

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023



Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023



Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

MỤC LỤC

| | <i>Trang</i> |
|---|--------------|
| Thông tin chung | 1 - 2 |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 3 - 4 |
| Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ | 5 - 6 |
| Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ | 7 - 10 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ | 11 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ | 12 - 13 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ | 14 - 69 |

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; cung cấp dịch vụ khách sạn; dịch vụ xây lắp; cho thuê văn phòng và các hoạt động 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Trọng Thông, Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty.

Ông Nguyễn Trọng Minh, Phó Tổng Giám đốc thường trực Công ty, được Ông Nguyễn Trọng Thông, Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty, ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 theo Giấy Ủy quyền số 01/GUQ-CTHD ngày 1 tháng 1 năm 2023.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

ISO
K S
G
T M

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại thông tư này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 29 tháng 8 năm 2023.

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

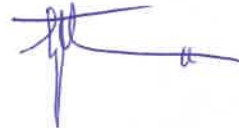
Thay mặt Ban lãnh đạo:

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Nguyễn Trọng Thông
Chủ tịch

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

Số tham chiếu: 12315194/66923091-LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ("Công ty"), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2023 và được trình bày từ trang 7 đến trang 69, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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



Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 |
|------------|--|-------------|--------------------------|---------------------------|
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 1.800.298.007.792 | 2.133.609.681.586 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 4 | 93.278.424.315 | 482.506.152.215 |
| 111 | 1. Tiền | | 93.278.424.315 | 111.059.576.873 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | - | 371.446.575.342 |
| 120 | II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 5 | 283.613.494.576 | - |
| 111 | 1. Chứng khoán kinh doanh | | 283.613.494.576 | - |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 696.031.305.595 | 688.951.861.303 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 6.1 | 233.156.416.432 | 228.605.429.841 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 6.2 | 293.145.226.338 | 298.739.219.992 |
| 135 | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 7 | 63.599.901.708 | 58.279.901.708 |
| 136 | 4. Phải thu ngắn hạn khác | 8 | 184.306.773.535 | 184.919.322.180 |
| 137 | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 9 | (78.177.012.418) | (81.592.012.418) |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | 10 | 713.625.094.537 | 949.988.336.633 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 723.849.295.301 | 960.212.537.397 |
| 149 | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | | (10.224.200.764) | (10.224.200.764) |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 13.749.688.769 | 12.163.331.435 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | | 1.897.755.344 | 85.729.403 |
| 152 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 16 | 11.776.288.376 | 12.009.492.746 |
| 153 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 16 | 75.645.049 | 68.109.286 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 |
|------------|--------------------------------------|-------------|--------------------------|---------------------------|
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 6.295.420.892.457 | 6.330.425.058.379 |
| 210 | I. Các khoản phải thu dài hạn | | 12.300.000.000 | 17.620.000.000 |
| 215 | 1. Phải thu về cho vay dài hạn | 28 | 12.300.000.000 | 17.620.000.000 |
| 220 | II. Tài sản cố định | | 224.031.014.327 | 232.065.417.859 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 11 | 223.838.514.316 | 231.795.917.850 |
| 222 | Nguyên giá | | 343.518.052.309 | 343.518.052.309 |
| 223 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (119.679.537.993) | (111.722.134.459) |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | | 192.500.011 | 269.500.009 |
| 228 | Nguyên giá | | 1.391.017.500 | 1.391.017.500 |
| 229 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (1.198.517.489) | (1.121.517.491) |
| 230 | III. Bất động sản đầu tư | 12 | 570.214.639.455 | 583.254.537.460 |
| 231 | 1. Nguyên giá | | 758.194.478.910 | 758.194.478.910 |
| 232 | 2. Giá trị hao mòn lũy kế | | (187.979.839.455) | (174.939.941.450) |
| 240 | IV. Tài sản dở dang dài hạn | 13 | 78.095.208.518 | 78.473.832.594 |
| 242 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | | 78.095.208.518 | 78.473.832.594 |
| 250 | V. Đầu tư tài chính dài hạn | 14 | 5.402.988.535.735 | 5.406.649.211.090 |
| 251 | 1. Đầu tư vào công ty con | 14.1 | 5.414.179.452.257 | 5.416.335.052.257 |
| 252 | 2. Đầu tư vào công ty liên doanh | 14.2 | 130.000.000 | 130.000.000 |
| 254 | 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 14.1 | (14.320.916.522) | (12.815.841.167) |
| 255 | 4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 14.3 | 3.000.000.000 | 3.000.000.000 |
| 260 | VI. Tài sản dài hạn khác | | 7.791.494.422 | 12.362.059.376 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | | 755.101.639 | 760.970.036 |
| 262 | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 27.4 | 7.036.392.783 | 11.601.089.340 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 8.095.718.900.249 | 8.464.034.739.965 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 |
|------------|--|-------------|--------------------------|---------------------------|
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 3.182.560.758.452 | 3.797.855.982.753 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 2.229.250.916.605 | 2.640.479.577.971 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 15.1 | 69.896.581.547 | 114.568.333.366 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 15.2 | 308.862.370.843 | 585.334.272.746 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 16 | 16.164.640.869 | 31.707.694.662 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 4.245.496.253 | 11.446.390.849 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 17 | 671.352.582.145 | 619.344.379.875 |
| 318 | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | | 1.983.580.265 | 3.347.323.276 |
| 319 | 7. Phải trả ngắn hạn khác | 18 | 452.976.360.194 | 524.400.929.612 |
| 320 | 8. Vay ngắn hạn | 19 | 659.029.547.248 | 705.040.496.344 |
| 322 | 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 20 | 44.739.757.241 | 45.289.757.241 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 953.309.841.847 | 1.157.376.404.782 |
| 337 | 1. Phải trả dài hạn khác | 18 | 14.168.396.304 | 44.927.290.923 |
| 338 | 2. Vay dài hạn | 19 | 939.038.341.587 | 1.112.346.009.903 |
| 342 | 3. Dự phòng phải trả dài hạn | | 103.103.956 | 103.103.956 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 |
|------------|---|-------------|--------------------------|---------------------------|
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 4.913.158.141.797 | 4.666.178.757.212 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 21 | 4.913.158.141.797 | 4.666.178.757.212 |
| 411 | 1. Vốn cổ phần đã phát hành | | 2.446.058.980.000 | 2.446.058.980.000 |
| 411a | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | | 2.446.058.980.000 | 2.446.058.980.000 |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | | 374.867.728.678 | 374.867.728.678 |
| 418 | 3. Quỹ đầu tư phát triển | | 23.516.835.886 | 23.516.835.886 |
| 421 | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 2.068.714.597.233 | 1.821.735.212.648 |
| 421a | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | | 1.821.735.212.648 | 1.271.223.632.920 |
| 421b | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay | | 246.979.384.585 | 550.511.579.728 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 8.095.718.900.249 | 8.464.034.739.965 |



Vũ Thị Dung
Người lập



Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 |
|-------|--|-------------|---|---|
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 22.1 | 564.745.654.627 | 672.762.902.726 |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 22.1 | - | - |
| 10 | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 22.1 | 564.745.654.627 | 672.762.902.726 |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 23 | (350.153.273.808) | (214.299.706.632) |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 214.592.380.819 | 458.463.196.094 |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 22.2 | 175.715.734.783 | 43.283.702.093 |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | 24 | (58.550.530.190) | (58.850.233.803) |
| 23 | Trong đó: Chi phí lãi vay | | (54.842.262.578) | (54.896.856.782) |
| 25 | 8. Chi phí bán hàng | | (4.461.656.816) | (1.711.267.013) |
| 26 | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 25 | (59.048.227.464) | (37.357.624.630) |
| 30 | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 268.247.701.132 | 403.827.772.741 |
| 31 | 11. Thu nhập khác | | 652.309.646 | 283.447.190 |
| 32 | 12. Chi phí khác | | (442.929.626) | (21.105.455) |
| 40 | 13. Lợi nhuận khác | | 209.380.020 | 262.341.735 |
| 50 | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 268.457.081.152 | 404.090.114.476 |
| 51 | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 27.1 | (16.913.000.010) | (73.496.663.096) |
| 52 | 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 27.4 | (4.564.696.557) | (7.877.159.588) |
| 60 | 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN | | 246.979.384.585 | 322.716.291.792 |

Vũ Thị Dung

Vũ Thị Dung
Người lập

Phạm Hồng Hiếu

Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Minh

Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 |
|-----------|---|-------------|---|---|
| | I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 01 | Lợi nhuận kế toán trước thuế | | 268.457.081.152 | 404.090.114.476 |
| | <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 | | 21.074.301.537 | 22.894.146.581 |
| 03 | Các khoản dự phòng | | 3.610.235.249 | 11.901.475.229 |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | | (159.299.708.634) | (43.283.702.093) |
| 06 | Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong kỳ) | 24 | 54.935.736.552 | 57.374.177.338 |
| 08 | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 188.777.645.856 | 452.976.211.531 |
| 09 | Tăng các khoản phải thu | | (78.897.871.874) | (2.760.690.741) |
| 10 | Giảm/(tăng) hàng tồn kho | | 229.341.241.761 | (145.213.249.249) |
| 11 | Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | | (397.765.890.826) | (127.238.851.448) |
| 12 | Tăng chi phí trả trước | | (2.855.321.180) | (122.127.024) |
| 13 | Tăng chứng khoán kinh doanh | | (283.613.494.576) | (2.812.199.978) |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | | (32.473.740.664) | (55.097.913.068) |
| 15 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 16 | (32.905.507.417) | (88.959.338.091) |
| 17 | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (550.000.000) | (511.333.344) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh | | (410.942.938.920) | 30.260.508.588 |
| | 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 | | (4.462.684.000) | (6.409.863.401) |
| 23 | Tiền chi cho vay | | - | (3.100.000.000) |
| 25 | Tiền chi để đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | (5.999.400.000) | (40.994.000.000) |
| 26 | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 6.007.000.000 | - |
| 27 | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 249.333.744.384 | 10.297.582.348 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư | | 244.878.660.384 | (40.206.281.053) |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 |
|-------|--|-------------|---|---|
| | III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 31 | Tiền thu từ phát hành cổ phiếu | | - | 199.992.784.800 |
| 33 | Tiền thu từ đi vay | | 516.174.217.714 | 677.392.510.347 |
| 34 | Tiền trả nợ gốc vay | | (739.337.667.078) | (610.970.237.923) |
| 36 | Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu | | - | (203.727.889.200) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính | | (223.163.449.364) | 62.687.168.024 |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | | (389.227.727.900) | 52.741.395.559 |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 4 | 482.506.152.215 | 35.544.159.513 |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | | - | - |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 4 | 93.278.424.315 | 88.285.555.072 |



Vũ Thị Dung
Người lập



Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là: 224 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 203).

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

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

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

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



Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty có 17 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 16). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau:

| STT | Tên công ty | Trụ sở chính | Hoạt động chính | Tỷ lệ lợi ích (%) | | | Tỷ lệ biểu quyết (%) | | |
|-----|---|---|--|--------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|--|--|
| | | | | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | | |
| 1 | Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà ("Công ty Khánh Hà") | Cầu Đá, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa | Đầu tư và kinh doanh bất động sản | 70,92% | 70,92% | 70,92% | 70,92% | | |
| 2 | Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn ("Công ty 756 Sài Gòn") | Số 2 Hồng Hà, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh | Đầu tư và kinh doanh bất động sản | 63,00% | 63,00% | 63,00% | 63,00% | | |
| 3 | Công ty Cổ phần Za Hưng ("Công ty Za Hưng") | Số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội | Sản xuất, truyền tải và phân phối điện | 51,75% | 51,75% | 51,75% | 51,75% | | |
| 4 | Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4 ("Công ty Sông Tranh 4") (i) | Thôn Tam Tú, xã Quế Lưu, huyện Hiệp Đức, tỉnh Quảng Nam | Sản xuất, truyền tải và phân phối điện | 62,92% | 62,92% | 89,88% | 89,88% | | |
| 5 | Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận ("Công ty Hà Đô Bình Thuận") (i) | Số 101 thôn Hồng Trung, xã Hồng Phong, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận | Sản xuất, truyền tải và phân phối điện | 83,22% | 83,22% | 90,00% | 90,00% | | |
| 6 | Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô ("Công ty Quốc tế Hà Đô") | Số 272, đường Dondeng, bản Nongtha Tay, huyện Chanthabuly, thủ đô Viêng Chăn, Lào | Đầu tư và kinh doanh bất động sản | 100% | 100% | 100% | 100% | | |
| 7 | Công ty Cổ phần Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản Hà Đô ("Công ty Quản lý Hà Đô") | Số 60M Trường Sơn, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh | Tư vấn, quản lý bất động sản | 99,95% | 99,95% | 99,95% | 99,95% | | |
| 8 | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình An Riverside ("Công ty Bình An Riverside") | Số 2735 Phạm Thế Hiển, phường 7, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh | Đầu tư và kinh doanh bất động sản | 99,97% | 99,97% | 99,97% | 99,97% | | |
| 9 | Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1 ("Công ty Thiết bị Giáo dục 1") | Số 62 Phan Đình Giót, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội | Đầu tư và kinh doanh bất động sản | 99,93% | 99,93% | 99,93% | 99,93% | | |
| 10 | Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita - Quảng Nam ("Công ty Agrita - Quảng Nam") (i) | Số 44 Lê Quý Đôn, thị trấn Khâm Đức, huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam | Sản xuất, truyền tải và phân phối điện | 97,57% | 97,57% | 99,98% | 99,98% | | |

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau (tiếp theo):

| STT | Tên công ty | Trụ sở chính | Hoạt động chính | Tỷ lệ lợi ích (%) | | | Tỷ lệ biểu quyết (%) | |
|-----|--|--|--|--------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|--|
| | | | | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | |
| 11 | Công ty Cổ phần Minh Long Đông Sài Gòn ("Công ty Minh Long") | Số 242 Cống Quỳnh, phường Phạm Ngũ Lão, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh | Hoạt động mua bán nợ | 99,98% | 99,98% | 99,98% | 99,98% | |
| 12 | Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam ("Công ty Hà Đô Thuận Nam") (i) | Thôn Quán Thê 1, xã Phước Minh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận | Sản xuất, truyền tải và phân phối điện | 99,97% | 99,97% | 100% | 100% | |
| 13 | Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam ("Công ty Surya") (i) | Thôn Phước An 1, xã Phước Vinh, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận | Sản xuất, truyền tải và phân phối điện | 99,97% | 99,97% | 100% | 100% | |
| 14 | Công ty TNHH MTV Hà Đô Ninh Thuận ("Công ty Hà Đô Ninh Thuận") (ii) | Số 6 Phạm Đình Hồ, khu phố 6, phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận | Sản xuất, truyền tải và phân phối điện | - | 100% | - | 100% | |
| 15 | Công ty Cổ phần Năng lượng Hà Đô ("Công ty Năng lượng Hà Đô") (i) | Số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội | Sản xuất, truyền tải và phân phối điện | 99,97% | 99,97% | 99,98% | 99,98% | |
| 16 | Công ty Cổ phần Điện gió Tiến Thành Hàm Kiệt ("Công ty Tiến Thành Hàm Kiệt") (i) | Thôn Thanh Thịnh, xã Hồng Phòng, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận | Sản xuất, truyền tải và phân phối điện | 28,98% | 28,98% | 56,00% | 56,00% | |
| 17 | Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Bất động sản Hà Đô ("Công ty Quản lý và Kinh doanh Hà Đô") (iii) | Số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội | Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản | 99,99% | - | 99,99% | - | |
| 18 | Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng thủy điện Sơn Linh ("Công ty Sơn Linh") (i), (iv) | Thôn Gò Gia, xã Sơn Linh, huyện Sơn Hà, tỉnh Quảng Ngãi | Sản xuất, truyền tải và phân phối điện | 51,23% | - | 99,00% | - | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

- (i) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết trong các công ty con này khác nhau do Công ty kiểm soát các công ty con này gián tiếp thông qua các công ty con khác.
- (ii) Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) số 94/NQ-HĐQT ngày 1 tháng 7 năm 2020, HĐQT Công ty đã thông qua quyết định giải thể Công ty Hà Đô Ninh Thuận. Công ty đã hoàn tất thủ tục giải thể công ty này theo thông báo về việc doanh nghiệp giải thể/chấm dứt tồn tại số 378/23 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận vào ngày 13 tháng 1 năm 2023.
- (iii) Ngày 21 tháng 2 năm 2023, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 04/NQ-HĐQT về việc góp vốn thành lập Công ty Quản lý và Kinh doanh Hà Đô. Theo đó, Công ty sẽ thực hiện góp vốn vào công ty này với số tiền là 5.999.400.000 VND, tương đương với tỷ lệ sở hữu là 99,99% vốn cổ phần. Trong kỳ, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn vào công ty này.
- (iv) Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 98/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 3 năm 2023, Hội đồng quản trị của Công ty Za Hưng, một công ty con của Công ty, đã phê duyệt việc nhận chuyển nhượng 1.011.780 cổ phần, tương đương với 99% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Sơn Linh từ các cổ đông cá nhân với giá chuyển nhượng là 46,61 tỷ VND. Sau đó, theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 150/NQ-HĐQT ngày 21 tháng 4 năm 2023, Hội đồng quản trị của Công ty Za Hưng đã phê duyệt việc tăng vốn góp vào Công ty Sơn Linh để tăng vốn điều lệ với số tiền là 133,43 tỷ VND theo đúng tỷ lệ góp vốn. Trong kỳ, Công ty Za Hưng đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng cổ phần và góp thêm vốn điều lệ vào Công ty Sơn Linh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty sở hữu một khoản đầu tư vào công ty liên doanh như được trình bày tại Thuyết minh số 14.2.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 14.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại thông tư này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 (“báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ”) đề ngày 29 tháng 8 năm 2023.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bất động sản

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

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

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

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ theo tiêu thức phù hợp.

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, Công ty áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho. Đối với hàng tồn kho khác, Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.6 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

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

3.9 *Chi phí đi vay*

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

3.10 *Chi phí trả trước*

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

3.11 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

Các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh mà trong đó Công ty có quyền đồng kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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 riêng giữa niên độ.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

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 dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ 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.

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.15 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.16 Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà

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

Các khoản tiền nhận từ khách hàng, dưới hình thức hợp đồng đặt cọc, hợp đồng vay vốn được phản ánh trong tài khoản “Phải trả khác” trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ.

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán, 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 chứng khoán. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

3.18 Hợp đồng xây dựng

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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 kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

3.20 Chi phí phát hành trái phiếu

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

3.21 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.22 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i> |
| Tiền mặt | 1.489.619.552 | 1.591.294.306 |
| Tiền gửi ngân hàng | 73.161.353.942 | 109.468.282.567 |
| Tiền trong tài khoản chứng khoán (i) | 18.627.450.821 | - |
| Các khoản tương đương tiền | - | 371.446.575.342 |
| TỔNG CỘNG | <u>93.278.424.315</u> | <u>482.506.152.215</u> |

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là tiền gửi trong tài khoản chứng khoán tự động của Công ty tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí.

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Chứng khoán kinh doanh

| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> | | | | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i> | | | |
|------------|---------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| | <i>Số lượng</i> | <i>Giá gốc VND</i> | <i>Giá trị hợp lý VND</i> | <i>Dự phòng VND</i> | <i>Số lượng</i> | <i>Giá gốc VND</i> | <i>Giá trị hợp lý VND</i> | <i>Dự phòng VND</i> |
| Trái phiếu | 2.769.282 | <u>283.613.494.576</u> | (*) | - | - | - | (*) | - |
| | | <u>283.613.494.576</u> | | | | - | | |

Đây là các khoản trái phiếu doanh nghiệp có lãi suất từ 9%/năm đến 10,5%/năm, kỳ hạn gốc từ 3 đến 5 năm, được Công ty nắm giữ cho mục đích kinh doanh trong ngắn hạn theo cam kết mua lại của các tổ chức phát hành/bên chuyển nhượng trái phiếu theo văn bản cam kết.

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty chưa thu thập được đủ các thông tin cần thiết để thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i> |
| Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản | 177.405.862.214 | 175.385.023.373 |
| Phải thu từ hoạt động xây lắp | 20.041.218.211 | 10.794.548.239 |
| Phải thu từ hoạt động kinh doanh khách sạn | 2.921.227.814 | 2.835.118.633 |
| Phải thu từ hoạt động cho thuê, tư vấn quản lý và các hoạt động khác | <u>32.788.108.193</u> | <u>39.590.739.596</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>233.156.416.432</u> | <u>228.605.429.841</u> |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (7.402.018.222) | (10.817.018.222) |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Phải thu ngắn hạn từ các khách hàng khác</i> | <i>209.833.003.667</i> | <i>187.944.912.498</i> |
| <i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28.2)</i> | <i>23.323.412.765</i> | <i>40.660.517.343</i> |
| Chi tiết các khoản phải thu của khách hàng chiếm trên 10% tổng số dư: | | |
| <i>Các khách hàng mua nhà Dự án An Khánh An Thượng (*)</i> | <i>123.337.023.899</i> | <i>117.901.185.058</i> |
| <i>Các khách hàng mua nhà tại dự án Khu biệt thự Sư Vạn Hạnh (*)</i> | <i>23.276.227.600</i> | <i>23.276.227.600</i> |

(*) Đây là các khoản phải thu từ khách mua nhà thuộc các dự án bất động sản của Công ty. Công ty đang trong quá trình hoàn thành các thủ tục pháp lý liên quan để hoàn tất thủ tục cấp sổ đỏ cho người mua nhà. Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng việc hoàn tất thủ tục cấp sổ đỏ liên quan đến các hợp đồng mua bán nhà này là chắc chắn sẽ thực hiện được, do đó, Công ty không trích lập dự phòng phải thu khó đòi đối với số dư phải thu này.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, một số khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại các ngân hàng TMCP như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i> |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm ("Công ty Từ Liêm") (i) | 145.224.919.122 | 145.224.919.122 |
| Công ty TNHH MTV 756 (ii) | 117.000.000.000 | 117.000.000.000 |
| Trả trước ngắn hạn cho các đối tượng khác | <u>30.920.307.216</u> | <u>36.514.300.870</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>293.145.226.338</u> | <u>298.739.219.992</u> |
| Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi | (12.415.457.062) | (12.415.457.062) |

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

(ii) Đây là khoản tiền Công ty trả trước cho Công ty TNHH MTV 756 để công ty này góp vốn điều lệ vào Công ty 756 Sài Gòn, một công ty con của Công ty. Khoản trả trước này không tính lãi. Toàn bộ các quyền lợi phát sinh từ phần vốn góp của Công ty TNHH MTV 756 tại Công ty 756 Sài Gòn thuộc về Công ty. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty đang trong quá trình thực hiện các thủ tục nhận chuyển nhượng phần vốn góp này với Công ty TNHH MTV 756.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i> |
| Công ty Cổ phần Hà Đô 45 (“Công ty Hà Đô 45”) (i) | 56.299.901.708 | 56.299.901.708 |
| Công ty Khánh Hà (<i>Thuyết minh số 28.3</i>) | 7.300.000.000 | 1.980.000.000 |
| TỔNG CỘNG | 63.599.901.708 | 58.279.901.708 |
| 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, Công ty và Công ty Hà Đô 45 đã ký biên bản thanh lý hợp đồng, theo đó, hai bên thống nhất không tính lãi cho khoản vay trên kể từ ngày ký. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty 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. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty chưa thu hồi được gốc và lãi của khoản cho vay nói trên.

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i> |
| Tạm ứng (i) | 169.424.824.507 | 95.371.613.686 |
| Phải thu từ lãi cho vay, lãi tiền gửi | 5.577.885.949 | 4.728.772.813 |
| Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia | 4.093.674.000 | 77.984.000.000 |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác | 5.210.389.079 | 6.834.935.681 |
| TỔNG CỘNG | 184.306.773.535 | 184.919.322.180 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi | (2.059.635.426) | (2.059.635.426) |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i> | <i>137.671.312.439</i> | <i>56.099.417.248</i> |
| <i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28.2)</i> | <i>46.635.461.096</i> | <i>128.819.904.932</i> |

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 chủ yếu là các khoản tạm ứng cho nhân viên nhằm mục đích thực hiện các dự án đầu tư của Công ty.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. NỢ XẤU

| | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | | | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | | | Đơn vị tính: VND |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|------------------------|------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị có thể thu hồi | |
| Công ty Hà Đô 45 | 62.755.574.348 | (62.755.574.348) | - | 62.755.574.348 | (62.755.574.348) | - | |
| Công ty TNHH Nam Việt | 3.356.516.900 | (3.356.516.900) | - | 3.356.516.900 | (3.356.516.900) | - | |
| Các khách hàng khác | 12.064.921.170 | (12.064.921.170) | - | 15.479.921.170 | (15.479.921.170) | - | |
| TỔNG CỘNG | 78.177.012.418 | (78.177.012.418) | - | 81.592.012.418 | (81.592.012.418) | - | |

10. HÀNG TỒN KHO

| | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | | Đơn vị tính: VND |
|---|--------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng | |
| Bất động sản xây dựng để bán | 698.895.600.728 | 10.224.200.764 | 713.030.988.608 | 10.224.200.764 | |
| - Dự án An Khánh – An Thượng | 516.698.146.795 | 10.224.200.764 | 534.431.456.256 | 10.224.200.764 | |
| - Khu biệt thự Sư Vạn Hạnh | 73.375.617.589 | - | 73.375.657.589 | - | |
| - Dự án chung cư CC1 Dịch Vọng | 41.488.168.399 | - | 41.481.993.854 | - | |
| - Dự án Tòa nhà Hồn Hợp khu ĐTM Dịch Vọng | 33.478.477.911 | - | 32.210.209.700 | - | |
| - Dự án CC3 Dịch Vọng | 17.469.995.782 | - | 17.254.023.606 | - | |
| - Các dự án khác | 16.385.194.252 | - | 14.277.647.603 | - | |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 24.593.252.383 | - | 246.781.348.893 | - | |
| Nguyên vật liệu | 360.442.190 | - | 400.199.896 | - | |
| TỔNG CỘNG | 723.849.295.301 | 10.224.200.764 | 960.212.537.397 | 10.224.200.764 | |

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, một số tài sản là hàng tồn kho của Dự án An Khánh – An Thượng đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Anh (Thuyết minh số 19).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị văn phòng | Tổng cộng |
|--------------------------------|---------------------------|----------------------|------------------------|--------------------|-----------------|
| Nguyên giá: | | | | | |
| Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | 244.421.955.098 | 85.056.611.786 | 9.328.639.954 | 4.710.845.471 | 343.518.052.309 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 | 244.421.955.098 | 85.056.611.786 | 9.328.639.954 | 4.710.845.471 | 343.518.052.309 |
| Trong đó: | | | | | |
| Đã khấu hao hết | 10.886.973.053 | 87.740.736 | 6.448.199.954 | 2.367.983.653 | 19.790.897.396 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | | | |
| Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | 56.080.259.593 | 43.772.404.738 | 7.868.278.812 | 4.001.191.316 | 111.722.134.459 |
| - Khấu hao trong kỳ | 3.923.798.412 | 3.662.165.120 | 155.647.002 | 215.793.000 | 7.957.403.534 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 | 60.004.058.005 | 47.434.569.858 | 8.023.925.814 | 4.216.984.316 | 119.679.537.993 |
| Giá trị còn lại: | | | | | |
| Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | 188.341.695.505 | 41.284.207.048 | 1.460.361.142 | 709.654.155 | 231.795.917.850 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 | 184.417.897.093 | 37.622.041.928 | 1.304.714.140 | 493.861.155 | 223.838.514.316 |

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, quyền điều hành và quyền nhận bất kỳ khoản phải thu nào phát sinh từ Dự án Khách sạn IBIS Saigon Airport và tòa nhà Hà Đô Airport, tại số 2 đường Hồng Hà, thành phố Hồ Chí Minh đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng Shinhan – Chi nhánh Trần Duy Hưng (Thuyết minh số 19).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | | |
|---------------------------------|--|---|------------------|
| | <i>Nhà cửa, vật kiến trúc và quyền sử dụng đất</i> | <i>Bất động sản đầu tư khác (*)</i> | <i>Tổng cộng</i> |
| Nguyên giá: | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 | 572.944.206.600 | 185.250.272.310 | 758.194.478.910 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 | 572.944.206.600 | 185.250.272.310 | 758.194.478.910 |
| <i>Trong đó:</i> | | | |
| <i>Đã khấu hao hết</i> | 3.135.792.727 | 40.266.827.699 | 43.402.620.426 |
| Giá trị khấu hao lũy kế: | | | |
| Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | 112.211.452.012 | 62.728.489.438 | 174.939.941.450 |
| - Khấu hao trong kỳ | 9.660.329.166 | 3.379.568.839 | 13.039.898.005 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 | 121.871.781.178 | 66.108.058.277 | 187.979.839.455 |
| Giá trị còn lại: | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 | 460.732.754.588 | 122.521.782.872 | 583.254.537.460 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 | 451.072.425.422 | 119.142.214.033 | 570.214.639.455 |

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

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

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i> |
| Mặt bằng thương mại Dự án Hà Đô Centrosa Garden (i) | 308.086.172.544 | 308.086.172.544 |
| Văn phòng Hà Đô Airport Building | 180.766.432.781 | 180.766.432.781 |
| Mặt bằng thương mại tòa nhà Hà Đô Miền Nam | 133.600.517.254 | 133.600.517.254 |
| Mặt bằng thương mại tòa nhà Hà Đô 186 Hoàng Sâm | 27.488.274.808 | 27.488.274.808 |
| Mặt bằng thương mại chung cư CC1 Dịch Vọng | 23.794.849.884 | 23.794.849.884 |
| Mặt bằng thương mại chung cư N10 | 21.336.181.353 | 21.336.181.353 |
| Diện tích hầm chung cư N10 | 16.882.854.908 | 16.882.854.908 |
| Mặt bằng thương mại chung cư 183 Hoàng Văn Thái | 13.952.126.285 | 13.952.126.285 |
| Mặt bằng thương mại chung cư Nguyễn Văn Công | 10.618.892.068 | 10.618.892.068 |
| Diện tích hầm chung cư CC1 Dịch Vọng | 9.593.876.960 | 9.593.876.960 |
| Mặt bằng thương mại chung cư Hoàng Sâm | 4.881.479.260 | 4.881.479.260 |
| Mặt bằng thương mại chung cư Z751 | 4.057.028.078 | 4.057.028.078 |
| Sân tennis | 3.135.792.727 | 3.135.792.727 |
| TỔNG CỘNG | 758.194.478.910 | 758.194.478.910 |

(i) Quyền khai thác và thụ hưởng các lợi ích từ việc khai thác sàn thương mại dịch vụ tại Dự án Hà Đô Centrosa Garden đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty như được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 19.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 do Công ty chưa thu thập đủ thông tin để đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản này một cách chắc chắn.

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i> |
| Dự án An Khánh – An Thượng (*) | 48.796.519.680 | 41.635.954.006 |
| Các dự án năng lượng | 27.756.238.165 | 36.228.403.642 |
| Các dự án khác | 1.542.450.673 | 609.474.946 |
| TỔNG CỘNG | <u>78.095.208.518</u> | <u>78.473.832.594</u> |

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, 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 Công ty tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Anh như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

| | <i>Thuyết minh</i> | <i>Đơn vị tính: VND</i> | | | |
|---------------------------------|--------------------|---------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| | | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> | | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i> | |
| | | <i>Giá gốc</i> | <i>Dự phòng</i> | <i>Giá gốc</i> | <i>Dự phòng</i> |
| Đầu tư vào công ty con | 14.1 | 5.414.179.452.257 | (14.320.916.522) | 5.416.335.052.257 | (12.815.841.167) |
| Đầu tư vào công ty liên doanh | 14.2 | 130.000.000 | - | 130.000.000 | - |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 14.3 | 3.000.000.000 | - | 3.000.000.000 | - |
| TỔNG CỘNG | | <u>5.417.309.452.257</u> | <u>(14.320.916.522)</u> | <u>5.419.465.052.257</u> | <u>(12.815.841.167)</u> |

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

14.1 Đầu tư vào công ty con

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

| STT | Tên đơn vị | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | | | | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | | | | Đơn vị tính: VND |
|---------------------------------|--|--------------------------|--------------------------|----------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------|-----------------------------|------------------|
| | | Số lượng cổ phần | Giá trị ghi sổ | Giá trị hợp lý | Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp | Số lượng cổ phần | Giá trị ghi sổ | Giá trị hợp lý | Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp | |
| | | | | | | | | | | |
| 1 | Công ty Agrita – Quảng Nam | 99.729.000 | 1.190.305.295.099 | (*) | 94,98% | 99.729.000 | 1.190.305.295.099 | (*) | 94,98% | |
| 2 | Công ty Năng lượng Hà Đô | 112.460.000 | 1.124.600.000.000 | (*) | 99,96% | 112.460.000 | 1.124.600.000.000 | (*) | 99,96% | |
| 3 | Công ty Bình An Riverside | 61.782.000 | 628.299.000.000 | (*) | 99,97% | 61.782.000 | 628.299.000.000 | (*) | 99,97% | |
| 4 | Công ty Minh Long | 32.414.780 | 417.218.779.435 | (*) | 73,67% | 32.414.780 | 417.218.779.435 | (*) | 73,67% | |
| 5 | Công ty Za Hưng | 63.210.546 | 371.629.000.000 | (*) | 51,75% | 63.210.546 | 371.629.000.000 | (*) | 51,75% | |
| 6 | Công ty Quốc tế Hà Đô | (**) | 367.428.647.832 | (*) | 100% | (**) | 367.428.647.832 | (*) | 100% | |
| 7 | Công ty 756 Sài Gòn | 28.350.000 | 283.500.000.000 | (*) | 63,00% | 28.350.000 | 283.500.000.000 | (*) | 63,00% | |
| 8 | Công ty Thiết Bị Giáo Dục 1 | 42.319.073 | 662.996.747.322 | (*) | 99,93% | 42.319.073 | 662.996.747.322 | (*) | 99,93% | |
| 9 | Công ty Khánh Hà | 18.440.000 | 196.842.885.000 | (*) | 70,92% | 18.440.000 | 196.842.885.000 | (*) | 70,92% | |
| 10 | Công ty Sông Tranh 4 | 15.300.000 | 157.994.654.400 | (*) | 34,00% | 15.300.000 | 157.994.654.400 | (*) | 34,00% | |
| 11 | Công ty Quản lý Hà Đô (i) | 1.399.300 | 7.365.043.169 | (*) | 99,95% | 1.999.000 | 13.372.043.169 | (*) | 99,95% | |
| 12 | Công ty Quản lý và Kinh doanh Hà Đô (Thuyết minh số 1) | 599.940 | 5.999.400.000 | (*) | 99,99% | - | - | - | - | |
| 13 | Công ty Hà Đô Ninh Thuận (Thuyết minh số 1) | - | - | - | - | (**) | 2.148.000.000 | (*) | 100% | |
| TỔNG CỘNG | | | 5.414.179.452.257 | | | | 5.416.335.052.257 | | | |
| Dự phòng đầu tư vào công ty con | | | 14.320.916.522 | | | | 12.815.841.167 | | | |

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

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty chưa có đủ các thông tin cần thiết để thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

14.2 Đầu tư vào công ty liên doanh

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có một công ty liên doanh như sau:

| Công ty | Địa chỉ | Hoạt động chính | Số lượng (%) | Tỷ lệ lợi ích (%) | Quyền biểu quyết (%) | Giá trị ghi sổ (VND) | Giá trị hợp lý (VND) |
|------------------------------|--|-----------------------------------|--------------|-------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vụ | Số 8, Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội | Đầu tư và kinh doanh bất động sản | (**) | 50 | 50 | 130.000.000 | (*) |

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty chưa thu thập các thông tin cần thiết để thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.

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

14.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | |
|-----------------------|--------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|
| | Giá gốc | Giá trị ghi sổ | Giá gốc | Giá trị ghi sổ |
| Đầu tư trái phiếu (i) | 3.000.000.000 | 3.000.000.000 | 3.000.000.000 | 3.000.000.000 |
| TỔNG CỘNG | 3.000.000.000 | 3.000.000.000 | 3.000.000.000 | 3.000.000.000 |

Đơn vị tính: VND

(i) Đây là khoản trái phiếu phát hành bởi Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (mệnh giá: 10.000.000 VND/trái phiếu) có thời hạn gốc 10 năm, đáo hạn ngày 28 tháng 6 năm 2028, không có tài sản đảm bảo và hưởng mức lãi suất tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 6,375%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 8%/năm).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty chưa thu thập được các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý của khoản trái phiếu này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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) | |
|--|--|------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 |
| Công ty 756 Sài Gòn | 31.890.294.513 | 27.852.449.213 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Phát triển và xây dựng Sông Hồng | 10.559.269.882 | 24.315.703.621 |
| Công ty Cổ phần Hà Đô 1 | 5.961.622.411 | 42.485.581.886 |
| Phải trả các đối tượng khác | 21.485.394.741 | 19.914.598.646 |
| TỔNG CỘNG | 69.896.581.547 | 114.568.333.366 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 28.2)</i> | 37.144.415.367 | 33.055.443.132 |
| <i>Phải trả người bán ngắn hạn khác</i> | 32.752.166.180 | 81.512.890.234 |

15.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

| | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 |
|--|---|------------------------------|
| | Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (*) | 293.469.719.965 |
| Trả trước theo các hợp đồng xây lắp | 15.040.900.911 | 186.008.823.660 |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác | 351.749.967 | 556.511.226 |
| TỔNG CỘNG | 308.862.370.843 | 585.334.272.746 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Người mua trả tiền trước từ các bên khác</i> | 226.799.893.706 | 498.695.786.137 |
| <i>Người mua trả tiền trước từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28.2)</i> | 82.062.477.137 | 86.638.486.609 |

(*) Đây chủ yếu 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

| <i>Đơn vị tính: VND</i> | | | | |
|-------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i> | <i>Số phải nộp/cấn trừ trong kỳ</i> | <i>Số đã nộp trong kỳ</i> | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> |
| Phải nộp | | | | |
| Thuế giá trị gia tăng | 2.553.647.367 | 14.818.754.478 | (14.632.287.128) | 2.740.114.717 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 580.483.546 | 3.497.191.734 | (3.395.003.784) | 682.671.496 |
| Thuế TNDN | 28.561.466.213 | 16.913.000.010 | (32.905.507.417) | 12.568.958.806 |
| Thuế khác | 12.097.536 | 1.021.134.988 | (860.336.674) | 172.895.850 |
| TỔNG CỘNG | 31.707.694.662 | 36.250.081.210 | (51.793.135.003) | 16.164.640.869 |
| | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i> | <i>Số phải thu trong kỳ</i> | <i>Số đã cần trừ trong kỳ</i> | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> |
| Phải thu | | | | |
| Thuế giá trị gia tăng | 12.009.492.746 | 6.716.371.816 | (6.949.576.186) | 11.776.288.376 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 68.109.286 | 7.535.763 | - | 75.645.049 |
| TỔNG CỘNG | 12.077.602.032 | 6.723.907.579 | (6.949.576.186) | 11.851.933.425 |

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| <i>Đơn vị tính: VND</i> | | |
|---|---------------------------------|----------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i> |
| Trích trước chi phí xây dựng và tiền sử dụng đất của các dự án bất động sản đã bàn giao | 575.030.151.988 | 539.898.987.737 |
| - Dự án An Khánh – An Thượng | 293.334.510.548 | 258.203.346.297 |
| - Dự án nhà ở Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh | 140.052.284.410 | 140.052.284.410 |
| - Khu Biệt thự Sư Vạn Hạnh | 130.489.147.466 | 130.489.147.466 |
| - Dự án chung cư CC1 Dịch Vọng, Hà Nội | 7.843.113.423 | 7.843.113.423 |
| - Dự án nhà N10 khu đô thị mới Dịch Vọng | 3.311.096.141 | 3.311.096.141 |
| Trích trước chi phí lãi vay | 92.525.191.891 | 74.254.053.373 |
| Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất | - | 812.920.548 |
| Các chi phí phải trả ngắn hạn khác | 3.797.238.266 | 5.191.338.765 |
| TỔNG CỘNG | 671.352.582.145 | 619.344.379.875 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| Chi phí phải trả ngắn hạn các bên khác | 579.937.314.381 | 558.917.103.041 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 28.2) | 91.415.267.764 | 60.427.276.834 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. PHẢI TRẢ KHÁC

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|---|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i> |
| Ngắn hạn | | |
| Phải trả về dòng tiền quản lý tập trung (i) | 347.424.306.967 | 382.070.177.103 |
| Nhận tạm ứng từ công ty con | 34.000.000.000 | 34.000.000.000 |
| Các khoản đặt cọc | 27.729.955.233 | 3.962.223.472 |
| Phải trả tiền hỗ trợ chuyển giao mặt bằng Dự án An Khánh – An Thượng (ii) | 20.630.454.546 | 20.630.454.546 |
| Thu hộ phải trả | 12.686.352.098 | 12.686.352.098 |
| Phải trả lợi nhuận chia sẻ theo BCC | 3.855.200.280 | 6.792.700.280 |
| Nhận tiền cho mục đích chuyển nhượng bất động sản | 690.189.242 | 59.382.101.127 |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác | 5.959.901.828 | 4.876.920.986 |
| TỔNG CỘNG | 452.976.360.194 | 524.400.929.612 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Phải trả ngắn hạn các bên khác</i> | <i>71.100.052.180</i> | <i>107.791.095.362</i> |
| <i>Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 28.2)</i> | <i>381.876.308.014</i> | <i>416.609.834.250</i> |
| Dài hạn | | |
| Phải trả phí quản lý vận hành Dự án An Khánh – An Thượng | 4.325.605.800 | 11.627.971.200 |
| Nhận đặt cọc cho thuê | 9.842.790.504 | 33.299.319.723 |
| TỔNG CỘNG | 14.168.396.304 | 44.927.290.923 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Phải trả dài hạn các bên khác</i> | <i>14.168.396.304</i> | <i>44.927.290.923</i> |
| (i) | Đây là số tiền phải trả theo các Thỏa thuận quản lý dòng tiền tập trung giữa Công ty và các công ty con. Theo đó, Công ty sẽ thực hiện quản lý, sử dụng, đầu tư và điều tiết những khoản tiền nhận rồi của một số công ty con dựa trên Quy chế quản lý dòng tiền tập trung đã ban hành theo Quyết định số 101/QĐ-HĐQT ngày 5 tháng 8 năm 2019 của HĐQT Công ty. | |
| (ii) | Phải trả Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Giáo dục Newton theo Hợp đồng số 21/2019/HĐ liên quan đến việc hỗ trợ và chuyển giao mặt bằng với diện tích là 10.686m ² thuộc ô đất trường tiểu học tại Dự án An Khánh – An Thượng. | |

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VAY

| | Đơn vị tính: VND | | |
|---|--|------------------------|--|
| | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | Số phát sinh trong kỳ | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 |
| | Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ | Tăng | Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ |
| Vay ngắn hạn | | | |
| Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.1) | 38.101.631.925 | 35.774.217.714 | 70.571.922.709 |
| Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 19.2) | 63.050.859.827 | 5.151.357.978 | 55.806.145.973 |
| Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19.1) | 206.434.640.889 | 21.807.668.316 | 115.604.640.889 |
| Vay các bên liên quan dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 28.3) | 187.546.837.677 | 630.500.000.000 | 417.046.837.677 |
| Trái phiếu dài hạn đến hạn trả | 209.906.526.026 | 93.473.974 | - |
| TỔNG CỘNG | 705.040.496.344 | 693.326.717.982 | 659.029.547.248 |
| Vay dài hạn | | | |
| Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.1) | 130.846.009.903 | - | 109.038.341.587 |
| Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 28.3) | 981.500.000.000 | 479.000.000.000 | 830.000.000.000 |
| TỔNG CỘNG | 1.112.346.009.903 | 479.000.000.000 | 939.038.341.587 |

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.1. Các khoản vay ngân hàng

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

| Bên cho vay | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND) | Kỳ hạn trả gốc và lãi | Lãi suất | Hình thức đảm bảo |
|---|--------------------------------|--|----------|-------------------|
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Anh | 70.571.922.709 | Gốc đáo hạn ngày 18 tháng 11 năm 2023. Lãi trả 1 tháng/lần | 7,5%/năm | (i) |
| TỔNG CỘNG | 70.571.922.709 | | | |

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

| Bên cho vay | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND) | Kỳ hạn trả gốc và lãi | Lãi suất | Hình thức đảm bảo |
|---|--------------------------------|--|--|-------------------|
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Anh | 71.989.304.257 | Gốc đáo hạn ngày 18 tháng 11 năm 2023. Lãi trả 1 tháng/lần | 7,5%/năm | (i) |
| Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả | 71.989.304.257 | | | |
| Ngân hàng Shinhan – Chi nhánh Trần Duy Hưng | 152.653.678.219 | Gốc đáo hạn từ ngày 26 tháng 9 năm 2023 đến ngày 7 tháng 10 năm 2026, lãi trả hàng tháng | Lãi suất tham chiếu cộng biên độ 1,92%/năm | (ii) |
| Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả | 43.615.336.632 | | | |
| TỔNG CỘNG | 224.642.982.476 | | | |
| Trong đó: Vay dài hạn | 109.038.341.587 | | | |
| Vay dài hạn đến hạn trả | 115.604.640.889 | | | |

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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, quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng liên quan đến Dự án An Khánh – An Thượng; khoản phải thu, quyền khai thác và thụ hưởng các lợi ích từ việc khai thác sân thương mại dịch vụ tại Dự án Hà Đô Centrosa Garden; khoản phải thu từ hợp đồng thi công xây dựng các công trình được ngân hàng tài trợ vốn; 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 Công ty.
- (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.

19.2. Vay từ các đối tượng khác

Số dư các khoản vay đối tượng khác ngắn hạn bao gồm các khoản vay tín chấp từ các cá nhân có kỳ hạn không quá 12 tháng, chịu lãi suất bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 2% - 2,8%, lãi suất tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 trong khoảng từ 8,3% - 9,2%/năm, gốc và lãi trả tại ngày đáo hạn.

20. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

| | Đơn vị tính: VND | |
|------------------------|---|---|
| | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 |
| Số đầu kỳ | 45.289.757.241 | 23.349.090.586 |
| Trích lập quỹ trong kỳ | - | 22.452.000.000 |
| Sử dụng quỹ trong kỳ | (550.000.000) | (511.333.345) |
| Số cuối kỳ | 44.739.757.241 | 45.289.757.241 |

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

| | Vốn cổ phần đã phát hành | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Đơn vị tính: VND |
|--|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 | | | | | |
| Vào ngày 1 tháng 1 năm 2022 | 1.963.574.150.000 | 229.106.864.127 | 23.516.835.886 | 1.905.185.277.920 | 4.121.383.127.933 |
| - Phát hành cổ phiếu để thực hiện quyền của chứng quyền | 74.814.000.000 | 145.760.864.552 | - | - | 220.574.864.552 |
| - Cổ tức đã trả | - | - | - | (203.838.815.000) | (203.838.815.000) |
| - Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | (22.452.000.000) | (22.452.000.000) |
| - Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | - | 322.716.291.792 | 322.716.291.792 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 | 2.038.388.150.000 | 374.867.728.679 | 23.516.835.886 | 2.001.610.754.712 | 4.438.383.469.277 |
| Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 | | | | | |
| Vào ngày 1 tháng 1 năm 2023 | 2.446.058.980.000 | 374.867.728.678 | 23.516.835.886 | 1.821.735.212.648 | 4.666.178.757.212 |
| - Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | - | 246.979.384.585 | 246.979.384.585 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 | 2.446.058.980.000 | 374.867.728.678 | 23.516.835.886 | 2.068.714.597.233 | 4.913.158.141.797 |

21.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

| | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | | Đơn vị tính: VND |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|------------------|
| | Tổng số | Cổ phiếu thường | Tổng số | Cổ phiếu thường | Cổ phiếu ưu đãi |
| Vốn góp của cổ đông | 2.446.058.980.000 | 2.446.058.980.000 | - | 2.446.058.980.000 | - |
| TỔNG CỘNG | 2.446.058.980.000 | 2.446.058.980.000 | - | 2.446.058.980.000 | - |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|--|--|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i> |
| Vốn đã góp của chủ sở hữu | | |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | 2.446.058.980.000 | 1.963.574.150.000 |
| Phát hành cổ phiếu để thực hiện quyền của chứng quyền | - | 74.814.000.000 |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | <u>2.446.058.980.000</u> | <u>2.038.388.150.000</u> |
| Cổ tức đã chia | - | 203.838.815.000 |

21.4 Cổ tức

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|--|--|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i> |
| Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ | | |
| <i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i> | - | 203.838.815.000 |
| Cổ tức trả bằng tiền: VND 10.000/cổ phiếu | - | 203.838.815.000 |
| Cổ tức đã công bố trước ngày kết thúc kỳ kế toán và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 30 tháng 6 | 611.509.430.000 | 407.670.830.000 |
| <i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i> | <i>611.509.430.000</i> | <i>407.670.830.000</i> |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.5 Cổ phiếu

Đơn vị tính: cổ phiếu

| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i> |
|--|--|--|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 244.605.898 | 244.605.898 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 244.605.898 <i>244.605.898</i> | 244.605.898 <i>244.605.898</i> |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 244.605.898 <i>244.605.898</i> | 244.605.898 <i>244.605.898</i> |

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

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VND

| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i> |
|---|--|--|
| Tổng doanh thu | 564.745.654.627 | 672.762.902.726 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản | 183.277.525.160 | 572.354.605.937 |
| Doanh thu hoạt động xây lắp (i) | 257.252.553.725 | 19.376.180.260 |
| Doanh thu hoạt động kinh doanh khách sạn | 49.748.484.342 | 19.457.838.309 |
| Doanh thu hoạt động cho thuê, tư vấn quản lý và các hoạt động khác | 74.467.091.400 | 61.574.278.220 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | - | - |
| Doanh thu thuần | 564.745.654.627 | 672.762.902.726 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Doanh thu đối với bên khác</i> | <i>491.115.701.651</i> | <i>651.427.769.843</i> |
| <i>Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 28.1)</i> | <i>73.629.952.976</i> | <i>21.548.974.078</i> |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. DOANH THU (tiếp theo)

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|------------------------------------|--|--|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i> |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 174.255.096.000 | 38.735.500.000 |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 1.459.613.235 | 3.627.488.206 |
| Các khoản doanh thu tài chính khác | 1.025.548 | 920.713.887 |
| TỔNG CỘNG | <u>175.715.734.783</u> | <u>43.283.702.093</u> |

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|--|--|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i> |
| Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản | 61.967.023.530 | 150.504.967.882 |
| Giá vốn hoạt động xây lắp | 232.498.899.512 | 19.295.367.754 |
| Giá vốn hoạt động kinh doanh khách sạn | 26.108.500.231 | 18.551.176.036 |
| Giá vốn hoạt động cho thuê, tư vấn quản lý và các hoạt động khác | 29.578.850.535 | 25.948.194.960 |
| TỔNG CỘNG | <u>350.153.273.808</u> | <u>214.299.706.632</u> |

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--------------------------------------|--|--|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i> |
| Chi phí lãi vay | 54.842.262.578 | 54.896.856.782 |
| Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu | 93.473.974 | 2.477.320.556 |
| Chi phí tài chính khác | 3.614.793.638 | 1.476.056.465 |
| TỔNG CỘNG | <u>58.550.530.190</u> | <u>58.850.233.803</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|-----------------------------------|--|--|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i> |
| Chi phí nhân công | 27.373.521.551 | 23.092.786.998 |
| Chi phí dự án dừng triển khai | 17.787.051.722 | - |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 8.855.410.674 | 9.580.529.670 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 429.064.998 | 429.064.998 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp khác | 4.603.178.519 | 4.255.242.964 |
| TỔNG CỘNG | <u>59.048.227.464</u> | <u>37.357.624.630</u> |

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

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|--|--|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i> |
| Chi phí phát triển bất động sản để bán | 11.610.664.222 | 297.014.711.104 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 49.879.554.909 | 32.449.327.234 |
| Chi phí nhân công | 33.519.684.986 | 27.708.796.647 |
| Chi phí khấu hao và hao mòn | 21.074.301.537 | 22.894.146.581 |
| Chi phí dự án dừng triển khai | 17.787.051.722 | - |
| Chi phí dự phòng | - | 10.510.940.802 |
| Chi phí khác | 8.337.252.072 | 6.774.821.029 |
| TỔNG CỘNG | <u>142.208.509.448</u> | <u>397.352.743.397</u> |

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

27.1 Chi phí thuế TNDN

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|-----------------------------|--|--|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i> |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 16.913.000.010 | 73.496.663.096 |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 4.564.696.557 | 7.877.159.588 |
| TỔNG CỘNG | <u>21.477.696.567</u> | <u>81.373.822.684</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.1 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:

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|--|--|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i> |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế: | 268.457.081.152 | 404.090.114.476 |
| Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty | 53.691.416.230 | 82.564.029.137 |
| <i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i> | | |
| Chi phí tiền đất dự án chưa đủ điều kiện khấu trừ | 4.616.519.490 | 3.364.637.499 |
| Chi phí dự án dừng triển khai | 3.557.410.345 | - |
| Chi phí dự phòng | - | 2.044.840.153 |
| Các chi phí không được trừ khác | 2.561.381.076 | 1.715.187.899 |
| <i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i> | | |
| Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia | (34.851.019.200) | (7.747.100.000) |
| Lỗi năm trước chuyển sang | (8.098.011.374) | (567.772.004) |
| Chi phí thuế TNDN | 21.477.696.567 | 81.373.822.684 |

27.2 Thuế TNDN hiện hành

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

27.3 Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận

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

Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước và các đơn vị có liên quan để xác định các nghĩa vụ tiền đất của Dự án An Khánh – An Thượng, Dự án Nhà ở Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh, Dự án Khu Biệt thự Sư Vạn Hạnh và các dự án tại Dịch Vọng. Công ty đang tạm thời ghi nhận tiền đất của căn hộ/biệt thự/liền kề đã bàn giao dựa trên đơn giá thẩm định của một bên thứ ba với tổng số tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 575.030.151.988 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 539.898.987.737 VND). Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản trích trước nêu trên do không thể dự tính được chắc chắn lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.3 Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận (tiếp theo)

Lỗi chuyển sang từ năm trước

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

| Năm phát sinh | Có thể chuyển lỗ đến năm | Lỗ tính thuế (*) | Đã chuyển lỗ đến ngày 30/6/2023 | Không được chuyển lỗ | Đơn vị tính: VND |
|------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------------|----------------------|-----------------------------------|
| | | | | | Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2023 |
| 2020 | 2025 | 139.704.208.634 | (40.490.056.873) | - | 99.214.151.761 |
| 2021 | 2026 | 12.403.306.104 | - | - | 12.403.306.104 |
| TỔNG CỘNG | | 152.107.514.738 | (40.490.056.873) | - | 111.617.457.865 |

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

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

27.4 Thuế TNDN hoãn lại

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

| | Bảng cân đối kế toán giữa niên độ | | Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ | |
|---|-----------------------------------|---------------------------|---|---|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 |
| | Đơn vị tính: VND | | | |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | | | | |
| Thuế TNDN 1% tạm tính cho các khoản khách hàng thanh toán theo tiến độ tại Dự án An Khánh – An Thượng | 3.069.952.813 | 6.462.386.453 | (3.392.433.640) | (1.746.009.496) |
| Chi phí hoa hồng môi giới liên quan tới các căn hộ chưa bàn giao | 1.950.199.976 | 2.878.407.185 | (928.207.209) | (5.561.578.571) |
| Chi phí sử dụng vốn liên quan tới các căn hộ chưa bàn giao | 2.016.239.994 | 2.260.295.702 | (244.055.708) | (569.571.521) |
| | 7.036.392.783 | 11.601.089.340 | | |
| Chi phí thuế thu nhập hoãn lại | | | (4.564.696.557) | (7.877.159.588) |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Danh sách các bên có liên quan của Công ty ngày 30 tháng 6 năm 2023 được trình bày trong Báo cáo tình hình quản trị số 409/CTHD-TC được công bố thông tin đại chúng ngày 28 tháng 7 năm 2023.

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

| | | | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|--------------------|--------------------------------------|--|--|
| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i> |
| Công ty Quản lý Hà Đô | Công ty con | Phí dịch vụ quản lý phải trả | 10.164.883.931 | 7.867.347.471 |
| | | Phí dịch vụ quản lý đã trả | 8.532.711.102 | 7.858.670.611 |
| | | Phải thu từ hoạt động cho thuê | 659.901.088 | 1.655.027.088 |
| | | Đã thu từ hoạt động cho thuê | 659.901.088 | 1.655.027.088 |
| | | Lợi nhuận được chia đã thu bằng tiền | 7.496.250.000 | 4.997.500.000 |
| | | Đi vay | - | 4.000.000.000 |
| | | Trả gốc vay | 6.000.000.000 | 4.000.000.000 |
| | | Thu hồi vốn góp | 5.997.000.000 | - |
| | | Công ty Surya | Công ty con | Dòng tiền tập trung phải trả |
| Dòng tiền tập trung đã trả | 33.035.011.000 | | | 79.814.075.143 |
| Trả gốc vay | 20.000.000.000 | | | 40.000.000.000 |
| Đi vay | 28.000.000.000 | | | 35.000.000.000 |
| Bán hàng hóa dịch vụ phải thu | - | | | 20.362.733.822 |
| Phí tư vấn quản lý và dịch vụ xây lắp đã thu | 3.824.460.436 | | | - |
| Công ty Quản lý và Kinh doanh Hà Đô | Công ty con | | | Dòng tiền tập trung phải trả |
| | | Dòng tiền tập trung đã trả | 501.295.269 | - |
| | | Phí dịch vụ cung cấp phải thu | 1.047.926.000 | - |
| | | Phí dịch vụ cung cấp đã thu | 1.047.926.000 | - |
| | | Góp vốn | 5.999.400.000 | - |
| | | Công ty Quốc tế Hà Đô | Công ty con | Góp vốn |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | Đơn vị tính: VND | |
|--------------------------|-------------|--------------------------------------|---|---|
| | | | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 |
| Công ty Hà Đô Bình Thuận | Công ty con | Dòng tiền tập trung phải trả | 47.409.442.979 | 58.195.692.354 |
| | | Dòng tiền tập trung đã trả | 36.004.939.830 | 52.887.350.673 |
| | | Đi vay | - | 25.000.000.000 |
| | | Trả gốc vay | 51.000.000.000 | 19.000.000.000 |
| | | Lợi nhuận được chia đã thu bằng tiền | 33.000.000.000 | 4.000.000.000 |
| | | Phí tư vấn quản lý đã thu | 4.204.089.533 | - |
| | | Công ty Agrita - Quảng Nam | Công ty con | Dòng tiền quản lý tập trung phải trả |
| | | Dòng tiền tập trung đã trả | 283.300.000.000 | 226.357.586.573 |
| | | Đi vay | 240.000.000.000 | 195.351.436.429 |
| | | Thanh toán gốc vay | 97.000.000.000 | 43.000.000.000 |
| | | Cán trừ phải thu với khoản nợ | - | 2.351.436.429 |
| | | Lãi vay phải trả | 7.354.635.619 | 1.806.794.520 |
| | | Lợi nhuận được chia đã thu bằng tiền | 69.810.300.000 | - |
| Công ty Za Hưng | Công ty con | Dòng tiền quản lý tập trung đã trả | 430.835.321.647 | 391.049.121.223 |
| | | Dòng tiền quản lý tập trung phải trả | 331.732.726.637 | 351.456.858.311 |
| | | Đi vay | 90.000.000.000 | 230.000.000.000 |
| | | Lãi vay phải trả | 8.128.657.535 | 2.191.287.671 |
| | | Lợi nhuận được chia đã thu bằng tiền | 63.210.546.000 | - |
| Công ty Sông Tranh 4 | Công ty con | Dòng tiền tập trung phải trả | 196.815.333.248 | 205.410.083.933 |
| | | Dòng tiền tập trung đã trả | 130.980.258.993 | 160.322.331.051 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | Đơn vị tính: VND | | |
|----------------------------------|-----------------|--------------------------------------|---|---|-----------------|
| | | | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 | |
| Công ty Thiết bị Giáo dục 1 | Công ty con | Dòng tiền tập trung phải trả | 17.126.546.641 | 8.122.272.246 | |
| | | Dòng tiền tập trung đã trả | 19.000.000.000 | 1.938.392.919 | |
| | | Lãi vay phải trả | 9.564.734.208 | 1.150.465.754 | |
| | | Trả gốc vay | 77.000.000.000 | - | |
| | | Đi vay | 14.000.000.000 | - | |
| | | Công ty 756 Sài Gòn | Công ty con | Dòng tiền tập trung đã trả | 168.592.631.312 |
| Dòng tiền tập trung phải trả | 133.926.902.634 | 67.929.676.713 | | | |
| Đi vay | 55.000.000.000 | 80.000.000.000 | | | |
| Trả gốc vay | 67.000.000.000 | 22.000.000.000 | | | |
| Lãi vay phải trả | 9.714.421.101 | 5.800.623.841 | | | |
| Dịch vụ tư vấn giám sát phải thu | - | 5.345.361.844 | | | |
| Phí tư vấn quản lý phải trả | 4.619.436.800 | - | | | |
| Phí tư vấn quản lý đã trả | 581.591.500 | - | | | |
| Công ty Hà Đô Thuận Nam | Công ty con | Đi vay | | 52.000.000.000 | 88.000.000.000 |
| | | Trả gốc vay | | 83.000.000.000 | 12.000.000.000 |
| | | Lãi vay phải trả | 502.947.947 | 959.616.438 | |
| | | Lãi vay đã trả | 3.372.268.494 | 104.712.329 | |
| | | Dòng tiền tập trung phải trả | 152.635.409.774 | 101.492.041.905 | |
| | | Dòng tiền tập trung đã trả | 155.720.000.000 | 100.421.913.810 | |
| | | Phải thu từ phí dịch vụ xây lắp | 35.974.113.727 | - | |
| Công ty Năng Lượng Hà Đô | Công ty con | Phí dịch vụ xây lắp đã thu | 44.255.019.086 | - | |
| | | Phải thu cổ tức | 33.738.000.000 | 33.738.000.000 | |
| | | Lợi nhuận được chia đã thu bằng tiền | 75.250.000.000 | - | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | Đơn vị tính: VND | |
|--------------------------|---|---|---|---|
| | | | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 |
| Ông Nguyễn Trọng Minh | Thành viên HĐQT | Hoàn tạm ứng | 8.450.000.000 | - |
| Ông Nguyễn Trọng Thông | Chủ tịch HĐQT | Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản | 11.883.562.474 | - |
| Ông Lê Xuân Long | Ủy viên HĐQT | Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản | 7.313.403.873 | - |
| Bà Hoàng Thị Phương Điều | Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT | Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản | 11.366.750.902 | - |
| Nguyễn Thị Xuân Lan | Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT | Doanh thu hoạt động xây lắp | 2.551.711.000 | - |
| Bà Vũ Thị Hà | Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với Phó Tổng Giám đốc | Doanh thu hoạt động xây lắp | 4.540.411.000 | - |

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

Trong kỳ, Công ty đã cung cấp các khoản cho vay các bên liên quan với lãi suất 8%/năm và nhận các khoản vay từ các bên liên quan với lãi suất từ 4,5%/năm tới 6,8%/năm. Các khoản cho vay và đi vay này không có tài sản đảm bảo và được thanh toán bằng tiền hoặc cần trừ công nợ.

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng năm thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: VND

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i> |
|--|------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1) | | | | |
| Công ty Hà Đô Thuận Nam | Công ty con | Phải thu cung cấp dịch vụ xây lắp | - | 8.280.905.359 |
| | | Phải thu phí quản lý | - | 2.488.011.041 |
| Công ty 756 Sài Gòn | Công ty con | Phải thu phí tư vấn | 670.268.520 | 670.268.520 |
| Công ty Bình An Riverside | Công ty con | Phải thu phí quản lý | 5.245.055.854 | 5.245.055.854 |
| Công ty Quốc tế Hà Đô | Công ty con | Phải thu phí quản lý | 5.447.390.528 | 5.447.390.528 |
| Công ty Za Hưng | Công ty con | Phải thu phí quản lý | 2.098.296.241 | 2.098.296.241 |
| Công ty Hà Đô Bình Thuận | Công ty con | Phải thu phí quản lý | - | 4.204.089.533 |
| Công ty Agrita – Quảng Nam | Công ty con | Phải thu phí quản lý | 5.643.697.746 | 5.643.697.746 |
| Công ty Surya | Công ty con | Phải thu cung cấp dịch vụ xây lắp | - | 1.908.857.808 |
| | | Phải thu phí tư vấn | - | 1.915.602.837 |
| Ông Nguyễn Trọng Thông | Chủ tịch HĐQT | Phải thu tiền mua bất động sản | 643.142.000 | - |
| Ông Chu Tuấn Anh | Phó Tổng Giám đốc | Phải thu tiền mua bất động sản | 468.623.000 | 468.623.000 |
| Ông Lê Xuân Long | Ủy viên HĐQT | Phải thu tiền mua bất động sản | 395.785.000 | - |
| Các cá nhân khác | Người liên quan nội bộ | Phải thu tiền mua bất động sản | 1.139.543.000 | 718.108.000 |
| Các công ty con khác | Công ty con | Phải thu phí quản lý | 1.571.610.876 | 1.571.610.876 |
| TỔNG CỘNG | | | 23.323.412.765 | 40.660.517.343 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

| | | | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|---|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i> |
| Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8) | | | | |
| Ông Nguyễn Trọng Minh | Phó chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc | Tạm ứng | 28.337.400.000 | 36.787.400.000 |
| Bà Nguyễn Thị Xuân Lan | Thành viên mật thiết trong gia đình thành viên HĐQT | Tạm ứng | 8.487.000.000 | 8.487.000.000 |
| Công ty Năng lượng Hà Đô | Công ty con | Lợi nhuận được chia phải thu | 3.472.000.000 | 44.984.000.000 |
| Công ty Bình An Riverside | Công ty con | Phải thu chi hộ | 2.853.000.000 | 2.853.000.000 |
| Công ty Khánh Hà | Công ty con | Phải thu lãi cho vay | 2.815.136.439 | 2.037.580.275 |
| Công ty Surya | Công ty con | Phải thu lãi cho vay | 665.424.657 | 665.424.657 |
| Ông Chu Tuấn Anh | Phó Tổng Giám đốc | Tạm ứng | 5.500.000 | 5.500.000 |
| Công ty Hà Đô Bình Thuận | Công ty con | Lợi nhuận được chia phải thu | - | 33.000.000.000 |
| TỔNG CỘNG | | | <u>46.635.461.096</u> | <u>128.819.904.932</u> |
| Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 15.1) | | | | |
| Công ty Quản lý Hà Đô | Công ty con | Phải trả phí quản lý | 3.234.575.395 | 3.183.448.460 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc | Công ty có chung thành viên HĐQT | Phải trả phí dịch vụ thi công | 2.019.545.459 | 2.019.545.459 |
| Công ty 756 Sài Gòn | Công ty con | Phải trả tiền mua sản thương mại | 16.398.795.750 | 16.398.795.750 |
| | | Phải trả phí tư vấn | 15.491.498.763 | 11.453.653.463 |
| TỔNG CỘNG | | | <u>37.144.415.367</u> | <u>33.055.443.132</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: VND

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | Ngày 30 tháng 6 năm 2023 | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 |
|--|---|---------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 15.2) | | | | |
| Bà Nguyễn Thị Xuân Lan | Thành viên mật thiết trong gia đình thành viên HĐQT | Trả trước tiền mua bất động sản | 68.989.005.773 | 70.612.822.137 |
| Ông Nguyễn Văn Tô | Ủy viên HĐQT | Trả trước tiền mua bất động sản | 3.187.386.378 | 3.187.386.378 |
| Ông Hoàng Đình Hùng | Thành viên độc lập HĐQT kiêm Ủy viên ban Kiểm toán | Trả trước tiền mua bất động sản | 2.243.315.848 | 2.243.315.848 |
| Ông Chu Tuấn Anh | Phó Tổng Giám đốc | Trả trước tiền mua bất động sản | - | 1.729.025.835 |
| Ông Lê Xuân Long | Ủy viên HĐQT | Trả trước tiền mua bất động sản | 2.065.020.474 | 2.065.020.474 |
| Ông Trần Tiến Dũng | Phó Tổng Giám đốc | Trả trước tiền mua bất động sản | 3.201.989.175 | 3.201.989.175 |
| Bà Vũ Thị Hà | Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với Phó Tổng Giám đốc | Trả trước tiền mua bất động sản | - | 1.223.167.273 |
| Ông Phạm Hồng Hiếu | Kế toán trưởng | Trả trước tiền mua bất động sản | 2.375.759.489 | 2.375.759.489 |
| TỔNG CỘNG | | | 82.062.477.137 | 86.638.486.609 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 17)

| | | | | |
|-----------------------------|-------------|------------------|-----------------------|-----------------------|
| Công ty Thiết bị Giáo dục 1 | Công ty con | Phải trả lãi vay | 26.048.608.181 | 16.483.873.973 |
| Công ty 756 Sài Gòn | Công ty con | Phải trả lãi vay | 24.445.472.462 | 14.731.051.361 |
| Công ty Za Hưng | Công ty con | Phải trả lãi vay | 17.044.767.124 | 8.916.109.589 |
| Công ty Agrita – Quảng Nam | Công ty con | Phải trả lãi vay | 12.313.835.617 | 4.959.199.998 |
| Công ty Minh Long | Công ty con | Phải trả lãi vay | 9.388.367.944 | 9.388.367.944 |
| Công ty Quản lý Hà Đô | Công ty con | Phải trả lãi vay | 1.312.687.669 | 1.357.367.121 |
| Công ty Surya | Công ty con | Phải trả lãi vay | 861.528.767 | 1.039.739.726 |
| Công ty Hà Đô Thuận Nam | Công ty con | Phải trả lãi vay | - | 2.869.320.547 |
| Công ty Hà Đô Bình Thuận | Công ty con | Phải trả lãi vay | - | 682.246.575 |
| TỔNG CỘNG | | | 91.415.267.764 | 60.427.276.834 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

| | | | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i> |
| Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 18) | | | | |
| Công ty Quản lý Hà Đô | Công ty con | Phải trả khác | 391.413.147 | 391.413.147 |
| Công ty Za Hưng | Công ty con | Phải trả dòng tiền quản lý tập trung | 35.841.621.398 | 134.944.216.408 |
| Công ty 756 Sài Gòn | Công ty con | Phải trả dòng tiền quản lý tập trung | 7.426.236.042 | 42.091.964.720 |
| Công ty Agrita – Quảng Nam | Công ty con | Phải trả dòng tiền quản lý tập trung | 126.199.950.650 | 125.406.186.609 |
| Công ty Sông Tranh 4 | Công ty con | Phải trả dòng tiền quản lý tập trung | 122.219.975.709 | 56.384.901.454 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư An Lạc | Công ty có chung thành viên HĐQT | Phải trả khác | - | 148.244.000 |
| Công ty Surya | Công ty con | Tạm ứng | 34.000.000.000 | 34.000.000.000 |
| | | Phải trả dòng tiền quản lý tập trung | 29.551.868.661 | 8.116.660.105 |
| Công ty Quản lý và Kinh doanh Hà Đô | Công ty con | Phải trả dòng tiền quản lý tập trung | 8.166.488.074 | - |
| Công ty Hà Đô Bình Thuận | Công ty con | Phải trả dòng tiền quản lý tập trung | 12.328.700.733 | 924.197.584 |
| Công ty Thiết bị Giáo dục 1 | Công ty con | Phải trả dòng tiền quản lý tập trung | 3.610.562.929 | 5.484.016.288 |
| Công ty Năng lượng Hà Đô | Công ty con | Phải trả dòng tiền quản lý tập trung | 112.627.058 | 3.667.167.996 |
| Công ty Hà Đô Thuận Nam | Công ty con | Phải trả dòng tiền quản lý tập trung | 1.966.275.713 | 5.050.865.939 |
| TỔNG CỘNG | | | 381.963.964.114 | 416.609.834.250 |

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Chi tiết các khoản đi vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2023: (Thuyết minh số 19)

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Số dư vay VND | Lãi suất %/năm | Ngày đáo hạn | Hình thức đảm bảo |
|--------------------------------------|-------------|--------------------------|-------------------|---|----------------------|
| Công ty Quản lý Hà Đô | Công ty con | 15.000.000.000 | 5,8%/năm | Từ ngày 14 tháng 10 năm 2023 đến ngày 1 tháng 4 năm 2025 | Tín chấp |
| Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả | | 14.000.000.000 | | | |
| Công ty 756 Sài Gòn | Công ty con | 294.046.837.677 | 5,8% - 6,2%/năm | Từ ngày 1 tháng 10 năm 2023 đến ngày 3 tháng 2 năm 2025 | Tín chấp |
| Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả | | 144.046.837.677 | | | |
| Công ty Agrita - Quảng Nam | Công ty con | 269.000.000.000 | 5,8% - 6,2%/năm | Từ ngày 17 tháng 5 năm 2024 đến ngày 17 tháng 1 năm 2025 | Tín chấp |
| Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả | | 29.000.000.000 | | | |
| Công ty Za Hưng | Công ty con | 320.000.000.000 | 5,8% - 6,2%/năm | Từ ngày 18 tháng 4 năm 2024 đến ngày 24 tháng 3 năm 2025 | Tín chấp |
| Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả | | 230.000.000.000 | | | |
| Công ty Thiết bị Giáo dục 1 | Công ty con | 316.000.000.000 | 6,2%/năm | Từ ngày 27 tháng 12 năm 2024 đến ngày 22 tháng 3 năm 2025 | Tín chấp |
| Công ty Surya | Công ty con | 33.000.000.000 | 5,8% - 6,2%/năm | Từ ngày 28 tháng 10 năm 2024 đến ngày 10 tháng 3 năm 2025 | Tín chấp |
| | | 1.247.046.837.677 | | | |
| Trong đó: Vay dài hạn | | 830.000.000.000 | | | |
| Vay dài hạn đến hạn trả | | 417.046.837.677 | | | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Số dư vay VND | Lãi suất %/năm | Ngày đáo hạn | Hình thức đảm bảo |
|--------------------------------------|-------------|--------------------------|-------------------|--|----------------------|
| Công ty Quản lý Hà Đô | Công ty con | 21.000.000.000 | 5,8%/năm | Từ ngày 28 tháng 6 năm 2023 đến ngày 16 tháng 10 năm 2024 | Tín chấp |
| Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả | | 16.500.000.000 | | | |
| Công ty Thiết bị Giáo dục 1 | Công ty con | 379.000.000.000 | 4,5% - 5,8%/năm | Từ ngày 22 tháng 3 năm 2023 đến ngày 28 tháng 12 năm 2024 | Tín chấp |
| Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả | | 40.000.000.000 | | | |
| Công ty 756 Sài Gòn | Công ty con | 306.046.837.677 | 5,6% - 5,8%/năm | Từ ngày 1 tháng 10 năm 2023 đến ngày 27 tháng 12 năm 2024 | Tín chấp |
| Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả | | 131.046.837.677 | | | |
| Công ty Za Hưng | Công ty con | 230.000.000.000 | 5,8%/năm | Từ ngày 18 tháng 4 năm 2024 tới ngày 20 tháng 5 năm 2024 | Tín chấp |
| Công ty Agrita - Quảng Nam | Công ty con | 126.000.000.000 | 5,8% - 6,8%/năm | Từ ngày 18 tháng 4 năm 2024 đến ngày 17 tháng 5 năm 2024 | Tín chấp |
| Công ty Hà Đô Thuận Nam | Công ty con | 31.000.000.000 | 5,8%/năm | Ngày 28 tháng 10 năm 2024 | Tín chấp |
| Công ty Hà Đô Bình Thuận | Công ty con | 51.000.000.000 | 5,8%/năm | Từ ngày 20 tháng 5 năm 2024 đến ngày 28 tháng 10 năm 2024 | Tín chấp |
| Công ty Surya | Công ty con | 25.000.000.000 | 5,8%/năm | Ngày 28 tháng 10 năm 2024 | Tín chấp |
| | | 1.169.046.837.677 | | | |
| Trong đó: Vay dài hạn | | 981.500.000.000 | | | |
| Vay dài hạn đến hạn trả | | 187.546.837.677 | | | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 (Mã số 215):

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Số dư cho vay VND | Lãi suất %/năm | Ngày đáo hạn | Hình thức đảm bảo |
|------------------|-------------|-----------------------|-------------------|--|----------------------|
| Công ty Khánh Hà | Công ty con | 12.300.000.000 | 8%/năm | Gốc và lãi vay được trả trong giai đoạn từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 11 năm 2025. | Tín chấp |
| | | 12.300.000.000 | | | |

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023: (Thuyết minh số 7)

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Số dư cho vay VND | Lãi suất %/năm | Ngày đáo hạn | Hình thức đảm bảo |
|------------------|-------------|----------------------|-------------------|---|----------------------|
| Công ty Khánh Hà | Công ty con | 7.300.000.000 | 8%/năm | Gốc và lãi vay được trả trong giai đoạn từ tháng 12 năm 2023 đến tháng 6 năm 2024 | Tín chấp |
| | | 7.300.000.000 | | | |

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 (Mã số 215):

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ủy ban kiểm toán của Công ty:

Đơn vị tính: VND

| <i>Tên</i> | <i>Chức vụ</i> | <i>Thu nhập</i> | |
|------------------------|-------------------------------------|--|--|
| | | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i> |
| Ông Nguyễn Trọng Thông | Chủ tịch | 920.000.000 | 885.000.000 |
| Ông Nguyễn Văn Tô | Ủy viên HĐQT | 320.000.000 | 296.000.000 |
| Ông Nguyễn Trọng Minh | Ủy viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc | 980.220.000 | 743.095.757 |
| Ông Đào Hữu Khanh | Ủy viên HĐQT | - | 249.152.645 |
| Ông Lê Xuân Long | Ủy viên HĐQT | 200.000.000 | 177.000.000 |
| Ông Nguyễn Đức Mạnh | Thành viên độc lập HĐQT | 105.000.002 | 31.666.667 |
| Ông Hoàng Đình Hùng | Thành viên độc lập HĐQT | 350.000.000 | 238.998.918 |
| Ông Chu Tuấn Anh | Phó Tổng Giám đốc | 772.820.000 | 757.562.500 |
| Ông Lê Xuân Tuấn | Phó Tổng Giám đốc | 292.632.381 | 269.116.284 |
| Ông Nguyễn Văn Cương | Phó Tổng Giám đốc | - | 485.220.000 |
| Ông Trần Tiến Dũng | Phó Tổng Giám đốc | 561.820.000 | 427.710.000 |
| TỔNG CỘNG | | 4.502.492.383 | 4.560.522.771 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc cùng ngày

29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc cùng ngày

29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

| | Kinh doanh bất động sản | Kinh doanh dịch vụ khách sạn | Hoạt động xây lắp | Hoạt động cho thuê và các hoạt động khác | Điều chỉnh và loại trừ | Đơn vị tính: VND |
|--|--------------------------|------------------------------|------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| Doanh thu thuần | | | | | | |
| Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài thuần | 183.277.525.160 | 49.748.484.342 | 257.252.553.725 | 74.467.091.400 | - | 564.745.654.627 |
| Tổng doanh thu thuần | 183.277.525.160 | 49.748.484.342 | 257.252.553.725 | 74.467.091.400 | - | 564.745.654.627 |
| Kết quả | | | | | | |
| Lợi nhuận gộp trước thuế của bộ phận | 122.400.308.807 | 23.639.984.111 | 23.663.847.036 | 44.888.240.865 | - | 214.592.380.819 |
| Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i) | 105.731.507.126 | 8.056.620.464 | 267.133.248 | 37.075.034.022 | 117.326.786.292 | 117.326.786.292 |
| Lợi nhuận trước thuế Chi phí thuế TNDN | 105.731.507.126 | 8.056.620.464 | 267.133.248 | 37.075.034.022 | 117.326.786.292 | 268.457.081.152 |
| Lợi nhuận thuần sau thuế | 105.731.507.126 | 8.056.620.464 | 267.133.248 | 37.075.034.022 | 95.849.089.725 | 246.979.384.585 |
| Tài sản và công nợ | | | | | | |
| Tài sản bộ phận | 1.275.025.245.357 | 237.669.465.618 | 68.984.350.649 | 605.050.205.287 | - | 2.186.729.266.911 |
| Tài sản không phân bổ (ii) | | | | | 5.908.989.633.338 | 5.908.989.633.338 |
| Tổng tài sản | 1.275.025.245.357 | 237.669.465.618 | 68.984.350.649 | 605.050.205.287 | 5.908.989.633.338 | 8.095.718.900.249 |
| Công nợ bộ phận | 930.897.551.233 | 10.706.926.219 | 12.663.178.457 | 75.946.194.426 | 2.152.346.908.117 | 1.030.213.850.335 |
| Công nợ không phân bổ (iii) | | | | | | 2.152.346.908.117 |
| Tổng công nợ | 930.897.551.233 | 10.706.926.219 | 12.663.178.457 | 75.946.194.426 | 2.152.346.908.117 | 3.182.560.758.452 |

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc cùng ngày

29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày như sau:

| | Kinh doanh bất động sản | Kinh doanh dịch vụ khách sạn | Hoạt động xây lắp | Hoạt động cho thuê và các hoạt động khác | Điều chỉnh và loại trừ | Đơn vị tính: VND |
|--|-------------------------------------|---------------------------------|------------------------|--|---------------------------|-------------------------------------|
| Doanh thu | | | | | | |
| <i>Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài thuần</i> | 572.354.605.937 | 19.457.838.309 | 19.376.180.260 | 61.574.278.220 | - | 672.762.902.726 |
| Tổng doanh thu | 572.354.605.937 | 19.457.838.309 | 19.376.180.260 | 61.574.278.220 | - | 672.762.902.726 |
| Kết quả | | | | | | |
| <i>Lợi nhuận gộp trước thuế của bộ phận</i> | 421.849.638.055 | 906.662.273 | 14.512.506 | 35.692.383.260 | - | 458.463.196.094 |
| <i>Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)</i> | - | - | - | - | (15.304.189.976) | (15.304.189.976) |
| <i>Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế Chi phí thuế TNDN</i> | 389.235.038.454 (81.373.822.684) | (1.052.559.025) | (995.120.881) | 32.206.945.904 | (15.304.189.976) | 404.090.114.476 (81.373.822.684) |
| Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế | 307.861.215.770 | (1.052.559.025) | (995.120.881) | 32.206.945.904 | (15.304.189.976) | 322.716.291.792 |
| Tài sản và công nợ | | | | | | |
| <i>Tài sản bộ phận</i> | 1.335.654.445.645 | 240.347.336.011 | 207.147.239.884 | 628.229.992.171 | - | 2.411.379.013.711 |
| <i>Tài sản không phân bổ (ii)</i> | - | - | - | - | 6.001.452.014.480 | 6.001.452.014.480 |
| Tổng tài sản | 1.335.654.445.645 | 240.347.336.011 | 207.147.239.884 | 628.229.992.171 | 6.001.452.014.480 | 8.412.831.028.191 |
| <i>Công nợ bộ phận</i> | 1.386.768.767.577 | 6.484.462.606 | 12.498.232.428 | 68.526.782.574 | - | 1.474.278.245.185 |
| <i>Công nợ không phân bổ (iii)</i> | - | - | - | - | 2.500.169.313.729 | 2.500.169.313.729 |
| Tổng công nợ | 1.386.768.767.577 | 6.484.462.606 | 12.498.232.428 | 68.526.782.574 | 2.500.169.313.729 | 3.974.447.558.914 |

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc cùng ngày

30. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

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

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i> |
| Dưới 1 năm | 68.006.804.803 | 83.936.511.298 |
| Trên 1 - 5 năm | 72.721.403.403 | 92.291.979.712 |
| Trên 5 năm | 56.536.053.416 | 63.026.188.770 |
| TỔNG CỘNG | 197.264.261.622 | 239.254.679.780 |

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

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

Các cam kết khác

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

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

Cam kết miễn phí quản lý căn hộ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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



Vũ Thị Dung
Người lập



Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023