	Số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	99,96%	99,96%	99,96%	99,96%
16	Công ty Cổ phần Điện gió Tiên Thành Hàm Kiệt ("Công ty Tiên Thành Hàm Kiệt") (i)	Thôn Thanh Thịnh, xã Hồng Phong, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	28,98%	28,98%	56%	56%

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

- Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết trong các công ty con này khác nhau do Tập đoàn kiểm soát các công ty con này gián tiếp thông qua các công ty con khác.
- Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 73/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14 tháng 6 năm 2022, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã phê duyệt việc mua 600.000 cổ phần, với giá phí là 36 tỷ VND, của Công ty Bình An Riverside từ hai cổ đông cá nhân, qua đó tăng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Công ty này từ 99,00% lên 99,97%.
- Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị ("HĐQT") số 94/NQ-HĐQT ngày 1 tháng 7 năm 2020, HĐQT Công ty đã thông qua quyết định giải thể Công ty Hà Đô Ninh Thuận. Tập đoàn đã hoàn tất thủ tục giải thể công ty này theo thông báo về việc doanh nghiệp giải thể/chấm dứt tồn tại số 378/23 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận vào ngày 13 tháng 1 năm 2023.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn sở hữu một khoản đầu tư vào công ty liên kết là Công ty TNHH Hỗ trợ Dịch Vụ, trong đó, Tập đoàn nắm giữ 50% tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết, với giá trị khoản đầu tư là 130 triệu VND. Công ty TNHH Hỗ trợ Dịch Vụ có trụ sở chính tại số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội. Hoạt động chính của Công ty này là tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn chưa có đủ các thông tin cần thiết để thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bất động sản

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

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

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

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.6 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Quyền sử dụng đất lâu dài	Không khấu hao
Nhà cửa, vật kiến trúc	3 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	4 - 30 năm
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	4 - 25 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 10 năm
Phần mềm máy tính	3 - 6 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	25 - 47 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 44 năm
Máy móc, thiết bị	8 - 15 năm
Quyền sử dụng đất	44 - 50 năm
Quyền sử dụng đất lâu dài	Không khấu hao

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

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

3.9 *Chi phí đi vay*

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

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

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

3.10 *Chi phí trả trước*

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

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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

Dự phòng trợ cấp mất việc làm

Dự phòng trợ cấp mất việc làm được trích theo mức bằng một tháng lương cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 và mức trích lập tối thiểu cho người lao động bằng hai tháng lương theo Luật Lao động và các hướng dẫn có liên quan. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm ngoại trừ phần thanh toán cho người lao động.

Khoản trợ cấp mất việc làm trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp mất việc làm cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 49 của Bộ luật Lao động.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.17 Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà

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

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu kinh doanh điện năng

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán, chuyển nhượng vốn

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

3.19 Hợp đồng xây dựng

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

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

3.21 Chi phí phát hành trái phiếu

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

3.22 Lãi trên cổ phiếu

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.23 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.24 Các bên liên quan

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	3.770.206.283	10.470.913.320
Tiền gửi ngân hàng	293.565.073.405	186.424.229.349
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	397.123.013.698	33.500.000.000
TỔNG CỘNG	694.458.293.386	230.395.142.669

(*) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng với lãi suất từ 5,5% đến 6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: từ 3,2% đến 4%/năm).

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại:		
- Đô La Mỹ (USD)	1.789,99	54,00
- Euro (EUR)	102,00	953.529,63
- Kíp Lào (LAK)	735.049.896	735.049.896

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

5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	515.210.555.286	539.196.513.936
Phải thu từ hoạt động sản xuất và kinh doanh điện	568.902.850.157	459.457.573.707
Phải thu ngắn hạn từ hoạt động cho thuê, quản lý bất động sản và các hoạt động khác	13.652.344.743	21.170.468.118
TỔNG CỘNG	1.097.765.750.186	1.019.824.555.761

Trong đó:

Phải thu ngắn hạn từ các khách hàng khác	1.097.297.127.186	1.018.136.981.555
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29.2)	468.623.000	1.687.574.206

Chi tiết các khoản phải thu của khách hàng chiếm trên 10% tổng số dư:

Công ty Mua bán điện	654.771.336.706	382.792.782.964
Các khách hàng mua nhà tại Dự án Hà Đô Centrosa Garden	336.876.835.565	418.693.691.164

Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (11.751.616.033) (11.220.182.448)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, quyền điều hành và quyền nhận bất kỳ khoản phải thu phát sinh từ khai thác vận hành Dự án Khách sạn IBIS Saigon Airport và tòa nhà Hà Đô Airport, tại số 2 đường Hồng Hà, thành phố Hồ Chí Minh đang được sử dụng để thế chấp cho khoản vay với Ngân hàng Shinhan – Chi nhánh Trần Duy Hưng (xem Thuyết minh số 19).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm ("Công ty Từ Liêm") (i)	145.224.919.122	139.200.013.975
Công ty TNHH MTV 756 (ii)	117.000.000.000	117.000.000.000
Trả trước ngắn hạn cho các đối tượng khác	110.277.846.968	128.139.380.134
TỔNG CỘNG	372.502.766.090	384.339.394.109

Trong đó:

Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29.2)	-	16.197.895.533
Trả trước cho các bên khác	372.502.766.090	368.141.498.576

Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó thu hồi (27.127.951.513) (27.182.951.513)

(i) Đây là khoản trả trước theo Phụ lục số 03/2016 ngày 20 tháng 6 năm 2016 và Phụ lục số 04/2020 ngày 5 tháng 9 năm 2020 của Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") số 03/HĐHTKD ngày 29 tháng 11 năm 1999 giữa Tập đoàn và Công ty Từ Liêm với mục đích đầu tư xây dựng nhà ở để bán tại Khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Số tiền ứng trước này được Công ty Từ Liêm sử dụng để nộp tiền thuê đất, tiền thuế, phí và lệ phí mà Nhà nước quy định bên chuyển nhượng đất phải nộp và giải phóng mặt bằng tại Khu đô thị mới Dịch Vọng.

(ii) Đây là khoản tiền Tập đoàn trả trước cho Công ty TNHH MTV 756 để công ty này góp vốn điều lệ vào Công ty 756 Sài Gòn, một công ty con của Tập đoàn. Khoản trả trước này không tính lãi và được đảm bảo bằng tất cả các quyền, quyền sở hữu và lợi ích của Công ty TNHH MTV 756 tại Công ty 756 Sài Gòn và toàn bộ các quyền lợi phát sinh từ phần vốn góp này. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đang trong quá trình thực hiện các thủ tục nhận chuyển nhượng phần vốn góp này từ Công ty TNHH MTV 756.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Hà Đô 45 ("Công ty Hà Đô 45") (i)	56.299.901.708	56.299.901.708
TỔNG CỘNG	56.299.901.708	56.299.901.708
Dự phòng cho vay ngắn hạn khó đòi	(56.299.901.708)	(56.299.901.708)

(i) Phải thu về cho vay ngắn hạn Công ty Hà Đô 45 bao gồm:

- Khoản cho vay tín chấp với số tiền là 51,71 tỷ VND theo các hợp đồng cho vay số 01/HDCV/2019/HADO-HADO45 ký ngày 16 tháng 11 năm 2019 và số 02/HDCV/2019/HADO-HADO45 ký ngày 22 tháng 11 năm 2019 có thời hạn từ 6 đến 7 tháng, hưởng lãi suất 11%/năm. Tại ngày 28 tháng 5 năm 2020, Tập đoàn và Công ty Hà Đô 45 ký biên bản thanh lý hợp đồng, theo đó, hai bên thống nhất không tính lãi cho khoản vay trên kể từ ngày ký. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn chưa thu hồi được gốc và lãi của khoản cho vay nói trên.
- Khoản cho vay 4,59 tỷ VND theo hợp đồng cho vay số 01/HDCV/2021/HADO-HADO45 ký ngày 4 tháng 2 năm 2021, hạn mức vay tối đa là 8,42 tỷ VND, kỳ hạn 12 tháng, hưởng lãi suất 10%/năm. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn chưa thu hồi được gốc và lãi của khoản cho vay nói trên.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng (i)	199.367.937.358	304.351.824.254
Phải thu về thu chi hộ (ii)	64.713.875.532	7.165.423.601
Phải thu ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án	3.079.848.140	20.105.279.456
Phải thu từ lãi cho vay, lãi tiền gửi	5.318.756.765	6.738.389.626
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	10.533.392.442	12.078.691.855
TỔNG CỘNG	283.013.810.237	350.439.608.792
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(3.655.094.342)	(3.491.985.448)

Trong đó:

Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác	217.220.690.237	285.172.388.792
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29.2)	65.793.120.000	65.267.220.000

- Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 chủ yếu là các khoản tạm ứng cho nhân viên nhằm mục đích thực hiện các dự án đầu tư của Tập đoàn.
- Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm các khoản phải thu liên quan tới thuế tài nguyên, phí dịch vụ môi trường rừng, tiền cấp quyền khai thác tài nguyên nước và các thuế phí khác có liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh điện.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. NỢ XẤU

B09-DN/HN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	
Công ty Hà Đô 45	Từ 2 - 3 năm	62.755.574.348	(62.755.574.348)	62.755.574.347	-
Công ty Cổ phần Xây dựng công trình ngầm Vinavico	Từ 2 - 3 năm	15.648.366.150	(3.060.738.203)	15.648.366.150	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	Trên 3 năm	15.689.239.917	(11.706.755.978)	15.689.239.917	3.982.483.939
Bà Nguyễn Thị Lan	Trên 3 năm	3.415.000.000	(3.415.000.000)	3.415.000.000	-
Công ty TNHH Nam Việt	Trên 3 năm	3.356.516.900	(3.356.516.900)	3.356.516.900	-
Bà Tạ Ngọc Bích	Trên 3 năm	1.432.350.292	(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)	704.261.250	-
Bà Trịnh Thị Thanh Thủy	Trên 3 năm	462.500.000	(462.500.000)	462.500.000	-
Công ty Cổ phần Gạch nhệ Phúc Sơn	Trên 3 năm	426.495.800	(426.495.800)	426.495.800	-
Công ty Cổ phần Vinaconex 3	Trên 3 năm	442.574.358	(442.574.358)	442.574.358	-
Trường mầm non tư thục VietKids	Trên 3 năm	665.892.000	(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)	417.625.000	-
Tổng Công ty Xây lắp Thủy lợi 4	Trên 3 năm	185.031.250	(185.031.250)	185.031.250	-
Các khách hàng khác	Trên 3 năm	9.803.248.217	(9.803.248.217)	9.364.923.739	-
		115.404.676.482	(98.834.563.596)	114.966.351.003	(98.195.021.117)
					16.570.111.886

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Bất động sản xây dựng để bán	1.343.563.169.523	10.224.200.764	1.314.750.134.657	-	
- Dự án An Khánh - An Thượng	720.931.318.907	10.224.200.764	649.475.104.278	-	
- Dự án Hà Đô Green Lane	292.765.778.115	-	292.644.720.459	-	
- Dự án Khu đô thị mới Noongtha, Viên Chăn, Lào	195.947.581.511	-	257.061.204.049	-	
- Dự án Sự Vạn Hạnh	42.935.763.017	-	42.935.763.017	-	
- Dự án Chung cư CC1 Dịch Vọng	41.481.993.854	-	41.481.993.854	-	
- Các dự án khác	49.500.734.119	-	31.151.349.000	-	
Hàng hóa bất động sản	24.976.048.000	-	24.976.048.000	-	
Thành phẩm bất động sản	6.524.845.299	-	6.524.845.299	-	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	5.345.961.593	-	6.200.362.964	-	
Công cụ dụng cụ	10.319.846.438	-	11.088.888.738	-	
Hàng tồn kho khác	1.120.695.137	-	1.107.248.420	-	
TỔNG CỘNG	1.391.850.565.990	10.224.200.764	1.364.647.528.078	-	

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, một số tài sản là hàng tồn kho của Dự án An Khánh - An Thượng được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh (Thuyết minh số 19).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá:	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc, thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị văn phòng		Tổng cộng
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng			
Số đầu năm	4.739.813.070.861	5.456.858.038.983	522.974.188.361	43.008.810.779	43.008.810.779	10.762.654.108.984	97.131.485.013	7.713.501.042	(2.611.825.581)
- Xây dựng hoàn thành	3.324.332.056	92.406.211.687	1.400.941.270	-	-	79.500.000	-	-	-
- Mua mới trong năm	2.651.676.960	4.949.028.628	33.295.454	79.500.000	79.500.000	79.500.000	79.500.000	79.500.000	79.500.000
- Giảm khác	-	-	(1.969.814.542)	(642.011.039)	(642.011.039)	(642.011.039)	(642.011.039)	(642.011.039)	(642.011.039)
Số cuối năm	4.745.789.079.877	5.554.213.279.298	522.438.610.543	42.446.299.740	42.446.299.740	10.864.887.269.458	97.131.485.013	7.713.501.042	(2.611.825.581)
Trong đó:									
Đã khấu hao hết	11.840.604.414	5.888.950.566	8.349.397.220	5.031.431.258	5.031.431.258	31.110.383.458	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế:									
Số đầu năm	538.007.337.905	657.472.888.395	78.594.856.545	22.963.578.748	22.963.578.748	1.297.038.661.593	468.566.776.948	(371.375.282)	1.297.038.661.593
- Khấu hao trong năm	169.061.204.278	274.987.203.870	23.378.998.084	1.139.370.716	1.139.370.716	468.566.776.948	468.566.776.948	(371.375.282)	468.566.776.948
- Giảm khác	-	-	(191.447.982)	(179.927.300)	(179.927.300)	(179.927.300)	(179.927.300)	(179.927.300)	(179.927.300)
Số cuối năm	707.068.542.183	932.460.092.265	101.782.406.647	23.923.022.164	23.923.022.164	1.765.234.063.259	468.566.776.948	(371.375.282)	1.765.234.063.259
Giá trị còn lại:									
Số đầu năm	4.201.805.732.956	4.799.385.150.588	444.379.331.816	20.045.232.031	20.045.232.031	9.465.615.447.391	9.465.615.447.391	9.465.615.447.391	9.465.615.447.391
Số cuối năm	4.038.720.537.694	4.621.753.187.033	420.656.203.896	18.523.277.576	18.523.277.576	9.099.653.206.199	9.099.653.206.199	9.099.653.206.199	9.099.653.206.199

Việc sử dụng tài sản cố định hữu hình làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 19.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

Đơn vị tính: VND	Quyền đầu tư dự án thủy điện (*)	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
	220.000.000.000	187.790.002.079	2.538.654.500	410.328.656.579
	-	10.036.154.480	-	10.036.154.480
	220.000.000.000	197.826.156.559	2.538.654.500	420.364.811.059
Trong đó	-	-	723.354.500	723.354.500
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	2.178.459.478	3.927.756.658	1.697.543.470	7.803.759.606
- Hao mòn trong năm	8.713.837.911	8.324.515.185	308.765.648	17.347.118.744
Số cuối năm	10.892.297.389	12.252.271.843	2.006.309.118	25.150.878.350
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	217.821.540.522	183.862.245.421	841.111.030	402.524.896.973
Số cuối năm	209.107.702.611	185.573.884.716	532.345.382	395.213.932.709

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

Việc sử dụng tài sản cố định vô hình làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 19.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị, thiết bị truyền dẫn	Tổng cộng
Số đầu năm	802.114.037.059	181.593.837.910	983.707.874.969
Số cuối năm	802.114.037.059	181.593.837.910	983.707.874.969
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	7.357.573.685	-	7.357.573.685
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	97.904.934.864	57.591.005.734	155.495.940.598
- Khấu hao trong năm	21.935.721.602	13.322.943.984	35.258.665.586
Số cuối năm	119.840.656.466	70.913.949.718	190.754.606.184
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	704.209.102.195	124.002.832.176	828.211.934.371
Số cuối năm	682.273.380.593	110.679.888.192	792.953.268.785

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

Đơn vị tính: VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Tầng hầm thuộc Dự án Hà Đô Centrosa Garden	249.957.073.907	249.957.073.907
Tầng thương mại Dự án Hà Đô Centrosa Garden	186.468.216.855	186.468.216.855
Văn phòng Hà Đô Airport Building	173.073.661.270	173.073.661.270
Quyền phát triển dự án tại số 62 Phan Đình Giót	110.974.524.306	110.974.524.306
Tòa nhà Hà Đô Miền Nam	127.493.042.300	127.493.042.300
Tòa nhà Hà Đô 186 Hoàng Sâm	27.488.274.808	27.488.274.808
Tầng thương mại chung cư CC1 Dịch Vọng	23.794.849.884	23.794.849.884
Tầng thương mại chung cư N10	21.336.181.353	21.336.181.353
Tầng hầm chung cư N10	16.882.854.908	16.882.854.908
Tầng thương mại chung cư 183 Hoàng Văn Thái	13.952.126.285	13.952.126.285
Tầng thương mại chung cư Nguyễn Văn Công	10.618.892.068	10.618.892.068
Tầng hầm chung cư CC1 Dịch Vọng	9.593.876.960	9.593.876.960
Tầng thương mại chung cư Hoàng Sâm	4.881.479.260	4.881.479.260
Tầng thương mại chung cư Z751	4.057.028.078	4.057.028.078
Sân tennis	3.135.792.727	3.135.792.727
TỔNG CỘNG	983.707.874.969	983.707.874.969

Tập đoàn không trình bày giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 do Tập đoàn chưa thu thập đủ thông tin để đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản này một cách chắc chắn.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Bảo Đại	36.910.628.928	36.910.628.928	36.422.393.378	36.422.393.378
TỔNG CỘNG	36.910.628.928	36.910.628.928	36.422.393.378	36.422.393.378

13.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Dự án Khu đô thị Linh Trung	490.291.988.693	490.291.988.693	490.291.988.693
Khách sạn thuộc Dự án Bảo Đại	188.780.176.176	188.780.176.176	180.085.305.738	180.085.305.738
Dự án Thủy điện Đắk Mi 2	-	-	123.007.643.098	123.007.643.098
Dự án An Khánh - An Thượng	41.635.954.006	41.635.954.006	41.635.954.006	41.635.954.006
Các dự án khác	60.440.971.807	60.440.971.807	45.176.257.530	45.176.257.530
TỔNG CỘNG	781.149.090.682	781.149.090.682	880.197.149.065	880.197.149.065

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng liên quan đến Dự án An Khánh - An Thượng đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Anh như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

	Công ty Agrita - Quảng Nam		Công ty Sông Tranh 4		Tổng cộng
	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	
Nguyên giá:					
Số đầu năm	60.801.303.907	60.801.303.907	11.803.260.642	11.803.260.642	72.604.564.549
Số cuối năm	60.801.303.907	60.801.303.907	11.803.260.642	11.803.260.642	72.604.564.549
Phân bổ lũy kế:					
Số đầu năm	17.757.312.320	17.757.312.320	6.147.396.843	6.147.396.843	23.904.709.163
- Phân bổ trong năm	6.080.130.390	6.080.130.390	1.180.326.065	1.180.326.065	7.260.456.455
Số cuối năm	23.837.442.710	23.837.442.710	7.327.722.908	7.327.722.908	31.165.165.618
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	43.043.991.587	43.043.991.587	5.655.863.799	5.655.863.799	48.699.855.386
Số cuối năm	36.963.861.197	36.963.861.197	4.475.537.734	4.475.537.734	41.439.398.931

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Hà Đô 1	42.485.581.886	12.119.735.586
Công ty Cổ phần Tư vấn Phát triển Xây dựng Sông Hồng	24.315.703.621	1.706.896.473
Công ty Cổ phần Tập đoàn TOJI	8.959.206.840	35.661.596.678
Phải trả đối tượng khác	105.167.635.141	248.160.731.933
TỔNG CỘNG	180.928.127.488	297.648.960.670

Trong đó:

Phải trả ngắn hạn các bên liên quan

(Thuyết minh số 29.2)

Phải trả cho các bên khác

Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 29.2)	2.019.545.459	14.759.211.317
Phải trả cho các bên khác	178.908.582.029	282.889.749.353

15.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (*)	681.009.399.389	681.009.399.389	1.188.554.923.315
Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	958.605.930	958.605.930	5.708.070.939	5.708.070.939
TỔNG CỘNG	681.968.005.319	681.968.005.319	1.194.262.994.254	1.194.262.994.254

Trong đó:

Người mua trả tiền trước từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29.2)

Người mua trả tiền trước từ các bên khác

Người mua trả tiền trước từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29.2)	10.697.711.875	16.443.525.000
Người mua trả tiền trước từ các bên khác	671.270.293.444	1.177.819.469.254

(*) Đây là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản tại Dự án An Khánh - An Thượng, Dự án Nongtha Central Park và các dự án bất động sản khác của Tập đoàn và khoản thanh toán theo Hợp đồng hợp tác, thỏa thuận nguyên tắc số 24/HĐHT ngày 20 tháng 9 năm 2017 và Phụ lục số 1 ngày 20 tháng 8 năm 2020 về chuyển giao dự án và chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến khu đất cơ sở giáo dục thuộc Dự án Hà Đô Centrosa Garden.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số đầu năm	Số cuối năm
Phải nộp		
Thuế giá trị gia tăng	11.733.815.562	7.598.858.694
Thuế thu nhập doanh nghiệp	107.399.710.184	89.962.579.631
Thuế thu nhập cá nhân	2.501.782.100	11.565.139.330
Thuế tài nguyên	13.459.024.356	14.770.368.905
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác	58.400.878	(11.948.464)
TỔNG CỘNG	135.152.733.080	123.884.998.096
Phải thu		
Thuế giá trị gia tăng	125.228.100.410	60.699.842.637
Thuế thu nhập doanh nghiệp	605.181.489	2.304.367.761
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước khác	1.310.979.611	379.309.772
TỔNG CỘNG	127.144.261.510	63.383.520.170

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí xây dựng và tiền sử dụng đất của các dự án bất động sản đã bàn giao	703.085.607.062	509.363.283.261
- Dự án An Khánh – An Thượng	258.203.346.297	117.647.730.777
- Dự án Hà Đô Centrosa Garden	163.186.619.325	163.186.619.325
- Dự án nhà ở Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh	140.052.284.410	86.885.576.130
- Khu biệt thự Sur Vạn Hạnh	130.489.147.466	130.489.147.466
- Dự án chung cư CC1 Dịch Vọng	7.843.113.423	7.843.113.423
- Dự án nhà N10 khu đô thị mới Dịch Vọng	3.311.096.141	3.311.096.141
Trích trước chi phí xây dựng tài sản	79.027.468.177	310.707.510.622
Trích trước chi phí lãi vay	43.813.105.261	94.415.589.062
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất	812.920.548	18.144.181.518
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	11.888.263.388	9.115.816.011
TỔNG CỘNG	838.627.364.436	941.746.380.475
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn các bên khác	834.057.501.549	937.633.503.763
Chi phí phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 29.2)	4.569.862.887	4.112.876.712

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Quỹ bảo trì căn hộ (i)	214.856.036.141	207.302.276.729
Nhận tiền cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	59.382.101.127	12.790.733.601
Phải trả tiền hỗ trợ chuyển giao mặt bằng Dự án An Khánh - An Thượng (ii)	20.630.454.546	20.630.454.546
Phí dịch vụ môi trường rừng	17.201.422.116	8.518.420.080
Lệ phí trước bạ thu hộ	12.857.008.933	25.671.851.136
Thu hộ phải trả	12.686.352.098	12.715.464.471
Nhận ký cược, ký quỹ	12.687.903.072	12.468.250.111
Phải trả cổ tức	8.829.658.571	17.642.520.938
Phải trả lợi nhuận chia sẻ theo BCC	6.792.700.280	5.875.000.280
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	22.194.485.091	20.587.424.107
TỔNG CỘNG	388.118.121.975	344.202.395.999
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả khác ngắn hạn các bên khác	379.140.172.404	326.411.631.061
Phải trả khác ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 29.2)	8.977.949.571	17.790.764.938
Dài hạn		
Nhận đặt cọc cho thuê	33.299.319.723	28.284.112.621
Phí dịch vụ quản lý phải trả	-	6.874.066.080
TỔNG CỘNG	33.299.319.723	35.158.178.701

- (i) Đây là kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Tập đoàn. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà khi Ban Quản trị được thành lập.
- (ii) Phải trả Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Giáo dục Newton theo Hợp đồng số 21/2020/HĐ liên quan đến việc hỗ trợ và chuyển giao mặt bằng 10.686 m² ô đất trường tiểu học tại Dự án An Khánh - An Thượng.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn		
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.1)	472.270.946.760	472.270.946.760
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 19.2)	65.189.985.483	65.189.985.483
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 29.3)	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 19.1)	268.791.414.363	268.791.414.363
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19.3)	482.736.488.993	482.736.488.993
TỔNG CỘNG	1.288.988.835.599	1.288.988.835.599
Vay dài hạn		
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.1)	5.460.859.886.487	5.460.859.886.487
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 29.3)	417.000.000.000	417.000.000.000
Trái phiếu (Thuyết minh số 19.3)	208.355.707.845	208.355.707.845
TỔNG CỘNG	6.086.215.594.332	6.086.215.594.332
	909.515.492.389	909.515.492.389
	(1.239.647.971.501)	(1.239.647.971.501)
	209.906.526.026	209.906.526.026
	958.856.356.487	958.856.356.487
	4.835.845.635.415	4.835.845.635.415
	324.333.332.667	324.333.332.667
	-	-
	(209.906.526.026)	(209.906.526.026)
	5.160.178.968.082	5.160.178.968.082

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.1 Các khoản vay ngân hàng

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

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Anh	34.797.704.995	Gốc đáo hạn ngày 18 tháng 11 năm 2023. Lãi trả 1 tháng/lần	7,5%/năm	(i)
Ngân hàng Shinhan – Chi nhánh Trần Duy Hưng	3.303.926.930	Gốc đáo hạn ngày 4 tháng 2 năm 2023. Lãi trả 1 tháng/lần	Lãi suất tham chiếu công biến độ 0,61%/năm và điều chỉnh 3 tháng một lần	(ii)
TỔNG CỘNG	38.101.631.925			

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

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 Nguyên tệ (EUR)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao dịch I	2.236.587.891.323	-	Gốc đáo hạn 3 tháng/lần trong giai đoạn từ ngày Dự án Thủy điện Đăk Mi 2 đi vào hoạt động cho tới ngày trả nợ gốc cuối cùng là ngày 25 tháng 11 năm 2032. Lãi vay định kỳ 3 tháng được nhập gốc một lần, lần nhập gốc cuối cùng là ngày kết thúc thời hạn rút vốn hoặc hoàn thành Dự án Thủy điện Đăk Mi 2, sau đó lãi trả 3 tháng/lần	Lãi suất cơ sở cộng với biên độ 2,8%/năm.	(iii)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Anh	423.800.000.000	-	Gốc đáo hạn từ ngày 27 tháng 3 năm 2022 đến 27 tháng 6 năm 2030. Lãi trả 1 tháng/lần	7,5%-8,6%	(iv)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	(40.600.000.000)	-			
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Anh	162.819.304.256	-	Gốc trả ngày 18 tháng 11 năm 2023. Lãi trả 1 tháng/lần	7,5%/năm	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	(162.819.304.256)	-			

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.1 Các khoản vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 Nguyên tệ (EUR)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Shinhan – Chi nhánh Trần Duy Hưng	174.461.346.535	-	Gốc đáo hạn từ ngày 25 tháng 3 năm 2023 đến ngày 7 tháng 10 năm 2026. Lãi trả 3 tháng/lần	Lãi suất tham chiếu công biến độ 2,31%/năm	(ii)
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam – Hội sở chính	825.832.716.980	-	Khoản vay có kỳ hạn 10 năm. Gốc đáo hạn mỗi 3 tháng với ngày thanh toán gần nhất là ngày 27 tháng 2 năm 2023. Lãi trả 1 tháng/lần.	Lãi suất khoản vay bằng lãi suất tham chiếu cộng 0,3%/năm. Lãi suất trong năm dao động từ 5,575% - 7,4% (Chưa áp dụng lãi suất biên 0,3%/năm, do khoản vay đang trong kỳ hạn 12 tháng sau ngày giải ngân đầu tiên – ngày 6 tháng 7 năm 2022)	(iv)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	(97.155.780.000)	-			
Ngân hàng Landesbank Baden - Wuerttemberg	677.008.381.697	29.397.716	Gốc đáo hạn từ ngày 30 tháng 12 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2033. Lãi trả 6 tháng/lần	Lãi suất vay xác định theo lãi suất EURIBOR (+) 0,75%/năm.	(vi)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	(72.273.584.488)	-			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình	900.000.000.000	-	Kỳ hạn vay cho mỗi khế ước nhận nợ tối đa 15 năm với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 31 tháng 1 năm 2033. Gốc vay và lãi vay trả hàng quý từ ngày 25 tháng 3 năm 2022.	Lãi suất tại thời điểm giải ngân là lãi suất tham chiếu được quy định trong hợp đồng công biến độ 2,8%. Lãi suất được áp dụng trong năm hiện tại là 8,3-9,2%.	(vii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	(58.800.000.000)	-			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình	36.800.000.000	-	Gốc đáo hạn từ ngày 1 tháng 3 năm 2023 đến ngày 1 tháng 6 năm 2034. Lãi trả 1 tháng/lần.	Lãi suất cơ sở cộng với biên độ 2,8%/năm.	(viii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	(3.200.000.000)	-			
TỔNG CỘNG	4.835.845.635.415	29.397.716			
Trong đó:					
Vay dài hạn	5.437.309.640.791				
Vay dài hạn đến hạn trả	601.464.005.376				

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.1 Các khoản vay ngân hàng (tiếp theo)

- (i) Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ/một phần Dự án An Khánh – An Thượng có giá trị tối đa 1.010 tỷ VND, quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng liên quan đến Dự án An Khánh – An Thượng, các tài sản gắn liền với đất, máy móc, thiết bị truyền dẫn của nhà máy thủy điện Za Hưng thuộc sở hữu của một công ty con của Tập đoàn.
- (ii) Khoản vay được đảm bảo bằng quyền điều hành và quyền nhận bất kỳ khoản phải thu nào phát sinh từ Dự án Khách sạn IBIS Saigon Airport và tòa nhà Hà Đô Airport, tại số 2 đường Hồng Hà, thành phố Hồ Chí Minh – gần sân bay Tân Sơn Nhất.
- (iii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm toàn bộ công trình Dự án Nhà máy Thủy điện Đăk Mi 2 tại xã Phước Lộc, huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam, bao gồm quyền sử dụng đất, quyền sử dụng và khai thác dự án; nhà máy, công trình xây dựng, tài sản khác gắn liền với đất, máy móc thiết bị và các tài sản được lắp đặt, cải tạo liên quan, phương tiện sử dụng trong quá trình thực hiện dự án và toàn bộ phần vốn góp của Công ty mẹ trong Công ty Agrita - Quảng Nam. Toàn bộ các công trình dự án đã và sẽ hoàn thành trong tương lai; quyền sử dụng đất đối với khu đất thực hiện dự án; quyền sử dụng và khai thác tài nguyên.
- (iv) Thư bảo lãnh không hủy ngang của Ngân hàng Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội, có giá trị bảo lãnh bằng 884.800.000.000 VND. Phí bảo lãnh là 1%/năm dựa trên số dư bảo lãnh thực tế. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, một số tài sản có định hữu hình có giá trị còn lại là 1.008,5 tỷ VND được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội để làm tài sản đảm bảo cho thư bảo lãnh tín dụng của Công ty. Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện của dự án với Tổng Công ty Điện lực Miền Bắc và quyền tài sản/tài sản bổ sung khác nếu có được dùng để đảm bảo cho thư bảo lãnh này. Ngoài ra, Tập đoàn cam kết năm giữ trực tiếp hoặc giám tiếp tối thiểu 51,75% vốn điều lệ Công ty Za Hưng trong suốt thời gian bảo lãnh.
- (v) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này bao gồm toàn bộ giá trị còn lại của tài sản có định hữu hình và tài sản có định vô hình thuộc sở hữu của Công ty Hà Đô Bình Thuận.
- (vi) Được bảo lãnh bởi Cơ quan tín dụng xuất khẩu tại Đức và thư bảo lãnh tín dụng của một ngân hàng TMCP tại Việt Nam với phí bảo lãnh 1,5%/năm.
- (vii) Toàn bộ giá trị tài sản của Nhà máy Thủy điện Sông Tranh 4 tại xã Quế Lưu và xã Phước Thắng, huyện Hiệp Đức, tỉnh Quảng Nam thuộc sở hữu của Công ty Sông Tranh 4 với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 1.400,31 tỷ VND.
- (viii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này bao gồm toàn bộ quyền tài sản, các khoản phải thu có được, toàn bộ quyền sở hữu trí tuệ và tất cả máy móc, thiết bị, vật liệu tại Dự án Điện gió 7A, xã Phước Minh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.2 Vay từ các đối tượng khác

Số dư các khoản vay đối tượng khác ngắn hạn bao gồm các khoản vay từ các cá nhân có kỳ hạn không quá 12 tháng chịu lãi suất 7,5%/năm và không có tài sản đảm bảo.

19.3 Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

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

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt	209.906.526.026	Gốc đáo hạn ngày 19 tháng 1 năm 2023. Lãi trả 6 tháng/lần.	10,25%/năm	Quyền sử dụng đất thừa đất số 5, 91 của Công ty Minh Long

TỔNG CỘNG

Trong đó:	209.906.526.026
Trái phiếu dài hạn	210.000.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	(209.906.526.026)
Chi phí phát hành trái phiếu	(93.473.974)

20. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Số đầu năm
Trích lập quỹ trong năm (Thuyết minh số 21.1)
Giảm do chuyển nhượng công ty con
Sử dụng quỹ trong năm
Số cuối năm

Đơn vị tính: VND	Số cuối năm	Số đầu năm
	37.216.915.418	17.732.162.145
	22.452.000.000	20.670.000.000
	(835.333.345)	(45.091.164)
	58.833.582.073	(1.140.155.563)
	37.216.915.418	37.216.915.418

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

Năm trước	Vốn cổ phần đã phát hành				Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quý đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quý đầu tư phát triển						
Số đầu năm	1.542.750.180.000	387.992.000	(39.818.876.122)	51.211.243.573	161.570.844.814	1.300.731.894.659	960.587.566.932	3.977.420.845.856	-	-
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	327.256.970.000	-	-	-	-	(327.256.970.000)	-	-	-	-
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu tại các công ty con	-	-	-	-	74.953.210.000	(74.953.210.000)	-	-	-	-
- Tăng vốn trong công ty con hiện hữu	-	-	-	-	-	-	-	9.572.500.000	-	9.572.500.000
- Phát hành cổ phiếu để thực hiện chứng quyền	93.567.000.000	228.718.872.127	-	-	-	-	-	-	-	322.285.872.127
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	1.096.497.637.724	247.175.421.153	1.343.673.058.877	-	-
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc quy đổi các hoạt động ở nước ngoài	-	-	(34.345.777.230)	-	-	-	-	-	-	(34.345.777.230)
- Chia cổ tức bằng tiền tại các công ty con	-	-	-	-	-	-	(144.370.988.377)	(144.370.988.377)	-	-
- Ảnh hưởng do tăng tỷ lệ lợi ích trong công ty con	-	-	-	-	-	-	-	1.232.935.452	1.232.935.452	-
- Tái cấu trúc tập đoàn	-	-	-	-	-	-	-	(309.506.966)	309.506.966	-
- Chuyển nhượng công ty con	-	-	-	-	(6.126.120.000)	(39.117.418.519)	(17.731.969.938)	(62.975.508.457)	(1.222.259.946)	-
- Thủ lao HĐQT	-	-	-	-	-	(1.093.995.552)	-	-	-	(20.670.000.000)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(20.670.000.000)	-	-	-	(20.670.000.000)
- Điều chỉnh thuế TNDN năm trước	-	-	-	-	-	962.659.860	-	-	-	962.659.860
Số cuối năm	1.963.574.150.000	229.106.864.127	(74.164.653.352)	51.211.243.573	230.397.934.814	1.933.558.155.754	1.056.646.707.794	5.390.330.402.710	1.244.774.709.933	6.548.011.548.015

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Năm nay	Vốn cổ phần đã phát hành				Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quý đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quý đầu tư phát triển						
Số đầu năm	1.963.574.150.000	229.106.864.127	(74.164.653.352)	51.211.243.573	230.397.934.814	1.933.558.155.754	1.056.646.707.794	5.390.330.402.710	1.244.774.709.933	6.548.011.548.015
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát (i)	-	-	-	-	-	-	20.000.000	20.000.000	-	-
- Hoàn nhập quỹ đầu tư phát triển (ii)	-	-	-	(33.615.906.359)	-	-	33.615.906.359	-	-	-
- Phát hành cổ phiếu để thực hiện chứng quyền (iii)	74.814.000.000	145.760.864.552	-	-	-	-	-	-	-	220.574.864.552
- Chia cổ tức bằng tiền (iv)	-	-	-	-	-	-	(203.838.815.000)	(275.963.033.477)	-	-
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (v)	407.670.830.000	-	-	-	57.464.130.000	(465.134.960.000)	-	-	-	-
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	1.095.618.039.141	266.285.362.654	1.361.903.401.795	-	-
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc quy đổi các hoạt động ở nước ngoài	-	-	(89.626.395.065)	-	-	-	-	-	-	(89.626.395.065)
- Mua thêm phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát (vi)	-	-	-	-	-	(30.015.800.462)	(5.984.199.536)	(36.000.000.000)	(775.692.500)	-
- Thủ lao HĐQT	-	-	-	-	-	(706.750.000)	-	-	-	-
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (vii)	-	-	-	-	-	(22.452.000.000)	-	-	-	(22.452.000.000)
Số cuối năm	2.446.058.980.000	374.867.726.679	(163.791.048.417)	17.595.337.214	287.862.064.814	2.340.643.775.792	1.244.774.709.933	6.548.011.548.015	1.244.774.709.933	6.548.011.548.015

(i) Đây là phần vốn góp thêm của cổ đông không kiểm soát vào Công ty Tiên Thành Hàm Kiệt, công ty con của Tập đoàn.

(ii) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ của đồng công ty Za Hung số 177/BB-DHĐCĐ-CTZH ngày 27 tháng 5 năm 2022 và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đồng Công ty 756 Sài Gòn số 05/NQ-DHĐCĐ ngày 8 tháng 4 năm 2022, Đại hội đồng cổ đông của các công ty này đã thông qua việc hoàn nhập toàn bộ Quỹ đầu tư phát triển về Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

- (iii) Theo Nghị quyết số 10/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông ngày 5 tháng 1 năm 2022, Đại hội đồng cổ đông của Công ty thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để thực hiện quyền mua cổ phần của chứng quyền. Hội đồng Quản trị Công ty đã chấp thuận kết quả phát hành 7.481.400 cổ phiếu với mức giá 26.732 đồng/cổ phiếu, đồng thời phê duyệt Phương án mua lại trái phiếu trước hạn với giá trị trái phiếu tương đương 200 chứng quyền. Công ty đã hoàn tất giao dịch trên theo Thông báo số 538/TB-SGDHCM của Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh vào ngày 15 tháng 3 năm 2022 và đã hoàn thành đăng ký tăng vốn điều lệ lên 2.038.388.150.000 VND, tương đương với 203.838.815 cổ phiếu, theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 28 tại ngày 28 tháng 3 năm 2022.
- (iv) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 51/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 4 năm 2022 và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 32/NQ-ĐHĐCĐ ngày 4 tháng 3 năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua việc tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2021 bằng tiền mặt với tỷ lệ thực hiện là 10%, tương ứng với 1.000 VND/cổ phiếu. Ngoài ra, cổ tức chia bằng tiền cũng bao gồm các khoản cổ tức của các công ty con: Công ty Bình Thuận, Công ty 756 Sài Gòn, Công ty Za Hưng, Công ty Quản lý Hà Đô, Công ty Năng Lượng Hà Đô, Công ty Thuận Nam và Công ty Surya được chia cho các cổ đông không kiểm soát của các công ty này.
- (v) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 51/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 4 năm 2022 và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 71/NQ-HĐQT ngày 6 tháng 6 năm 2022, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế năm 2021 để chia cổ tức cho các cổ đông. Theo đó, Công ty sẽ chi trả cổ tức bằng cổ phiếu theo tỷ lệ bằng 20% tổng số cổ phiếu đang phát hành tương đương với số tiền khoảng 407 tỷ VND. Vào ngày 20 tháng 7 năm 2022, Công ty đã nhận được chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về số lượng cổ phiếu đã phân phối. Công ty sau đó cũng nhận được Quyết định của Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh về việc thay đổi đăng ký niêm yết ngày 12 tháng 8 năm 2022 và Công ty cũng đã hoàn tất thủ tục tăng vốn theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 29 được cấp ngày 16 tháng 8 năm 2022.
- (vi) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 73/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14 tháng 6 năm 2022, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã phê duyệt việc mua 600.000 cổ phần, với giá phí là 36 tỷ VND, của Công ty Bình An Riverside từ hai cổ đông cá nhân, qua đó tăng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Công ty này từ 99,00% lên 99,97%. Chênh lệch phát sinh từ giao dịch này được hạch toán vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và Lợi ích của cổ đông không kiểm soát của báo cáo tài chính hợp nhất.
- (vii) Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua phương án trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế với tỷ lệ 2% theo tờ trình số 45/TTr-HĐQT ngày 7 tháng 4 năm 2022 và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 51/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 4 năm 2022.

21.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VND					
	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông	2.446.058.980.000	2.446.058.980.000	-	1.963.574.150.000	1.963.574.150.000	-
TỔNG CỘNG	2.446.058.980.000	2.446.058.980.000	-	1.963.574.150.000	1.963.574.150.000	-

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	1.963.574.150.000	1.542.750.180.000
Phát hành cổ phiếu để thực hiện quyền của chứng quyền	74.814.000.000	93.567.000.000
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	407.670.830.000	327.256.970.000
	<u>2.446.058.980.000</u>	<u>1.963.574.150.000</u>
Cổ tức đã chia	611.509.645.000	327.256.970.000

21.4 Cổ tức

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông (i)	611.509.645.000	327.256.970.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2021: 40.767.083 cổ phiếu/ 203.838.815 cổ phiếu hiện hữu (2020: 32.725.697 cổ phiếu/163.631.718 cổ phiếu hiện hữu)	407.670.830.000	327.256.970.000
Cổ tức trả bằng tiền cho 2021: 1.000 VND/cổ phiếu	203.838.815.000	-
Cổ tức trên cổ phiếu ưu đãi	-	-
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 31 tháng 12		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	-	203.838.815.000
Cổ tức trên cổ phiếu ưu đãi	-	-

(i) Xem Thuyết minh số 21.1.

21.5 Cổ phiếu

	Đơn vị tính: Cổ phần	
	Năm nay	Năm trước
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	244.605.898	196.357.415
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	244.605.898	196.357.415
Cổ phiếu phổ thông	244.605.898	196.357.415
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	244.605.898	196.357.415
Cổ phiếu phổ thông	244.605.898	196.357.415

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 10.000 VND/cổ phiếu).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	3.581.190.677.660	3.778.411.799.998
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	1.111.873.852.439	1.975.212.158.628
Doanh thu hoạt động sản xuất và kinh doanh điện	2.115.620.923.366	1.275.919.030.628
Doanh thu hoạt động xây lắp	1.529.114.859	141.922.588.495
Doanh thu hoạt động khách sạn	60.072.033.760	123.197.642.805
Doanh thu hoạt động cho thuê, quản lý bất động sản và các hoạt động khác	292.094.753.236	262.160.379.442
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(975.656.552)
Doanh thu thuần	3.581.190.677.660	3.777.436.143.446

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	44.700.784.235	5.690.365.685
Lãi do đánh giá chênh lệch tỷ giá	26.738.306.823	51.964.055.659
Lãi từ chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	11.852.049.143	21.951.294.307
TỔNG CỘNG	83.291.140.201	79.605.715.651

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	555.997.942.494	761.480.656.764
Giá vốn hoạt động sản xuất và kinh doanh điện	595.969.872.413	354.172.794.106
Giá vốn hoạt động xây lắp	1.451.518.311	130.619.103.359
Giá vốn hoạt động kinh doanh khách sạn	43.536.655.053	52.556.867.564
Giá vốn hoạt động cho thuê, quản lý bất động sản và các hoạt động khác	171.863.835.723	158.513.016.448
TỔNG CỘNG	1.368.819.823.994	1.457.342.438.241

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	500.688.616.629	386.784.756.824
Chi phí phát hành trái phiếu	6.822.833.173	7.230.484.707
Lỗ do giao dịch chuyển nhượng công ty con	-	5.708.641.558
Chi phí tài chính khác	9.752.525.596	8.684.804.010
TỔNG CỘNG	517.263.975.398	408.408.687.099

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới bất động sản và các chi phí bán hàng của các dự án	1.892.587.261	113.385.272.677
Chi phí quảng cáo và chi phí khác	2.711.110.571	5.165.857.141
TỔNG CỘNG	4.603.697.832	118.551.129.818
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	103.275.370.976	107.333.006.727
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	286.740.038	58.296.367.604
Chi phí khấu hao và hao mòn	4.055.514.374	4.887.241.291
Chi phí dịch vụ mua ngoài	35.200.568.318	22.333.816.065
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	16.329.846.341	29.018.887.457
TỔNG CỘNG	159.148.040.047	221.869.319.144

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	18.384.564.537	24.560.799.142
Thu nhập từ xóa sổ công nợ	-	6.046.128.535
Thu nhập từ các khoản phạt các hợp đồng	14.616.029.040	11.508.329.243
Thu nhập khác	3.768.535.497	7.006.341.364
Chi phí khác	28.609.350.079	32.399.804.686
Chi phí lãi phát sinh từ kinh phí bảo trì	10.179.857.708	22.876.118.074
Chi phí phạt	8.412.100.438	6.781.439.963
Các khoản khác	10.017.391.933	2.742.246.649
LỖ KHÁC THUẦN	(10.224.785.542)	(7.839.005.544)

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát triển bất động sản để bán	465.407.493.159	330.102.385.148
Chi phí nguyên vật liệu	46.725.151.735	292.084.042.187
Chi phí nhân công	218.866.627.829	200.495.582.553
Chi phí khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	528.433.017.733	315.777.005.451
Chi phí dự phòng	13.160.048.760	58.296.367.604
Chi phí dịch vụ mua ngoài	40.713.824.395	46.706.441.562
Chi phí khác	38.598.989.255	49.535.499.484
TỔNG CỘNG	1.351.905.152.866	1.292.997.323.989

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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

28.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	228.218.821.230	307.915.296.694
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	3.063.041.973	-
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	11.236.230.049	(8.557.076.320)
TỔNG CỘNG	242.518.093.252	299.358.220.374

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**28.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.604.421.495.048	1.643.031.279.251
Thuế TNDN tính theo thuế suất của các công ty trong Tập đoàn (20%)	320.884.299.010	328.606.255.851
Các điều chỉnh tăng:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận của các khoản lỗ thuế và các chênh lệch tạm thời khác	565.503.011	8.033.841.505
Điều chỉnh thuế TNDN theo Thông báo số 5030/TB-CTBTH của Cục thuế tỉnh Bình Thuận ngày 20 tháng 4 năm 2022 (*)	41.819.809.870	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	3.063.041.973	-
Chi phí trích lập dự phòng	2.044.840.153	9.912.086.242
Chi phí đầu tư dự án chưa đủ điều kiện khấu trừ	50.246.174.412	10.498.104.969
Chi phí giải phóng mặt bằng không được khấu trừ	-	34.703.607.400
Chi phí lãi vay trích trước liên quan của trái phiếu có kèm chứng quyền	-	8.477.331.529
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	767.140.647	-
Các chi phí không được trừ khác	2.501.625.743	8.486.083.187
Phân bổ lợi thế thương mại	1.452.091.291	1.452.091.291
Các điều chỉnh giảm:		
Thuế TNDN được miễn giảm	(172.884.852.158)	(114.614.973.510)
Ảnh hưởng các giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phần trên báo cáo tài chính hợp nhất	-	4.593.972.312
Lỗ năm trước chuyển sang	(7.941.580.700)	(790.180.402)
Chi phí thuế TNDN phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ước tính	242.518.093.252	299.358.220.374

(*) Trong năm, Công ty Hà Đô Bình Thuận đã nhận được Quyết định của Cục thuế tỉnh Bình Thuận về việc thu hồi Quyết định năm 2019 về việc Công ty Hà Đô Bình Thuận được miễn tiền thuế đất theo ưu đãi đầu tư. Sau đó, Công ty Hà Đô Bình Thuận cũng nhận được thông báo của Cục thuế tỉnh Bình Thuận về việc Công ty này không thuộc diện được miễn thuế TNDN theo ưu đãi đầu tư. Tập đoàn đã ghi nhận bổ sung chi phí thuế TNDN và tiến hành nộp thuế theo quyết định và thông báo nêu trên.

28.2 Thuế TNDN hiện hành

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Đơn vị tính: VND		
	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất		Năm trước
	Số cuối năm	Số đầu năm	
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại			
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Tập đoàn	50.361.988.470	51.092.969.742	(730.981.270)
Chi phí hỗ trợ hoa hồng môi giới cho các căn chưa bàn giao	2.878.407.185	11.672.448.686	(8.866.271.242)
Trích trước chi phí giải phóng mặt bằng	-	-	(30.943.174.182)
Doanh thu phí dịch vụ quản lý tòa nhà cho nhiều năm đã tính thuế từ năm trước	2.444.479.642	6.057.440.189	(3.612.960.544)
Chi phí sử dụng vốn liên quan tới các căn hộ chưa bàn giao	2.260.295.702	3.312.561.897	(1.052.266.195)
Thuế TNDN 1% tạm tính cho các khoản khách hàng thanh toán theo tiến độ để nhận chuyển nhượng bất động sản	6.462.386.453	11.049.258.255	(4.514.642.063)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(69.824.141.150)	(71.789.930.021)	1.965.788.869
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	-	(5.575.102.396)	5.575.102.396
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện khi thanh toán khoản mục có gốc ngoại tệ trước thời điểm hoạt động	-	-	-
(Thuế thu nhập hoãn lại phải trả)/tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	(5.416.583.698)	5.819.646.352	(11.236.230.049)
(Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			8.557.076.320
<i>Trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất</i>			
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	64.407.557.452	83.184.678.769	
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(69.824.141.150)	(77.365.032.417)	
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại/(thuế thu nhập hoãn lại phải trả)	(5.416.583.698)	5.819.646.352	

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

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

Theo quy định của Nghị định 132/2020/NĐ-CP, Tập đoàn được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt trần chưa được khấu trừ thuế TNDN trong năm sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn có tổng khoản chi phí lãi vay vượt trần chưa được khấu trừ thuế TNDN là 16.249.903.177 VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

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

Lỗi chuyển sang từ kỳ trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 172 tỷ VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 175 tỷ VND). Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên có liên quan của Công ty ngày 31 tháng 12 năm 2022 được trình bày trong Báo cáo tình hình quản trị số 47/CTHĐ-TC được công bố thông tin đại chúng ngày 30 tháng 1 năm 2023.

Một số bên liên quan của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 được trình bày như sau:

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Hà Đô 1
Công ty TNHH Hỗ trợ Dịch Vụ
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc
Công ty Cổ phần Đầu tư IP Việt Nam
Ông Nguyễn Trọng Thông
Ông Nguyễn Trọng Minh
Ông Nguyễn Văn Tô
Ông Đào Hữu Khanh
Ông Lê Xuân Long
Ông Hoàng Đình Hùng

Ông Nguyễn Đức Mạnh

Ông Chu Tuấn Anh
Ông Nguyễn Văn Cương
Ông Lê Xuân Tuấn
Ông Trần Tiến Dũng

Mối quan hệ

Công ty chung thành viên HĐQT
Công ty liên kết
Công ty chung thành viên HĐQT
Công ty chung thành viên HĐQT
Chủ tịch HĐQT
Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ủy viên HĐQT
Ủy viên HĐQT
Ủy viên HĐQT
Thành viên độc lập HĐQT
kiêm Ủy viên Ủy ban Kiểm toán
Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ nhiệm Ủy ban Kiểm toán
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư IP Việt Nam	Công ty có chung thành viên HĐQT	Lãi vay phải trả	-	2.821.506.850
		Lãi vay đã trả	-	4.795.736.987
		Trả gốc vay	-	57.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Lãi cho vay phải thu	-	1.292.008.000
		Bù trừ cổ tức phải trả và lãi cho vay	-	22.732.984.000
		Chia cổ tức	3.180.000.000	118.160.413.938
		Thu hồi cho vay	-	131.181.869.000
		Trả cổ tức bằng tiền	11.992.815.367	77.784.909.000
		Đi vay	-	487.000.000.000
		Thanh toán gốc vay	46.333.334.000	70.000.000.000
		Lãi vay phải trả	32.882.703.175	6.000.311.442
		Lãi vay đã trả	32.425.717.000	1.887.434.730
		Phí thuê mặt bằng phải trả	2.402.156.088	2.555.735.034
		Phí thuê mặt bằng đã trả	3.022.086.360	2.135.804.762
		Trả cổ tức bằng cổ phần	28.042.890.000	-
		Công ty Hà Đô 1	Công ty có chung thành viên HĐQT (đến ngày 16 tháng 9 năm 2022)	Phí dịch vụ thi công đã trả
Phí dịch vụ thi công phải trả	210.925.340.884			244.898.794.204
Tạm ứng thi công	-			4.900.000.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	374.864.989			425.414.192
Thu tiền phí tư vấn quản lý	-			3.663.841.264
Nguyễn Trọng Minh	Phó chủ tịch HĐQT	Thu hồi gốc đi vay	-	40.000.000.000
		Tạm ứng Hoàn ứng	520.400.000	48.546.000.000
Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	6.945.739.964
		Nộp tiền mua bất động sản	-	8.355.000.000
Đào Hữu Khanh	Ủy viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 16 tháng 9 năm 2022)	Trả cổ tức bằng cổ phần	154.230.000	-
		Nộp tiền mua bất động sản	-	7.776.725.000

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Trong năm, Tập đoàn đã phát sinh các giao dịch vay, đi vay, mua bán hàng hóa, dịch vụ với các bên liên quan theo thỏa thuận giữa hai bên.

Số dư các khoản phải thu, phải trả, đi vay và cho vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng năm thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 5.1)				
Công ty Cổ phần Hà Đô 1	Công ty có chung thành viên HĐQT (đến ngày 16 tháng 9 năm 2022)	Phải thu cung cấp dịch vụ	-	479.157.471
		Phải thu hoạt động tư vấn	-	739.793.735
Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc	Phải thu chuyển nhượng bất động sản	468.623.000	468.623.000
TỔNG CỘNG			468.623.000	1.687.574.206
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 5.2)				
Công ty Cổ phần Hà Đô 1	Công ty có chung thành viên HĐQT	Tạm ứng chi phí xây dựng	-	16.197.895.533
TỔNG CỘNG			-	16.197.895.533
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)				
Nguyễn Trọng Minh	Phó chủ tịch HĐQT/Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	65.787.620.000	65.267.220.000
Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	5.500.000	-
TỔNG CỘNG			65.793.120.000	65.267.220.000
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 15.1)				
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Phải trả về xây dựng	2.019.545.459	2.639.475.731
Công ty Cổ phần Hà Đô 1	Công ty có chung thành viên HĐQT	Phải trả về xây dựng	-	12.119.735.586
TỔNG CỘNG			2.019.545.459	14.759.211.317

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 15.2)				
Nguyễn Văn Tô	Ủy viên HĐQT	Trả trước tiền mua bất động sản	3.187.386.378	3.187.386.378
Hoàng Đình Hùng	Ủy viên HĐQT	Trả trước tiền mua bất động sản	2.243.315.848	2.243.315.848
Trần Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Trả trước tiền mua bất động sản	3.201.989.175	3.201.989.175
Lê Xuân Long	Phó Tổng Giám đốc	Trả trước tiền mua bất động sản	2.065.020.474	2.065.020.474
Đào Hữu Khanh	Ủy viên HĐQT	Trả trước tiền mua bất động sản	-	5.745.813.125
TỔNG CỘNG			10.697.711.875	16.443.525.000
Chi phí phải trả ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Phải trả lãi vay	4.569.862.887	4.112.876.712
TỔNG CỘNG			4.569.862.887	4.112.876.712
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 18)				
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Cổ tức phải trả Phải trả khác	8.829.705.571 148.244.000	17.642.520.938 148.244.000
TỔNG CỘNG			8.977.949.571	17.790.764.938

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

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

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

Chi tiết các khoản đi vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 (Thuyết minh số 19):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư đầu năm VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	46.333.333.333	Lãi suất cho vay năm đầu tiên là 8%/năm. Lãi suất cho vay kể từ năm thứ 2 là lãi suất tiết kiệm 12 tháng + biên độ 2,6%/năm	Từ ngày 17 tháng 5 năm 2023 đến ngày 17 tháng 11 năm 2023	Tin chấp
TỔNG CỘNG		46.333.333.333			

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 (Thuyết minh số 19):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư đầu năm VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	324.333.332.667	Lãi suất cho vay năm đầu tiên là 8%/năm. Lãi suất cho vay kể từ năm thứ 2 là lãi suất tiết kiệm 12 tháng + biên độ 2,6%/năm	Từ ngày 17 tháng 5 năm 2024 đến ngày 17 tháng 11 năm 2030	Tin chấp
TỔNG CỘNG		324.333.332.667			
Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021:					
Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư đầu năm VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	417.000.000.000	Lãi suất cho vay năm đầu tiên là 8%/năm. Lãi suất cho vay kể từ năm thứ 2 là lãi suất tiết kiệm 12 tháng + biên độ 2,6%/năm	Gốc trả 1 lần vào ngày đáo hạn là 15 tháng 11 năm 2030, lãi suất 6 tháng/lần.	Tin chấp
TỔNG CỘNG		417.000.000.000			

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị ("HĐQT") và Ban Giám đốc của Tập đoàn:

Tên	Chức vụ	Đơn vị tính: VND	
		Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch	1.860.000.000	1.495.353.202
Ông Nguyễn Văn Tô	Ủy viên HĐQT	615.000.000	604.797.646
Ông Nguyễn Trọng Minh	Ủy viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.774.765.757	1.589.462.556
Ông Đào Hữu Khanh	Ủy viên HĐQT	432.702.428	852.429.167
Ông Lê Xuân Long	Ủy viên HĐQT	327.000.000	459.828.282
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	604.451.299	970.200.808
Ông Ngô Xuân Quyền	Thành viên độc lập HĐQT	-	135.191.919
Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc	1.712.772.500	1.702.142.697
Ông Lê Xuân Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	665.194.855	171.437.766
Ông Nguyễn Văn Cương	Phó Tổng Giám đốc	986.400.000	193.961.095
Ông Nguyễn Hữu Vinh	Phó Tổng Giám đốc	-	616.235.333
Ông Đinh Văn Võ	Phó Tổng Giám đốc	629.790.000	914.294.974
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	735.577.500	-
TỔNG CỘNG		10.343.654.339	9.705.335.445

Tiền lương và chi phí hoạt động của Ủy ban Kiểm toán và Ban Kiểm soát nội bộ:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tiền lương và chi phí hoạt động của Ủy ban Kiểm toán và Ban Kiểm soát nội bộ	2.788.957.265	1.396.330.000

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (*)	1.095.618.039.141	1.096.497.637.724
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng phúc lợi, thù lao HĐQT (*)	-	(23.158.750.000)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.095.618.039.141	1.073.338.887.724
Ảnh hưởng suy giảm do chi phí lãi vay phát sinh từ trái phiếu kèm chứng quyền	-	5.781.972.853
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	1.095.618.039.141	1.079.120.860.577
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	243.109.618	191.204.821
Ảnh hưởng của cổ tức bằng cổ phiếu	-	40.767.083
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu, sau điều chỉnh	243.109.618	231.971.904
Ảnh hưởng suy giảm do Trái phiếu kèm chứng quyền	-	11.393.801
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	243.109.618	243.365.705
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.507	4.627
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	4.507	4.434

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 do việc điều chỉnh lợi nhuận thuần sau thuế để phản ánh khoản thực trích quỹ phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2020 theo Nghị quyết ĐHCĐ thường niên số 51/NQ-ĐHCĐ ngày 23 tháng 4 năm 2022.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm nay do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho năm hiện tại.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

Doanh thu	Kinh doanh bất động sản	Sản xuất và kinh doanh điện	Kinh doanh hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
Doanh thu bán hàng nội bộ	-	554.839.859	122.956.520.554	(123.511.360.413)	-	-
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	1.111.873.852.439	2.115.620.923.366	353.695.901.855	-	3.581.190.677.660	3.581.190.677.660
Tổng doanh thu	1.111.873.852.439	2.116.175.763.225	476.652.422.409	(123.511.360.413)	3.581.190.677.660	3.581.190.677.660
Kết quả						
Lợi nhuận gộp trước thuế của bộ phận	555.875.909.945	1.520.049.592.566	180.111.857.902	(43.666.506.741)	2.212.370.853.672	2.212.370.853.672
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)	446.624.253.769	-	189.402.383.355	(444.259.435.894)	(444.259.435.894)	(444.259.435.894)
Lợi nhuận trước thuế	446.624.253.769	1.456.320.800.559	189.402.383.355	(487.925.942.635)	1.604.421.495.048	1.604.421.495.048
Chi phí thuế TNDN	-	-	-	(242.518.093.252)	(242.518.093.252)	(242.518.093.252)
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế	446.624.253.769	1.456.320.800.559	189.402.383.355	(730.444.035.887)	1.361.903.401.796	1.361.903.401.796
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	2.218.293.041.424	10.061.372.032.918	1.765.986.482.350	-	14.045.651.556.692	14.045.651.556.692
Tài sản không phân bổ (ii)	-	-	-	1.059.272.876.734	1.059.272.876.734	1.059.272.876.734
Tổng tài sản	2.218.293.041.424	10.061.372.032.918	1.765.986.482.350	1.059.272.876.734	15.104.924.433.426	15.104.924.433.426
Công nợ bộ phận	1.778.245.178.558	153.816.357.156	100.535.310.521	-	2.032.596.846.235	2.032.596.846.235
Công nợ không phân bổ (iii)	-	-	-	6.524.316.039.176	6.524.316.039.176	6.524.316.039.176
Tổng công nợ	1.778.245.178.558	153.816.357.156	100.535.310.521	6.524.316.039.176	8.556.912.885.411	8.556.912.885.411

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

Đơn vị tính: VND	Kinh doanh bất động sản	Sản xuất và kinh doanh điện	Kinh doanh hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu					
Doanh thu bán hàng nội bộ	302.045.267.544	-	383.142.526.583	(685.187.794.127)	-
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	1.975.212.158.628	1.275.919.030.628	526.304.954.190	-	3.777.436.143.446
Tổng doanh thu	2.277.257.426.172	1.275.919.030.628	909.447.480.773	(685.187.794.127)	3.777.436.143.446
Kết quả					
Lợi nhuận góp trước thuế của bộ phận	1.399.332.757.206	921.746.236.522	235.184.002.465	(236.169.290.988)	2.320.093.705.205
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)	1.137.502.488.166	871.453.625.459	214.664.804.185	(344.420.347.570)	(344.420.347.570)
Lợi nhuận trước thuế	1.137.502.488.166	871.453.625.459	214.664.804.185	(580.589.638.559)	1.643.031.279.251
Chi phí thuế TNDN	-	-	-	(299.358.220.374)	(299.358.220.374)
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế	1.137.502.488.166	871.453.625.459	214.664.804.185	(879.947.858.933)	1.343.673.058.877
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	2.168.003.857.476	10.448.847.825.420	1.809.137.359.075	-	14.425.989.041.971
Tài sản không phân bổ (ii)	-	-	-	1.465.554.948.126	1.465.554.948.126
Tổng tài sản	2.168.003.857.476	10.448.847.825.420	1.809.137.359.075	1.465.554.948.126	15.891.543.990.097
Công nợ bộ phận	2.035.943.660.587	499.788.337.474	141.381.408.587	-	2.677.113.406.648
Công nợ không phân bổ (iii)	-	-	-	7.824.100.180.739	7.824.100.180.739
Tổng công nợ	2.035.943.660.587	499.788.337.474	141.381.408.587	7.824.100.180.739	10.501.213.587.387

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

32. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết liên quan đến chi phí đầu tư phát triển các dự án bất động sản

Tập đoàn đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của Tập đoàn. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 ước tính là 7,3 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 390 tỷ VND).

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

Tập đoàn đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai xây dựng và mua sắm thiết bị của các dự án năng lượng của Tập đoàn. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 ước tính là 8,5 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 183 tỷ VND).

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	103.210.846.737	72.857.916.810
Trên 1 - 5 năm	110.210.264.338	49.169.197.445
Trên 5 năm	63.026.188.770	350.140.406
TỔNG CỘNG	276.447.299.845	122.377.254.661

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các cam kết khác

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

Theo hợp đồng hợp tác số 1407 và số 02A ký ngày 26 tháng 12 năm 2013 và ngày 2 tháng 1 năm 2017 giữa Tập đoàn và một đối tác, Tập đoàn cam kết thanh toán giá trị khoảng 214 tỷ VND trong 41 năm liên quan đến việc chia sẻ lợi nhuận hợp tác tại Dự án tòa nhà Miền Nam tại số 60, đường Trường Sơn và Dự án Hà Đô Airport Building tại số 2 Hồng Hà, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn còn phải thanh toán số tiền là 184 tỷ VND trong 36 năm.

Theo phụ lục số 03/2016 - 03/HĐ HTKD ngày 20 tháng 6 năm 2016 giữa Tập đoàn và một đối tác doanh nghiệp về việc thành lập Công ty TNHH Hỗ trợ Dịch Vụ để triển khai lô đất HH thuộc dự án Khu đô thị mới Dịch Vụ - Cầu Giấy, Tập đoàn có cam kết thanh toán giá trị còn lại của giá phí nhận chuyển nhượng phần diện tích lô đất HH thuộc sở hữu của bên đối tác với số tiền là 5 tỷ VND.

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất

Tập đoàn đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ tại các dự án bất động sản của Tập đoàn và một số ngân hàng cho các khách hàng mua căn hộ, biệt thự này vay, để thanh toán giá trị theo hợp đồng mua bất động sản. Theo thỏa thuận này, ngân hàng sẽ cho khách hàng vay để thanh toán tiền mua biệt thự tại các dự án bất động sản trên và Tập đoàn sẽ hỗ trợ khách hàng thông qua việc thanh toán lãi vay tương ứng với lãi suất của ngân hàng tại từng thời điểm. Để hỗ trợ khách hàng, Tập đoàn cho phép khách hàng thanh toán chậm so với tiến độ đã được thỏa thuận trong hợp đồng.

Cam kết miễn phí quản lý căn hộ

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

Cam kết theo hợp đồng Quản lý, vận hành, bảo trì, sửa chữa thay thế vật tư 12 turbine gió Nhà máy điện gió 7A

Theo hợp đồng EPK số S-11929-V01 ngày 15 tháng 6 năm 2021, Tập đoàn cam kết thanh toán giá trị khoảng 17 tỷ VND mỗi năm trong thời gian tối đa 20 năm phí quản lý vận hành, bảo trì, sửa chữa thay thế vật tư 12 turbine gió nhà máy điện gió 7A.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN NĂM

Ngày 13 tháng 1 năm 2023, Tập đoàn đã hoàn tất thủ tục giải thể Công ty Hà Đô Ninh Thuận theo thông báo về việc doanh nghiệp giải thể/chấm dứt tồn tại số 378/23 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận.

Ngày 21 tháng 2 năm 2023, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 04/NQ-HĐQT về việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Bất động sản Hà Đô. Theo đó, Tập đoàn sẽ thực hiện góp vốn vào công ty này với số tiền là 5.999.400.000 VND, tương đương với tỷ lệ sở hữu là 99,99% vốn cổ phần.

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

				
Đào Hữu Tùng Người lập	Phạm Hồng Hiếu Kế toán trưởng	Nguyễn Trọng Minh Phó Tổng Giám đốc		
Hà Nội, Việt Nam				
Ngày 31 tháng 3 năm 2023				



HADO GROUP

TÒA SÁNG MUÔN NƠI - VƯỜN TÂM CAO MỚI



HADO GROUP

TỎA SÁNG MUÔN NƠI - VƯỜN TÂM CAO MỚI

Số 8 Láng Hạ, Thành Công, Ba Đình, Hà Nội

Điện thoại: 024.3831 0347 - 024.3831 0348

Email: hq@hado.com.vn

www.hado.com.vn