

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021



Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021



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
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 77

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 28 được cấp ngày 28 tháng 3 năm 2022.

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; đầu tư, xây dựng, sản xuất và kinh doanh điện năng; hoạt động xây lắp; xây dựng công trình giao thông, công trình dân dụng; cung cấp dịch vụ khách sạn; cho thuê văn phòng và các dịch vụ khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó chủ tịch	
Ông Đào Hữu Khanh	Thành viên	
Ông Nguyễn Văn Tô	Thành viên	
Ông Lê Xuân Long	Thành viên	
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập	
Ông Ngô Xuân Quyền	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 4 tháng 11 năm 2021

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Ngô Xuân Quyền	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 4 tháng 11 năm 2021
Ông Hoàng Đình Hùng	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2021
Bà Cao Thị Tâm	Phó chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2021
Ông Phạm Trọng Khiêm	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2021
Bà Tạ Thị Lương	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2021
Bà Nguyễn Thị Thúy Hà	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2021

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Xuân Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 9 năm 2021
Ông Nguyễn Văn Cương	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 10 năm 2021
Ông Nguyễn Hữu Vinh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 9 năm 2021
Ông Đinh Văn Võ	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 17 tháng 10 năm 2021

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Nguyễn Trọng Minh, Phó Tổng Giám đốc Công ty, được Ông Nguyễn Trọng Thông, Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty, ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 theo Giấy Ủy quyền số 786/GUQ-CTHD ngày 10 tháng 8 năm 2020.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Lãnh đạo:



Nguyễn Trọng Thông
Chủ tịch

T.M Ban Tổng Giám đốc

Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

Số tham chiếu: 61600196/22574668-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 6 đến trang 77, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Bùi Anh Tuấn
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1067-2018-004-1



Nguyễn Hoàng Linh
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 3835-2021-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.116.446.813.081	4.187.241.350.048
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	230.395.142.669	437.921.796.024
111	1. Tiền		196.895.142.669	343.801.796.024
112	2. Các khoản tương đương tiền		33.500.000.000	94.120.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		679.939.058.916	69.960.000.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	340.189.058.916	-
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	339.750.000.000	69.960.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.712.708.439.253	1.779.093.988.139
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	1.019.824.555.761	824.009.421.636
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	384.339.394.109	518.436.244.442
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	56.299.901.708	182.894.497.583
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	350.439.608.792	295.879.783.991
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(98.195.021.117)	(42.125.959.513)
140	IV. Hàng tồn kho	11	1.364.647.528.078	1.756.579.336.824
141	1. Hàng tồn kho		1.364.647.528.078	1.756.579.336.824
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		128.756.644.165	143.686.229.061
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.612.382.655	1.161.748.848
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	125.228.100.410	121.986.474.943
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	1.916.161.100	20.538.005.270

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		11.775.097.177.016	9.691.406.384.759
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		61.900.000	5.413.764.280
216	1. Phải thu dài hạn khác		61.900.000	5.413.764.280
220	II. Tài sản cố định		9.868.140.344.364	4.182.495.927.623
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	9.465.615.447.391	3.844.559.219.827
222	Nguyên giá		10.762.654.108.984	4.926.827.775.095
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.297.038.661.593)	(1.082.268.555.268)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	402.524.896.973	337.936.707.796
228	Nguyên giá		410.328.656.579	341.024.942.656
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(7.803.759.606)	(3.088.234.860)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	828.211.934.371	842.572.996.055
231	1. Nguyên giá		983.707.874.969	966.289.931.974
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(155.495.940.598)	(123.716.935.919)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		916.619.542.443	4.498.142.461.102
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	11	36.422.393.378	31.425.891.587
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	880.197.149.065	4.466.716.569.515
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	3.130.000.000	6.130.000.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	130.000.000	130.000.000
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	17.2	3.000.000.000	6.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		158.933.455.838	156.651.235.699
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		27.043.921.683	29.231.913.331
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	83.184.678.769	71.454.010.527
268	3. Tài sản dài hạn khác		5.000.000	5.000.000
269	4. Lợi thế thương mại	18	48.699.855.386	55.960.311.841
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		15.891.543.990.097	13.878.647.734.807

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		10.501.213.587.387	9.901.226.888.951
310	I. Nợ ngắn hạn		4.293.242.921.198	4.032.303.775.441
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	297.648.960.670	532.649.203.350
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	1.194.262.994.254	1.301.982.510.565
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	135.152.733.080	272.078.205.071
314	4. Phải trả người lao động		26.868.326.229	35.359.827.365
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	941.746.380.475	533.257.384.964
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		27.155.379.474	26.249.518.513
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	344.202.395.999	463.082.092.562
320	8. Vay ngắn hạn	23	1.288.988.835.599	849.912.870.906
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	37.216.915.418	17.732.162.145
330	II. Nợ dài hạn		6.207.970.666.189	5.868.923.113.510
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	21	-	28.424.657.534
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		8.994.856.783	20.098.545.120
337	3. Phải trả dài hạn khác	22	35.158.178.701	28.056.528.486
338	4. Vay dài hạn	23	6.086.215.594.332	5.717.906.456.119
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	77.365.032.417	74.191.440.495
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		237.003.956	245.485.756

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.390.330.402.710	3.977.420.845.856
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	5.390.330.402.710	3.977.420.845.856
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		1.963.574.150.000	1.542.750.180.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.963.574.150.000	1.542.750.180.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		229.106.864.127	387.992.000
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		230.397.934.814	161.570.844.814
417	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		(74.164.653.352)	(39.818.876.122)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		51.211.243.573	51.211.243.573
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.933.558.155.754	1.300.731.894.659
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		839.696.767.730	689.805.478.994
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.093.861.388.024	610.926.415.665
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		1.056.646.707.794	960.587.566.932
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		15.891.543.990.097	13.878.647.734.807

Tmy



Đào Hữu Tùng
Người lập

Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng

Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	3.778.411.799.998	4.999.229.572.070
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	(975.656.552)	(651.816.635)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	3.777.436.143.446	4.998.577.755.435
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(1.457.342.438.241)	(2.922.132.801.729)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.320.093.705.205	2.076.444.953.706
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	79.605.715.651	45.021.144.708
22 23	7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	28	(408.408.687.099) (386.784.756.824)	(370.171.307.233) (362.157.788.933)
25	9. Chi phí bán hàng	29	(118.551.129.818)	(14.171.057.559)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(221.869.319.144)	(191.846.398.930)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.650.870.284.795	1.545.277.334.692
31	12. Thu nhập khác	30	24.560.799.142	5.259.775.730
32	13. Chi phí khác	30	(32.399.804.686)	(10.077.393.068)
40	14. Lỗ khác	30	(7.839.005.544)	(4.817.617.338)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.643.031.279.251	1.540.459.717.354
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.2	(307.915.296.694)	(286.593.566.484)
52	17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	32.3	8.557.076.320	(7.818.740)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.343.673.058.877	1.253.858.332.130

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	25.1	1.096.497.637.724	979.141.709.319
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	25.1	247.175.421.153	274.716.622.811
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	5.735	5.126
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	34	5.447	4.862

Tùng

Phạm Hồng Hiếu



Đào Hữu Tùng
Người lập

Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng

Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		1.643.031.279.251	1.540.459.717.354
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	12,13,14,18	315.777.005.451	234.002.077.129
03	Các khoản dự phòng		58.287.885.804	10.671.444.897
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(11.792.289.849)	-
05	Lỗ từ hoạt động đầu tư		296.970.989	(46.124.112.131)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong năm)	28	394.015.241.531	367.794.325.654
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		2.399.616.093.177	2.106.803.452.903
09	Tăng các khoản phải thu		(484.678.011.667)	(215.517.443.972)
10	Giảm hàng tồn kho		240.266.919.275	1.420.255.168.355
11	Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		87.221.592.625	(1.600.807.520.629)
12	Giảm chi phí trả trước		5.917.103.829	2.710.096.780
13	(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	6.1	(340.189.058.916)	211.011.435.581
14	Tiền lãi vay đã trả		(414.814.808.303)	(335.358.990.448)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(434.043.634.344)	(151.537.216.988)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.362.415.509)	(11.721.087.414)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.056.933.780.167	1.425.837.894.168
	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		(1.993.197.953.135)	(1.834.698.596.894)
23	Tiền chi cho vay		(348.370.000.000)	(98.750.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		208.174.595.875	189.339.323.760
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		-	(325.455.771.883)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị được chuyển nhượng nắm giữ)		30.617.863.452	(338.444.715)
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức được chia		28.840.901.632	14.600.238.698
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(2.073.934.592.176)	(2.055.303.251.034)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		309.567.015.400	4.508.012.000
33	Tiền thu từ đi vay		3.298.030.710.402	2.417.004.082.168
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(2.458.839.627.430)	(1.610.634.637.522)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông		(303.721.523.175)	(122.409.308.027)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		845.036.575.197	688.468.148.619
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(171.964.236.812)	59.002.791.753
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		437.921.796.024	400.931.370.621
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(35.562.416.543)	(22.012.366.350)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	230.395.142.669	437.921.796.024

Tùng

Phạm Hồng Hiếu



Đào Hữu Tùng
Người lập

Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng

Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100283802 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 11 tháng 4 năm 2005. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 28 được cấp ngày 28 tháng 3 năm 2022.

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; đầu tư, xây dựng, sản xuất và kinh doanh điện năng; hoạt động xây lắp; xây dựng công trình giao thông, công trình dân dụng; cung cấp dịch vụ khách sạn; cho thuê văn phòng và các dịch vụ khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

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

Công ty có trụ sở chính tại số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, 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 31 tháng 12 năm 2021 là: 215 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 217).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn có 16 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Hà Đô 1 ("Công ty Hà Đô 1")	51,01%	51,01%	Số 186 Hoàng Sâm, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Xây dựng công trình giao thông, công trình dân dụng
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà ("Công ty Khánh Hà")	70,92%	70,92%	Cầu Đa, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn ("Công ty 756 Sài Gòn")	89,00%	89,00%	Số 200 đường 3/2, phường 12, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Cơ điện Xây dựng Thiết bị Công nghiệp Hà Đô ("Công ty Hà Đô Mee")	51,00%	51,00%	Số 186 Hoàng Sâm, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Xây dựng công trình giao thông, công trình dân dụng
5	Công ty Cổ phần Za Hưng ("Công ty ZaHưng")	51,75%	51,75%	Số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
6	Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4 ("Công ty Sông Tranh 4") (i)	62,72%	89,68%	Thôn Tam Tú, xã Quế Lưu, huyện Hiệp Đức, tỉnh Quảng Nam	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
7	Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận ("Công ty Hà Đô Bình Thuận") (i)	83,25%	90,00%	Số 101 thôn Hồng Trung, xã Hồng Phong, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
8	Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô ("Công ty Quốc tế Hà Đô")	100%	100%	Số 272, đường Dondeng, bản Nongtha Tay huyện Chanthabuly, thủ đô Viêng Chăn, Lào	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH MTV Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản Hà Đô ("Công ty Quản lý Hà Đô")	100%	100%	Số 60M Trường Sơn, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, quản lý bất động sản
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình An Riverside ("Công ty Bình An Riverside")	99,00%	99,00%	Số 2735 Phạm Thế Hiển, phường 7, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
11	Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1 ("Công ty Thiết bị Giáo dục 1")	98,38%	98,68%	Số 62 Phan Đình Giót, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
12	Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita - Quảng Nam ("Công ty Agrita - Quảng Nam") (i)	97,57%	99,98%	Số 44 Lê Quý Đôn, thị trấn Khám Đức, huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
13	Công ty TNHH MTV Hà Đô Ninh Thuận ("Công ty Hà Đô Ninh Thuận") (ii)	100%	100%	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
14	Công ty Cổ phần Mua bán nợ Minh Long Đông Sài Gòn ("Công ty Minh Long") (i)	99,46%	99,70%	Số 242 Cống Quỳnh, Phạm Ngũ Lão, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động mua bán nợ
15	Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam ("Công ty Hà Đô Thuận Nam")	100%	100%	Thôn Quán Thế 1, xã Phước Minh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
16	Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam ("Công ty Surya")	100%	100%	Thôn Phước An 1, xã Phước Vinh, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

STT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Khánh Hà	70,92%	70,92%	Cầu Đa, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
2	Công ty 756 Sài Gòn	89,00%	89,00%	Số 200 đường 3/2, phường 12, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Za Hưng	51,75%	51,75%	Số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
4	Công ty Sông Tranh 4 (i)	62,72%	89,68%	Thôn Tam Tú, xã Quế Lưu, huyện Hiệp Đức, tỉnh Quảng Nam	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
5	Công ty Hà Đô Bình Thuận (i)	83,22%	90,00%	Số 101 thôn Hồng Trung, xã Hồng Phong, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
6	Công ty Quốc tế Hà Đô	100%	100%	Số 272, đường Dondeng, bản Nongtha Tay huyện Chanthabuly, thủ đô Viêng Chăn, Lào	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Quản lý Hà Đô	100%	100%	Số 60M Trường Sơn, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, quản lý bất động sản
8	Công ty Bình An Riverside	99,00%	99,00%	Số 2735 Phạm Thế Hiển, phường 7, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
9	Công ty Thiết bị Giáo dục 1	99,94%	99,94%	Số 62 Phan Đình Giót, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
10	Công ty Agrita - Quảng Nam (i)	97,57%	99,98%	Số 44 Lê Quý Đôn, thị trấn Khâm Đức, huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
11	Công ty Minh Long (i)	99,46%	99,70%	Số 242 Cống Quỳnh, phường Phạm Ngũ Lão, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động mua bán nợ
12	Công ty Hà Đô Thuận Nam (i)	99,97%	100%	Thôn Quán Thê 1, xã Phước Minh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
13	Công ty Surya (i)	99,97%	100%	Thôn Phước An 1, xã Phước Vĩnh, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
14	Công ty Hà Đô Ninh Thuận (ii)	100%	100%	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
15	Công ty Cổ phần Năng lượng Hà Đô ("Công ty Năng lượng Hà Đô") (iii)	99,96%	99,96%	Số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
16	Công ty Cổ phần Điện gió Tiên Thành Hàm Kiệm ("Công ty Tiên Thành Hàm Kiệm") (i), (iv)	28,98%	56%	Thôn Thanh Thịnh, xã Hồng Phòng, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính 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 Nhóm 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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Nhóm Công ty đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể công ty này.
- (iii) Theo Nghị quyết của HĐQT số 70/NQ-HĐQT ngày 1 tháng 7 năm 2021, HĐQT Công ty đã thông qua quyết định thành lập Công ty Năng lượng Hà Đô (xem Thuyết minh số 4).
- (iv) Theo Nghị quyết của HĐQT của Công ty Za Hưng, công ty con, số 394/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 11 năm 2021 của Công ty Za Hưng, HĐQT Công ty Za Hưng đã thông qua quyết định thành lập Công ty Tiến Thành Hàm Kiếm (xem Thuyết minh số 4).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn sở hữu một khoản đầu tư vào công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 17.1.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bất động sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng tồn kho bất động sản (tiếp theo)

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

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

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ 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, Tập đoàn áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho. Đối với hàng tồn kho khác, Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 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	4 - 30 năm
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	4 - 25 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 10 năm
Phần mềm máy tính	3 - 6 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	25 - 47 năm

3.9 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 44 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 25 năm
Quyền sử dụng đất	44 - 50 năm

Tập đoàn không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất lâu dài.

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

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.

3.10 Chi phí đi vay

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.10 Chi phí đi vay (tiếp theo)

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

3.11 Chi phí trả trước

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

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

3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính không quá mười (10) năm. Định kỳ Tập đoàn đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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

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

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

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

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

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

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

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

Dự phòng chung (tiếp theo)

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

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

Dự phòng trợ cấp mất việc làm

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

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

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

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

3.17 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Tập đoàn mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Tập đoàn không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, tái phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình. Khi tái phát hành cổ phiếu quỹ, Tập đoàn ghi nhận phần chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá thực tế mua lại cổ phiếu vào thặng dư vốn cổ phần trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.18 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 cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và có Quyết định của HĐQT, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà

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

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

3.20 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu kinh doanh điện năng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền cho thuê

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

3.21 Hợp đồng xây dựng

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

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

3.22 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.22 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.23 Chi phí phát hành trái phiếu

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

3.24 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.25 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.26 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Thành lập Công ty Năng lượng Hà Đô

Theo Nghị quyết của HĐQT Công ty số 70/NQ-HĐQT ngày 1 tháng 7 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định thành lập Công ty Năng lượng Hà Đô. Công ty Năng lượng Hà Đô 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 0109725332 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 3 tháng 8 năm 2021. Công ty này có mức vốn điều lệ là 1.125 tỷ VND trong đó Công ty nắm giữ 99,96% tỷ lệ sở hữu. Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn vào công ty này bằng tiền với giá trị là 3,19 tỷ VND và góp vốn bằng cổ phiếu Tập đoàn đang nắm giữ tại ba công ty con là Công ty Hà Đô Bình Thuận, Công ty Hà Đô Thuận Nam và Công ty Surya với giá trị tương ứng là 1.121 tỷ VND.

Hoạt động chính của Công ty Năng lượng Hà Đô là sản xuất, truyền tải và phân phối điện và các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh Nghiệp.

4.2 Thành lập Công ty Tiên Thành Hàm Kiệm

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty Za Hưng số 394/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 11 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty Za Hưng đã thông qua quyết định góp vốn thành lập Công ty Tiên Thành Hàm Kiệm. Công ty Tiên Thành Hàm Kiệm là một công ty cổ phần gồm 3 thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3401223880 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp ngày 25 tháng 6 năm 2021. Công ty này có mức vốn điều lệ được đăng ký là 70 tỷ VND trong đó Tập đoàn nắm giữ 56% vốn chủ sở hữu. Trong năm 2021, Tập đoàn bắt đầu góp vốn vào công ty này và tới thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn đã góp được với số tiền là 1 tỷ VND.

Hoạt động chính của Công ty Tiên Thành Hàm Kiệm là sản xuất và kinh doanh điện năng và các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

4.2 Tăng tỉ lệ hữu trong Công ty Thiết bị Giáo dục 1, công ty con hiện hữu

Theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ Công ty số 05/NQ-ĐHĐCĐ, ngày 26 tháng 1 năm 2021, Công ty Thiết bị Giáo dục 1 tăng vốn điều lệ từ 23,5 tỷ VND lên 423,5 tỷ VND. Trong khi các cổ đông khác từ chối quyền góp vốn, theo Nghị quyết của của HĐQT Công ty số 18/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 3 năm 2021, Tập đoàn đã góp toàn bộ số vốn tăng thêm vào Công ty Thiết bị Giáo dục 1 với số tiền là 400 tỷ VND, tương ứng với 40.000.000 cổ phần. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty này tăng từ 98,68 % đến 99,94%.

4.3 Chuyển nhượng Công ty Hà Đô 1

Vào ngày 2 tháng 6 năm 2021, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Hà Đô 1 cho các đối tác cá nhân với tổng giá phí chuyển nhượng là 30,7 tỷ VND. Theo đó, Công ty Hà Đô 1 không còn là công ty con của Tập đoàn.

Lỗ phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng này được hạch toán trên khoản mục chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

4.4 Chuyển nhượng Công ty Hà Đô Mee

Vào ngày 31 tháng 5 năm 2021, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Hà Đô Mee cho các đối tác cá nhân với tổng giá phí chuyển nhượng là 13,5 tỷ VND. Theo đó, Công ty Hà Đô Mee không còn là công ty con của Tập đoàn.

Lỗ phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng này được hạch toán trên khoản mục chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	10.470.913.320	7.946.115.990
Tiền gửi ngân hàng	186.424.229.349	335.855.680.034
Các khoản tương đương tiền (*)	33.500.000.000	94.120.000.000
TỔNG CỘNG	230.395.142.669	437.921.796.024

(*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là các các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại, có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất 3,2%/năm đến 4%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: từ 3% đến 4,75%/năm).

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

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Đô La Mỹ (USD)	54,00	163.585
- Euro (EUR)	953.529,63	-
- Kip Lào (LAK)	735.049.896	612.509.295

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

6.1 Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND		
	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng		Giá gốc	Giá trị hợp lý
Trái phiếu	3.366.337	340.189.058.916	340.189.058.916	-	-	-	-
		340.189.058.916					

(* Đây là các khoản trái phiếu doanh nghiệp có lãi suất từ 7,2%/năm đến 9%/năm, kỳ hạn gốc là 3 năm, được Tập đoàn nắm giữ cho mục đích kinh doanh trong ngắn hạn.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn chưa thu thập các thông tin cần thiết để thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	
Ngắn hạn					
Tiền gửi có kỳ hạn	339.750.000.000	339.750.000.000	69.960.000.000	69.960.000.000	
	339.750.000.000	339.750.000.000	69.960.000.000	69.960.000.000	

Số dư tiền gửi có kỳ hạn tại 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng, với lãi suất từ 4,4%/năm đến 5,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: từ 4,7%/năm đến 7%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, một số hợp đồng tiền gửi với giá trị là 339 tỷ VND được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Hội sở chính (Thuyết minh số 23).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	539.196.513.936	430.625.596.657
Phải thu từ hoạt động xây lắp	-	170.859.079.471
Phải thu từ hoạt động sản xuất và kinh doanh điện	459.457.573.707	207.895.971.133
Phải thu ngắn hạn từ hoạt động cho thuê, quản lý bất động sản và các hoạt động khác	21.170.468.118	14.628.774.375
TỔNG CỘNG	<u>1.019.824.555.761</u>	<u>824.009.421.636</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(11.220.182.448)	(14.196.713.795)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ các khách hàng khác</i>	<i>1.018.136.981.555</i>	<i>821.098.377.781</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)</i>	<i>1.687.574.206</i>	<i>2.911.043.855</i>
<i>Chi tiết các khoản phải thu của khách hàng chiếm trên 10% tổng số dư:</i>		
<i>Các khách hàng mua nhà tại Dự án Hà Đô</i>		
<i>Centrosa Garden</i>	<i>418.693.691.164</i>	<i>368.683.534.987</i>
<i>Công ty Mua bán điện</i>	<i>382.792.782.964</i>	<i>51.424.480.796</i>
<i>Tổng Công ty Điện lực Miền Bắc</i>	<i>51.780.399.995</i>	<i>125.410.208.804</i>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, khoản phải thu phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện của dự án Nhà máy Thủy điện Nhận Hạc và Nậm Pông với Tổng Công ty Điện lực miền Bắc lần lượt được sử dụng để thế chấp cho khoản vay với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam như được trình bày tại Thuyết minh số 23.

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (" <i>Công ty Từ Liêm</i> ") (i)	139.200.013.975	131.614.191.439
Công ty TNHH MTV 756 (ii)	117.000.000.000	117.000.000.000
Công ty TNHH Enercon	-	74.068.535.415
Trả trước ngắn hạn cho các đối tượng khác	128.139.380.134	195.753.517.588
TỔNG CỘNG	<u>384.339.394.109</u>	<u>518.436.244.442</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)</i>	<i>16.197.895.533</i>	<i>-</i>
<i>Trả trước cho các bên khác</i>	<i>368.141.498.576</i>	<i>518.436.244.442</i>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó thu hồi	(27.182.951.513)	(12.415.457.062)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn (tiếp theo)

- (i) Đây là khoản trả trước theo Phụ lục số 03/2016 ngày 20 tháng 6 năm 2016 và Phụ lục số 04/2020 ngày 5 tháng 9 năm 2020 của Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") số 03/HĐHTKD ngày 29 tháng 11 năm 1999 giữa Tập đoàn và Công ty Từ Liêm với mục đích đầu tư xây dựng nhà ở để bán tại Khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Số tiền ứng trước này được Công ty Từ Liêm sử dụng để nộp tiền thuê đất, giải phóng mặt bằng tại Khu đô thị mới Dịch Vọng.
- (ii) Đây là khoản tiền Tập đoàn trả trước cho Công ty TNHH MTV 756 để công ty này góp vốn điều lệ vào Công ty 756 Sài Gòn, một công ty con của Tập đoàn. Khoản trả trước này không tính lãi và được đảm bảo bằng tất cả các quyền, quyền sở hữu và lợi ích của Công ty TNHH MTV 756 tại Công ty 756 Sài Gòn và toàn bộ các quyền lợi phát sinh từ phần vốn góp này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn đang trong quá trình thực thiện các thủ tục nhận chuyển nhượng phần vốn góp này từ Công ty TNHH MTV 756.

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Hà Đô 45 (i)	56.299.901.708	51.712.628.583
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	-	131.181.869.000
TỔNG CỘNG	56.299.901.708	182.894.497.583
Dự phòng cho vay ngắn hạn khó đòi	(56.299.901.708)	(15.513.788.656)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn đối tượng khác</i>	<i>56.299.901.708</i>	<i>-</i>
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn với bên liên quan (Thuyết minh số 33.3)</i>	<i>-</i>	<i>182.894.497.583</i>

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn:		
Tạm ứng (i)	304.351.824.254	213.143.723.994
Phải thu ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án (ii)	20.105.279.456	19.752.500.000
Phải thu từ lãi cho vay, lãi tiền gửi	6.738.389.626	42.248.925.573
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	19.244.115.456	20.734.634.424
TỔNG CỘNG	350.439.608.792	295.879.783.991
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	285.172.388.792	261.441.133.991
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)</i>	65.267.220.000	34.438.650.000
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(3.491.985.448)	-

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 chủ yếu là các khoản tạm ứng cho nhân viên nhằm mục đích thực hiện các dự án đầu tư của Tập đoàn.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm:

- ▶ 17,42 tỷ VND cho mục đích đảm bảo thực hiện dự án đầu tư đối với Dự án Nhà máy điện gió số 7A được UBND tỉnh Ninh Thuận quyết định chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1558/QĐ-UBND ngày 20 tháng 9 năm 2018. Tại ngày 27 tháng 2 năm 2020, Tập đoàn đã nhận được phê duyệt từ Bộ Công thương cho phương án đấu nối Dự án Nhà máy điện số gió 7A vào hệ thống điện quốc gia theo Văn bản số 1283/BCT-ĐL. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn đang trong quá trình làm việc với UBND tỉnh Ninh Thuận để thu hồi khoản ký quỹ này.
- ▶ 2,6 tỷ VND cho Quỹ Đầu tư và phát triển tỉnh Quảng Nam nhằm mục đích đảm bảo thực hiện dự án đầu tư đối với Dự án Nhà máy Thủy điện Đắc Mi 2.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm				
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Hà Đô 45	Từ 1 đến 2 năm	62.755.574.347	(62.755.574.347)	-	Dưới 1 năm	58.372.203.654	(20.862.953.648)	37.509.250.006
Công ty Cổ phần Xây dựng công trình ngầm Vinavico	Từ 1 đến 2 năm	15.648.366.150	(3.060.738.203)	12.587.627.947	Dưới 1 năm	15.648.366.150	-	15.648.366.150
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 24 và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 245	Từ 2 đến 3 năm	15.689.239.917	(11.706.755.978)	3.982.483.939	Dưới 1 năm	15.689.239.917	-	15.689.239.917
Bà Nguyễn Thị Lan	Trên 3 năm	3.415.000.000	(3.415.000.000)	-	Trên 3 năm	3.415.000.000	(3.415.000.000)	-
Công ty TNHH Nam Việt	Trên 3 năm	3.356.516.900	(3.356.516.900)	-	Trên 3 năm	3.356.516.900	(3.356.516.900)	-
Bà Tạ Ngọc Bích	Trên 3 năm	1.432.350.292	(1.432.350.292)	-	Trên 3 năm	1.432.350.292	-	1.432.350.292
Công ty TNHH Apave - Châu Á Thái Bình Dương	Trên 3 năm	704.261.250	(704.261.250)	-	Trên 3 năm	704.261.250	(704.261.250)	-
Bà Trịnh Thị Thanh Thủy	Trên 3 năm	462.500.000	(462.500.000)	-	Trên 3 năm	462.500.000	(462.500.000)	-
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	Trên 3 năm	426.495.800	(426.495.800)	-	Trên 3 năm	426.495.800	(426.495.800)	-
Công ty Cổ phần Vinaconex 3	Trên 3 năm	442.574.358	(442.574.358)	-	Trên 3 năm	442.574.358	(442.574.358)	-
Trường mầm non tư thực VietKids	Trên 3 năm	665.892.000	(665.892.000)	-	Trên 3 năm	665.892.000	(665.892.000)	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh	Trên 3 năm	417.625.000	(417.625.000)	-	Trên 3 năm	417.625.000	(417.625.000)	-
Tổng Công ty Xây lắp Thủy lợi 4	Trên 3 năm	185.031.250	(185.031.250)	-	Trên 3 năm	185.031.250	(185.031.250)	-
Các khách hàng khác	Trên 3 năm	9.163.705.739	(9.163.705.739)	-	Trên 3 năm	11.187.109.307	(11.187.109.307)	-
		114.765.133.003	(98.195.021.117)	16.570.111.886		112.405.165.878	(42.125.959.513)	70.279.206.365

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Đơn vị tính: VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Số đầu năm	Giá gốc
Ngắn hạn				
Bất động sản xây dựng để bán				
- Dự án An Khánh - An Thượng	1.321.274.979.956	-	1.655.157.735.652	-
- Dự án Hà Đô Green Lane	655.999.949.577	-	448.701.165.430	-
- Dự án Khu đô thị mới Noongtha, Viên Chăn, Lào	292.644.720.459	-	292.367.717.918	-
- Dự án Sư Vạn Hạnh	257.061.204.049	-	278.474.294.354	-
- Dự án Chung cư CC1 Dịch Vọng	42.935.763.017	-	42.788.602.970	-
- Dự án Hà Đô Centrosa Garden	41.481.993.854	-	41.481.993.854	-
- Các dự án khác	-	-	525.693.395.770	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	31.151.349.000	-	25.650.565.356	-
Thành phẩm bất động sản	6.200.362.964	-	68.627.906.416	-
Hàng hóa bất động sản	11.088.888.738	-	-	-
Hàng tồn kho khác	24.976.048.000	-	24.976.048.000	-
	1.107.248.420	-	7.817.646.756	-
TỔNG CỘNG	1.364.647.528.078	-	1.756.579.336.824	-
Dài hạn				
Bất động sản xây dựng để bán				
- Dự án Biệt thự Bảo Đại	36.422.393.378	-	31.425.891.587	-
TỔNG CỘNG	36.422.393.378	-	31.425.891.587	-

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, một số tài sản là hàng tồn kho của Dự án An Khánh - An Thượng được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh như được trình bày tại Thuyết minh số 23.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá:	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị vận tải, truyền dẫn	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Đơn vị tính: VND	
						Tổng cộng
Số đầu năm	1.961.561.426.115	2.701.119.237.939	215.586.274.528	48.560.836.513		4.926.827.775.095
- Xây dựng hoàn thành	2.772.118.729.979	2.733.243.874.310	307.304.500.013	-		5.812.667.104.302
- Mua mới trong năm	-	1.967.760.182	620.471.819	629.059.000		3.217.291.001
- Thanh lý, nhượng bán	-	(545.454.545)	(1.113.374.955)	(349.249.563)		(2.008.079.063)
- Giảm do chuyển nhượng công ty con	-	(60.507.573.206)	(1.171.390.909)	(4.515.518.827)		(66.194.482.942)
- Tặng/(giảm) khác	6.132.914.767	81.580.194.303	1.747.707.865	(1.316.316.344)		88.144.500.591
Số cuối năm	4.739.813.070.861	5.456.858.038.983	522.974.188.361	43.008.810.779		10.762.654.108.984
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	11.039.049.216	5.888.950.566	9.462.772.165	3.957.268.944		30.348.040.891
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số đầu năm	448.584.634.301	538.573.032.037	69.021.682.797	26.089.206.133		1.082.268.555.268
- Khấu hao trong năm	89.358.798.683	168.323.019.906	13.007.964.782	1.691.747.992		272.381.531.363
- Thanh lý, nhượng bán	-	(542.045.454)	(838.088.931)	(349.249.563)		(1.729.383.948)
- Giảm do chuyển nhượng công ty con	-	(49.778.209.235)	(1.171.390.909)	(3.497.369.293)		(54.446.969.437)
- Tặng/(giảm) khác	63.904.921	897.091.141	(1.425.311.194)	(970.756.521)		(1.435.071.653)
Số cuối năm	538.007.337.905	657.472.888.395	78.594.856.545	22.963.578.748		1.297.038.661.593
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	1.512.976.791.814	2.162.546.205.902	146.564.591.731	22.471.630.380		3.844.559.219.827
Số cuối năm	4.201.805.732.956	4.799.385.150.588	444.379.331.816	20.045.232.031		9.465.615.447.391

Việc sử dụng tài sản cố định hữu hình làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 23.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Nguyên giá:	Quyền đầu tư dự án thủy điện (*)	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Đơn vị tính: VND
Số đầu năm	220.000.000.000	118.556.088.156	2.468.854.500	341.024.942.656
- Tăng mới trong năm	-	167.758.164.968	239.400.000	167.997.564.968
- Giảm do chuyển nhượng công ty con	-	-	(169.600.000)	(169.600.000)
- Giảm khác	-	(98.524.251.045)	-	(98.524.251.045)
Số cuối năm	220.000.000.000	187.790.002.079	2.538.654.500	410.328.656.579
Trong đó				
Đã khấu hao hết:	-	-	723.354.500	723.354.500
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	-	1.621.798.053	1.466.436.807	3.088.234.860
- Hao mòn trong năm	2.178.459.478	3.014.906.836	344.006.663	5.537.372.977
- Giảm do chuyển nhượng công ty con	-	-	(112.900.000)	(112.900.000)
- Giảm khác	-	(708.948.231)	-	(708.948.231)
Số cuối năm	2.178.459.478	3.927.756.658	1.697.543.470	7.803.759.606
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	220.000.000.000	116.934.290.103	1.002.417.693	337.936.707.796
Số cuối năm	217.821.540.522	183.862.245.421	841.111.030	402.524.896.973

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

Việc sử dụng tài sản cố định vô hình làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 23.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị, thiết bị truyền dẫn</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	871.835.782.222	94.454.149.752	966.289.931.974
- Tăng trong năm	17.417.942.995	-	17.417.942.995
- Phân loại lại	(77.699.831.291)	77.699.831.291	-
Số cuối năm	811.553.893.926	172.153.981.043	983.707.874.969
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	7.357.573.685	-	7.357.573.685
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	72.152.128.237	51.564.807.682	123.716.935.919
- Khấu hao trong năm	26.148.899.491	5.630.105.188	31.779.004.679
- Phân loại lại	(2.065.113.633)	2.065.113.633	-
Số cuối năm	96.235.914.095	59.260.026.503	155.495.940.598
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	799.683.653.985	42.889.342.070	842.572.996.055
Số cuối năm	715.317.979.831	112.893.954.540	828.211.934.371

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tầng hầm thuộc Dự án Hà Đô Centrosa Garden	249.957.073.907	238.577.664.907
Tầng thương mại Dự án Hà Đô Centrosa Garden	186.468.216.855	180.429.682.860
Văn phòng Hà Đô Airport Building	173.073.661.270	173.073.661.270
Quyền phát triển dự án tại số 62 Phan Đình Giót	110.974.524.306	110.974.524.306
Tòa nhà Hà Đô Miền Nam	127.493.042.300	127.493.042.300
Tòa nhà Hà Đô 186 Hoàng Sâm	27.488.274.808	27.488.274.808
Tầng thương mại chung cư CC1 Dịch Vọng	23.794.849.884	23.794.849.884
Tầng thương mại chung cư N10	21.336.181.353	21.336.181.353
Tầng hầm chung cư N10	16.882.854.908	16.882.854.908
Tầng thương mại chung cư 183 Hoàng Văn Thái	13.952.126.285	13.952.126.285
Tầng thương mại chung cư Nguyễn Văn Công	10.618.892.068	10.618.892.068
Tầng hầm chung cư CC1 Dịch Vọng	9.593.876.960	9.593.876.960
Tầng thương mại chung cư Hoàng Sâm	4.881.479.260	4.881.479.260
Tầng thương mại chung cư Z751	4.057.028.078	4.057.028.078
Sân tennis	3.135.792.727	3.135.792.727
TỔNG CỘNG	983.707.874.969	966.289.931.974

Tập đoàn không trình bày giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 do Tập đoàn chưa thu thập đủ thông tin để đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản này một cách chắc chắn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, toàn bộ quyền sở hữu và kinh doanh, quản lý khai thác đối với tài sản hình thành từ dự án Tổ hợp Dịch vụ Thương mại tại số 2 Hồng Hà, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho một khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình của Tập đoàn như được trình bày tại Thuyết minh số 23.

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 186,9 tỷ VND (năm 2020: 241,1 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản và các dự án điện năng của Tập đoàn. Các khoản đi vay được vốn hóa có lãi suất từ 7,5% đến 8,4%/năm.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu Đô thị Linh Trung	490.291.988.693	489.440.146.379
Khách sạn thuộc dự án Bảo Đại	180.085.305.738	176.733.502.381
Dự án Thủy điện Đắk Mi 2	123.007.643.098	2.471.989.703.398
Dự án Thủy điện Sông Tranh 4	-	1.224.273.610.931
Dự án Điện gió 7A	-	37.585.264.802
Các dự án khác	86.812.211.536	66.694.341.624
TỔNG CỘNG	880.197.149.065	4.466.716.569.515

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, một số dự án năng lượng và một số dự án bất động sản đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của Tập đoàn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 23.

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND			
		Số cuối năm		Số đầu năm	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	130.000.000	-	130.000.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	17.2	3.000.000.000	-	6.000.000.000	-
TỔNG CỘNG		3.130.000.000		6.130.000.000	

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn có một công ty liên kết 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 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn chưa thu thập 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.

17.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	
Trái phiếu Ngân hàng Công thương Việt Nam (i)	3.000.000.000	3.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	
Trái phiếu Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000	
TỔNG CỘNG	3.000.000.000	3.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000	

(i) Đây là khoản trái phiếu Ngân hàng dài hạn (mệnh giá: 1.000.000 VND/trái phiếu) có thời hạn gốc 10 năm, đáo hạn ngày 28 tháng 6 năm 2028 và hưởng mức lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 7,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: từ 7,9% đến 8,5%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn không thể thu thập các thông tin cần thiết và thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của khoản trái phiếu này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

	<i>Công ty Agrita - Quảng Nam</i>	<i>Công ty Sông Tranh 4</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	60.801.303.907	11.803.260.642	72.604.564.549
Số cuối năm	60.801.303.907	11.803.260.642	72.604.564.549
Phân bổ lũy kế:			
Số đầu năm	11.677.181.929	4.967.070.779	16.644.252.708
- Phân bổ trong năm	6.080.130.391	1.180.326.064	7.260.456.455
Số cuối năm	17.757.312.320	6.147.396.843	23.904.709.163
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	49.124.121.978	6.836.189.863	55.960.311.841
Số cuối năm	43.043.991.587	5.655.863.799	48.699.855.386

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

19.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	<i>Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả cho người bán ngắn hạn		
- Công ty Cổ phần Tập đoàn TOJI	35.661.596.678	3.365.569.077
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	15.525.023.854	113.984.225.879
- Phải trả đối tượng khác	231.703.128.821	414.576.774.613
Phải trả cho các bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 33.2)	14.759.211.317	722.633.781
TỔNG CỘNG	297.648.960.670	532.649.203.350

19.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (*)	1.188.554.923.315	1.197.469.253.847
Trả trước cho hoạt động xây dựng	-	98.495.837.813
Trả trước ngắn hạn khác	5.708.070.939	6.017.418.905
TỔNG CỘNG	1.194.262.994.254	1.301.982.510.565
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan trả trước ngắn hạn (Thuyết minh số 33.2)</i>	16.443.525.000	2.780.000.000
<i>Bên khác trả trước ngắn hạn</i>	1.177.819.469.254	1.299.202.510.565

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN (tiếp theo)

19.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn (tiếp theo)

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

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

	Số đầu năm	Tăng/(giảm) do các giao dịch hợp nhất kinh doanh	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/cần trừ trong năm	Đơn vị tính: VND	
					Số cuối năm	Số cuối năm
Phải nộp						
Thuế giá trị gia tăng	17.432.895.649	(2.134.025.674)	500.180.834.156	(503.745.888.569)	11.733.815.562	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	246.577.831.330	-	294.865.513.198	(434.043.634.344)	107.399.710.184	
Thuế thu nhập cá nhân	3.572.158.419	(324.573.467)	19.085.758.219	(19.831.561.071)	2.501.782.100	
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác	4.495.319.673	-	87.235.949.481	(78.213.843.920)	13.517.425.234	
TỔNG CỘNG	272.078.205.071	(2.458.599.141)	901.368.055.054	(1.035.834.927.904)	135.152.733.080	

	Số đầu năm	Tăng/(giảm) do các giao dịch hợp nhất kinh doanh	Số phải thu trong năm	Số đã thu/cần trừ trong năm	Đơn vị tính: VND	
					Số cuối năm	Số cuối năm
Phải thu						
Thuế giá trị gia tăng	121.986.703.943	(2.116.388.866)	300.266.144.751	(294.908.359.418)	125.228.100.410	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	20.438.829.691	-	-	(19.833.648.202)	605.181.489	
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước khác	98.946.579	-	1.240.704.568	(28.671.536)	1.310.979.611	
TỔNG CỘNG	142.524.480.213	(2.116.388.866)	301.506.849.319	(314.770.679.156)	127.144.261.510	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn:		
Trích trước chi phí xây dựng và tiền sử dụng đất của các dự án bất động sản đã bàn giao	509.363.283.261	396.529.528.792
- Dự án Hà Đô Centrosa Garden	163.186.619.325	161.437.270.147
- Khu biệt thự Sư Vạn Hạnh	130.489.147.466	130.489.147.466
- Dự án nhà ở Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh	86.885.576.130	86.885.576.130
- Dự án An Khánh – An Thượng	117.647.730.777	-
- 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	3.311.096.140	9.874.421.626
Trích trước chi phí xây dựng tài sản	310.707.510.622	18.069.617.026
Trích trước chi phí lãi vay	94.415.589.062	114.351.861.751
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất	18.144.181.518	-
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	9.115.816.012	4.306.377.395
TỔNG CỘNG	941.746.380.475	533.257.384.964
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả ngắn hạn các bên khác	937.633.503.763	531.066.168.526
Chi phí phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)	4.112.876.712	2.191.216.438
Dài hạn:		
Trích trước chi phí lãi vay	-	28.424.657.534
TỔNG CỘNG	-	28.424.657.534

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. PHẢI TRẢ KHÁC

Ngắn hạn	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ bảo trì căn hộ (i)	207.302.276.729	165.065.716.603
Lệ phí trước bạ thu hộ	25.671.851.136	24.167.646.844
Phải trả tiền hỗ trợ chuyển giao mặt bằng dự án An Khánh - An Thượng (ii)	20.630.454.546	20.630.454.546
Phải trả cổ tức	17.642.520.938	177.673.707.175
Nhận đặt cọc cho mục đích bán bất động sản	12.790.733.601	18.400.000.000
Thu hộ phải trả	12.715.464.471	12.715.464.471
Nhận ký cược, ký quỹ	12.468.250.111	14.752.522.979
Phí dịch vụ môi trường rừng	8.518.420.080	5.698.990.404
Phải trả lợi nhuận chia sẻ theo BCC (iii)	5.875.000.280	5.875.000.280
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	20.587.424.107	18.102.589.260
TỔNG CỘNG	344.202.395.999	463.082.092.562
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả khác ngắn hạn các bên khác	326.411.631.061	463.082.092.562
Phải trả khác ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)	17.790.764.938	-
Dài hạn		
Nhận đặt cọc cho thuê	28.284.112.621	28.056.528.486
Phí dịch vụ quản lý phải trả	6.874.066.080	-
TỔNG CỘNG	35.158.178.701	28.056.528.486

- (i) Đây là kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Tập đoàn. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà khi Ban Quản trị được thành lập.
- (ii) Phải trả Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Giáo dục Newton theo Hợp đồng số 21/2019/HĐ liên quan đến việc hỗ trợ và chuyển giao mặt bằng 10.686 m² ô đất trường tiểu học tại Dự án An Khánh - An Thượng.
- (iii) Phải trả Viện Khoa học và Công nghệ Quân sự theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1407/2013/HĐHT/VKHCNQS-HĐ và 02A/HĐHTKD-2017/VKHCNQS-HĐ liên quan đến phát triển các dự án bao gồm Dự án Tổ hợp Dịch vụ Thương mại tại số 02, đường Hồng Hà; Dự án Nhà khách Viện Khoa học - Công nghệ Quân sự và Văn phòng phía Nam của Tập đoàn - Tòa nhà Miền Nam tại số 60, đường Trường Sơn.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY VÀ NỢ

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay ngân hàng							
(Thuyết minh số 23.1)	67.912.460.495	67.912.460.495	630.120.946.740	(225.762.460.475)	472.270.946.760	472.270.946.760	
Vay đối tượng khác							
(Thuyết minh số 23.2)	265.292.679.154	265.292.679.154	144.786.910.585	(344.889.604.256)	65.189.985.483	65.189.985.483	
Vay dài hạn đến hạn trả							
(Thuyết minh 23.1)	267.170.060.024	267.170.060.024	443.991.278.571	(442.369.924.232)	268.791.414.363	268.791.414.363	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả							
(Thuyết minh số 23.3)	249.537.671.233	249.537.671.233	483.198.817.760	(250.000.000.000)	482.736.488.993	482.736.488.993	
TỔNG CỘNG	849.912.870.906	849.912.870.906	1.702.097.953.656	(1.263.021.988.963)	1.288.988.835.599	1.288.988.835.599	
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng							
(Thuyết minh số 23.1)	4.827.784.778.858	4.827.784.778.858	1.758.525.518.637	(1.125.450.411.008)	5.460.859.886.487	5.460.859.886.487	
Vay đối tượng khác							
Vay các bên liên quan	40.000.000.000	40.000.000.000	-	(40.000.000.000)	-	-	
(Thuyết minh số 33.3)	57.000.000.000	57.000.000.000	417.000.000.000	(57.000.000.000)	417.000.000.000	417.000.000.000	
Trái phiếu							
(Thuyết minh số 23.3)	793.121.677.261	793.121.677.261	216.768.155.940	(801.534.125.356)	208.355.707.845	208.355.707.845	
TỔNG CỘNG	5.717.906.456.119	5.717.906.456.119	2.392.293.674.577	(2.023.984.536.364)	6.086.215.594.332	6.086.215.594.332	

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

23.1. Các khoản vay ngân hàng

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

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đống Anh	131.990.105.167	Gốc trả từ ngày 8 tháng 3 năm 2022 đến ngày 15 tháng 8 năm 2022, lãi trả 1 tháng/lần	5,5%/năm	Tin chấp
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Hội sở chính	339.000.000.000	Gốc trả 1 lần vào ngày đáo hạn là 27 tháng 12 năm 2022, lãi trả 1 tháng/lần	Lãi suất tham chiếu (lãi suất 1 tháng bình quân của 4 ngân hàng BIDV, Agribank, Vietibank, VCB) cộng biên độ 0,8%/năm, không vượt quá 5,2%/năm	Khoản ký quỹ 100% hạn mức vay tại ngân hàng thuộc sở hữu của một công ty con
Ngân hàng Shinhan – Chi nhánh Trần Duy Hưng	1.280.841.593	Gốc trả 1 lần vào ngày đáo hạn là 15 tháng 4 năm 2022, lãi trả 1 tháng/lần	Lãi suất tham chiếu cộng biên độ 0,61%/năm	(i)
TỔNG CỘNG	472.270.946.760			

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.1. Các khoản vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND	Nguyên tệ (USD)		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch I Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	2.193.628.769.659 (82.500.000.000)	- Gốc đáo hạn tại ngày 3 tháng 2 năm 2032. Gốc vay được trả 3 tháng/lần trong giai đoạn từ ngày Dự án Thủy điện Đắk Mi 2 đi vào hoạt động. Lãi vay định kỳ 3 tháng được nhập gốc một lần, lần nhập gốc cuối cùng là ngày kết thúc thời hạn rút vốn hoặc hoàn thành xây dựng Dự án Thủy điện Đắk Mi 2, sau đó lãi trả 3 tháng/lần.	Lãi suất cơ sở cộng với biên độ 2,8%/năm. (ii)	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội	878.838.480.925	- Gốc vay được thanh toán hàng quý trong vòng 48 quý từ ngày 15 tháng 1 năm 2020 đến ngày 30 tháng 4 năm 2031, lãi trả 3 tháng/lần.	8,4%/năm (iii)	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	962.137.293.551 (26.128.897.731)	- Kỳ hạn vay cho mỗi khế ước nhận nợ tối đa 15 năm với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 31 tháng 1 năm 2033. Gốc vay và lãi vay trả hàng quý từ ngày 25 tháng 3 năm 2022.	Lãi suất tại thời điểm giải ngân với lãi suất gần nhất là 8,4%/năm. Lãi suất cơ sở cộng với biên độ 2,8%/năm. (iv)	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	460.800.000.000 (37.000.000.000)	- Gốc đáo hạn từ ngày 27 tháng 9 năm 2021 đến 27 tháng 6 năm 2030, lãi trả 12 tháng/lần.	LS từ 27/6/2021-26/6/2022: Lãi suất Tiết kiệm cá nhân trả sau 12 tháng VCB +2,0% LS từ 27/6/2022-27/6/2025: Lãi suất Tiết kiệm cá nhân trả sau 12 tháng VCB +2,5% LS từ 27/6/2025- hết thời hạn khoản vay: Lãi suất Tiết kiệm cá nhân trả sau 12 tháng VCB +2,8% (v)	

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

23. VAY (tiếp theo)

23.1. Các khoản vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Nguyên tệ (USD/EUR)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND				
Ngân hàng Shinhan – Chi nhánh Trần Duy Hưng	218.076.683.167		- Gốc đáo hạn từ ngày 26 tháng 1 năm 2022 đến ngày 7 tháng 10 năm 2026, lãi trả 1 tháng/lần	Lãi suất tham chiếu cộng biên độ 2,31%/năm	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	(43.615.336.632)				
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	38.368.601.906		- Gốc đáo hạn từ ngày 28 tháng 9 năm 2021 đến ngày 17 tháng 5 năm 2023, lãi USD trả 3 tháng/lần.	Lãi suất vay xác định theo từng giấy nhận nợ, với khoản VND biên độ cộng 3,2%/ năm, với khoản USD biên độ (+) 3%/năm.	(vi)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	5.005.787.417	218.022			
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh	167.497.928.820		- Gốc trả theo lịch trả nợ ngày đáo hạn cuối cùng 18/11/2023, lãi trả hàng tháng	Lãi suất 7,5%/năm áp dụng từ ngày 29 tháng 10 năm 2021 đến hết thời hạn vay	(vii)
Ngân hàng Landesbank Baden - Wuerttemberg	765.297.755.405	33.076.875	Gốc đáo hạn từ ngày 30 tháng 6 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2033, lãi trả 6 tháng/lần	Lãi suất vay xác định theo lãi suất EURIBOR (+) 0,75%/năm.	(viii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	(76.347.180.000)				
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	40.000.000.000		- Gốc đáo hạn từ ngày 3 tháng 1 năm 2022 đến ngày 3 tháng 1 năm 2028, lãi trả 1 tháng/lần.	Lãi suất cơ sở cộng với biên độ 2,8%/năm.	(ix)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	(3.200.000.000)				
TỔNG CỘNG	5.460.859.886.487				
Trong đó:					
Vay dài hạn	5.819.145.906.969				
Vay dài hạn đến hạn trả	(268.791.414.363)				
Chi phí phát hành	(89.494.606.119)				

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

23. VAY (tiếp theo)

23.1. Các khoản vay ngân hàng (tiếp theo)

- (i) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này bao gồm quyền điều hành và quyền nhận bất kỳ khoản phải thu nào phát sinh từ Dự án Khách sạn IBIS và tòa nhà Hà Đô Airport, tại số 2 Đường Hồng Hà, thành phố Hồ Chí Minh.
- (ii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm toàn bộ công trình Dự án Nhà máy Thủy điện Đắc Mi 2 tại xã Phước Lộc, huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam, bao gồm quyền sử dụng đất, quyền sử dụng và khai thác dự án; nhà máy, công trình xây dựng, tài sản khác gắn liền với đất, máy móc thiết bị và các tài sản được lắp đặt, cải tạo liên quan, phương tiện sử dụng trong quá trình thực hiện dự án và toàn bộ phần vốn góp của Công ty mẹ trong Công ty Agrita - Quảng Nam. Toàn bộ các công trình dự án đã và sẽ hoàn thành trong tương lai; quyền sử dụng đất đối với khu đất thực hiện dự án; quyền sử dụng và khai thác tài nguyên.
- (iii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay là tài sản hình thành từ Dự án Nhà máy Thủy điện Nhận Hạc tại xã Quế Sơn, huyện Quế Phong, tỉnh Nghệ An, quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán điện của Dự án sau khi ký hợp đồng mua bán điện với Tổng Công ty Điện lực miền Bắc và quyền tài sản hoặc tài sản bổ sung khác nếu có.
- (iv) Toàn bộ giá trị tài sản hình thành của Dự án Thủy điện Sông Tranh 4 có giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 1.400,31 tỷ VND.
- (v) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này bao gồm toàn bộ công trình xây dựng trên đất hình thành trong tương lai và phần giá trị tài sản gia tăng phát sinh thuộc dự án Nhà máy điện mặt trời Hồng Phong 4 thuộc sở hữu của Công ty Hà Đô Bình Thuận, được xây dựng hoặc tạo lập trên 2 thửa đất số CN521588 và CN 521589 do UBND tỉnh Bình Thuận cấp ngày 23 tháng 1 năm 2019.
- (vi) Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ dự án Thủy điện Nậm Pông theo Hợp đồng thế chấp động sản và quyền tài sản số 268/2011/NP-HĐTCĐS với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 495,9 tỷ VND.
- (vii) Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ/một phần Dự án An Khánh – An Thượng có giá trị tối đa 1.010.860 triệu VND, quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng liên quan đến Dự án An Khánh – An Thượng; các tài sản gắn liền với đất, máy móc, thiết bị truyền dẫn của nhà máy thủy điện Za Hưng thuộc sở hữu của Công ty ZaHưng.
- (viii) Khoản vay được đảm bảo bằng khoản bảo lãnh của Cơ quan tín dụng xuất khẩu tại Đức và bảo lãnh của một ngân hàng Thương mại Cổ phần tại Việt Nam.
- (ix) Tài sản đảm bảo cho khoản vay là tài sản hình thành từ Dự án Điện gió 7A, xã Phước Minh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

23. VAY (tiếp theo)

23.2. Vay từ các đối tượng khác

Số dư các khoản vay đối tượng khác ngắn hạn bao gồm các khoản vay từ các cá nhân có kỳ hạn không quá 12 tháng chịu lãi suất từ 9% đến 11%/năm và không có tài sản đảm bảo.

23.3. Trái phiếu

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

<i>Đơn vị tư vấn phát hành</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt <i>Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	199.083.138.719 <i>(199.083.138.719)</i>	Gốc đáo hạn ngày 12 tháng 11 năm 2022, lãi trả 12 tháng/lần	6%/năm (ix)	(ix)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt <i>Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	136.332.363.972 <i>(136.332.363.972)</i>	Gốc đáo hạn ngày 22 tháng 5 năm 2022, lãi trả 6 tháng/lần	10,5%/năm	21.160.000 cổ phần của Công ty ZaHưng do Tập đoàn nắm giữ
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI <i>Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	147.320.986.302 <i>(147.320.986.302)</i>	Gốc đáo hạn ngày 21 tháng 8 năm 2022, lãi trả 6 tháng/lần	10,5%/năm	21.160.000 cổ phần của Công ty Za Hưng và 9.180.000 cổ phần của Công ty Sông Tranh 4 do Tập đoàn nắm giữ
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt	208.355.707.845	Gốc đáo hạn ngày 19 tháng 1 năm 2023, lãi trả 6 tháng/lần.	10,25%/năm	Quyền sử dụng đất thừa đất số 5, 91 của Công ty Minh Long.

TỔNG CỘNG

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

Chi phí phát hành trái phiếu

208.355.707.845

710.000.000.000

(500.000.000.000)

(1.644.292.155)

- (ix) Trái phiếu với mệnh giá 1.000.000.000 VND có lãi suất cố định 6%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu, không có tài sản đảm bảo và kèm theo Chứng quyền (mỗi Trái phiếu kèm theo một Chứng quyền). Mỗi Chứng quyền cho phép chủ sở hữu mua 22.727 cổ phần của Công ty mẹ (Mã Cổ phiếu: HDG) ("Số Cổ phần được mua") với giá mua là 44.000 VND/cổ phần ("Giá thực hiện ban đầu").

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

23. VAY (tiếp theo)

23.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

- (ix) Giá thực hiện và Số cổ phần được mua sẽ được điều chỉnh khi xảy ra các sự kiện dẫn đến thay đổi giá tham chiếu của Cổ phần trên Sở Giao dịch Chứng khoán sao cho tổng số tiền phải thanh toán cho việc mua cổ phần trước và sau điều chỉnh là không thay đổi. Chứng quyền được phép thực hiện vào một trong ba Đợt Thực Hiện sau: đợt thứ nhất là ngày tròn một năm kể từ ngày 6 tháng 11 năm 2019 ("Ngày phát hành"), đợt thứ hai là ngày tròn hai năm kể từ ngày phát hành, đợt thứ ba là ngày tròn ba năm kể từ ngày phát hành. Nếu chứng quyền chưa được thực hiện vào một trong các Đợt Thực Hiện nêu trên, chứng quyền đó sẽ hết hiệu lực và chủ sở hữu chứng quyền tại thời điểm chốt danh sách Đợt Thực Hiện cuối cùng sẽ được hoàn trả một khoản tiền tương ứng với khoản lãi kép được ghép lãi hàng năm có mức lãi suất 5%/năm trên mệnh giá của các Trái phiếu đã phát hành mà các Chứng quyền đi kèm chưa được thực hiện tính trên toàn bộ thời hạn của Trái phiếu.

Theo Nghị quyết số 41/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty vào ngày 12 tháng 5 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để thực hiện quyền mua cổ phần của chứng quyền. Vào ngày 5 tháng 7 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty đã chấp thuận kết quả phát hành 9.356.700 cổ phiếu với mức giá 32.062 đồng/cổ phiếu, đồng thời phê duyệt Phương án mua lại trái phiếu trước hạn với giá trị trái phiếu tương đương 300 chứng quyền. Công ty đã hoàn tất giao dịch trên, đồng thời đăng ký tăng vốn điều lệ lên 1.636.317.180.000 VND tương đương với 163.631.718 cổ phiếu tại ngày 5 tháng 7 năm 2021.

Theo Nghị quyết số 10/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty vào ngày 5 tháng 1 năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để thực hiện quyền mua cổ phần của chứng quyền. Vào ngày 8 tháng 2 năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty đã chấp thuận kết quả phát hành 7.481.400 cổ phiếu với mức giá 26.732 đồng/cổ phiếu, đồng thời phê duyệt Phương án mua lại trái phiếu trước hạn với giá trị trái phiếu tương đương 200 chứng quyền. Công ty đã hoàn tất giao dịch trên, đồng thời tăng vốn điều lệ lên 2.038.388.150.000 VND, tương đương với 203.838.815 cổ phiếu tại ngày 15 tháng 3 năm 2022 theo thông báo số 538/TB – SGDHCM của Sở giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh.

24. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Số cuối năm	Đơn vị tính: VND
Số đầu năm	17.732.162.145	Số đầu năm
Trích lập quỹ trong năm (Thuyết minh số 25.1)	20.670.000.000	29.403.249.559
Giảm do chuyển nhượng công ty con	(45.091.164)	-
Sử dụng quỹ trong năm	(1.140.155.563)	(11.671.087.414)
Số cuối năm	37.216.915.418	17.732.162.145

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Năm trước	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
									Tổng cộng
Số đầu năm	1.186.812.890.000	(171.550.000)	(326.270.000)	(17.806.509.772)	51.211.243.573	105.877.949.364	1.102.134.943.584	848.199.070.717	3.275.931.767.466
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	355.937.290.000	-	-	-	-	-	(355.937.290.000)	-	-
- Tam ứng cổ tức	-	-	-	-	-	-	(154.275.018.000)	-	-
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu tại các công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	(154.275.018.000)
- Tăng vốn trong công ty con hiện hữu	-	-	-	-	-	66.194.835.450	(66.194.835.450)	-	-
- Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	559.542.000	326.270.000	-	-	-	(18.141.666)	3.640.341.666	3.622.200.000
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	885.812.000
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc quy đổi các hoạt động ở nước ngoài	-	-	-	(22.012.366.350)	-	-	979.141.709.319	274.716.622.811	1.253.858.332.130
- Chia cổ tức tại các công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	(22.012.366.350)
- Ảnh hưởng do giảm tỷ lệ lợi ích trong công ty con	-	-	-	-	-	-	-	(177.708.732.500)	(177.708.732.500)
- Chuyển nhượng một phần lợi ích cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(209.867.231.053)	1.056.051.618	(208.811.179.435)
- Chuyển nhượng công ty con	-	-	-	-	-	-	77.705.631	(77.705.631)	-
- Thủ lao HĐQT	-	-	-	-	-	(10.501.940.000)	10.501.940.000	11.865.307.388	11.865.307.388
- Chi khen thưởng	-	-	-	-	-	-	(3.390.251.221)	(639.587.050)	(4.029.838.271)
- Điều chỉnh thuế TNDN năm trước	-	-	-	-	-	-	(1.100.311.450)	(135.993.550)	(1.236.305.000)
Số cuối năm	1.542.750.180.000	387.992.000	-	(39.818.876.122)	51.211.243.573	161.570.844.814	1.300.731.894.659	960.587.566.932	3.977.420.845.856

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Năm nay	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
Số đầu năm	1.542.750.180.000	387.992.000	(39.818.876.122)	51.211.243.573	161.570.844.814	1.300.731.894.659	960.587.566.932	3.977.420.845.856
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	327.256.970.000	-	-	-	-	(327.256.970.000)	-	-
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu tại các công ty con	-	-	-	-	74.953.210.000	(74.953.210.000)	-	-
- Tăng vốn trong công ty con hiện hữu (ii)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Phát hành cổ phiếu để thực hiện chứng quyền (iii)	93.567.000.000	228.718.872.127	-	-	-	-	9.572.500.000	9.572.500.000
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	-	322.285.872.127
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc quy đổi các hoạt động ở nước ngoài	-	-	(34.345.777.230)	-	-	-	-	(34.345.777.230)
- Chia cổ tức bằng tiền tại các công ty con (iv)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Ảnh hưởng do tăng tỷ lệ lợi ích trong công ty con (v)	-	-	-	-	-	-	(144.370.988.377)	(144.370.988.377)
- Tái cấu trúc tập đoàn (Thuyết minh số 4)	-	-	-	-	-	(1.232.935.452)	1.232.935.452	-
- Chuyển nhượng công ty con (Thuyết minh số 4)	-	-	-	-	-	(309.506.966)	309.506.966	-
- Thù lao HĐQT	-	-	-	-	(6.126.120.000)	(39.117.418.519)	(17.731.968.938)	(62.975.508.457)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (vi)	-	-	-	-	-	(1.093.995.552)	(128.264.394)	(1.222.259.946)
- Điều chỉnh thuế TNDN năm trước	-	-	-	-	-	(20.670.000.000)	-	(20.670.000.000)
Số cuối năm	1.963.574.150.000	229.106.864.127	(74.164.653.352)	51.211.243.573	230.397.934.814	1.933.558.155.754	1.056.646.707.794	962.659.860 5.390.330.402.710

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

- (i) Theo Nghị quyết số 34/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2021 và Nghị quyết số 112/NQ-ĐHĐCĐ ngày 4 tháng 11 năm 2021, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể năm 2020 để chia cổ tức cho các cổ đông. Theo đó, Công ty sẽ chi trả cổ tức bằng cổ phiếu theo tỷ lệ bằng 20% tổng số cổ phiếu đang phát hành tương đương với số tiền khoảng 327 tỷ VND. Vào ngày 30 tháng 12 năm 2021, Công ty đã nhận được chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về số lượng cổ phiếu đã phân phối. Công ty sau đó cũng nhận được Quyết định của Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh về việc thay đổi đăng ký niêm yết ngày 21 tháng 1 năm 2022 và Công ty cũng đã hoàn tất thủ tục tăng vốn theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 27 được cấp ngày 26 tháng 1 năm 2022.
- (ii) Bao gồm phần vốn góp thêm của cổ đông không kiểm soát vào Công ty Agirta – Quảng Nam, Công ty Sông Tranh 4, Công ty Năng lượng Hà Đô và Công ty Tiến Thành Hàm Kiệm.
- (iii) Theo Nghị quyết số 41/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty vào ngày 12 tháng 5 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để thực hiện quyền mua cổ phần của chứng quyền. Vào ngày 5 tháng 7 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty đã chấp thuận kết quả phát hành 9.356.700 cổ phiếu với mức giá 32.062 đồng/cổ phiếu, đồng thời phê duyệt Phương án mua lại trái phiếu trước hạn với giá trị trái phiếu tương đương 300 chứng quyền. Công ty đã hoàn tất giao dịch trên, đồng thời đăng ký tăng vốn điều lệ lên 1.636.317.180.000 VND tương đương với 163.631.718 cổ phiếu tại ngày 12 tháng 7 năm 2021.
- (iv) Bao gồm các khoản cổ tức được chia bằng tiền của Công ty Công ty Bình Thuận, Công ty 756 Sài Gòn và Công ty Za Hưng cho các cổ đông không kiểm soát của các công ty này.
- (v) Như được trình bày tại Thuyết minh số 4, trong năm, Tập đoàn đã thực hiện góp thêm vốn vào Công ty Thiết bị Giáo dục 1 trong khi các cổ đông khác từ chối góp vốn, đồng thời mua cổ phần từ một cổ đông dẫn tới tỷ lệ sở hữu thay đổi từ 98,7% đến 99,94%
- (vi) Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua phương án trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế với tỷ lệ 3% theo tờ trình số 60/TTr-HĐQT ngày 15 tháng 4 năm 2020 và Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 34/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2021.

25.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông	1.963.574.150.000	1.963.574.150.000	-	1.542.750.180.000	1.542.750.180.000	-
TỔNG CỘNG	1.963.574.150.000	1.963.574.150.000	-	1.542.750.180.000	1.542.750.180.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	1.542.750.180.000	1.186.486.620.000
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	327.256.970.000	355.937.290.000
Cổ phiếu quỹ	-	326.270.000
Phát hành cổ phiếu để thực hiện quyền của chứng quyền	93.567.000.000	-
Số cuối năm	<u>1.963.574.150.000</u>	<u>1.542.750.180.000</u>
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	327.256.970.000	355.937.290.000

25.4 Cổ tức

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông (i)	327.256.970.000	510.212.308.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2020: 32.725.697 cổ phiếu/163.631.718 cổ phiếu hiện hữu (2019: 35.593.729 cổ phiếu/118.681.289 cổ phiếu hiện hữu)	327.256.970.000	355.937.290.000
Cổ tức trả bằng tiền cho 2020: 1.000 VND/cổ phiếu	-	154.275.018.000
Cổ tức trên cổ phiếu ưu đãi	-	-
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 31 tháng 12		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông (ii)	203.838.815.000	-
Cổ tức trên cổ phiếu ưu đãi	-	-

(i) Xem Thuyết minh số 25.1.

(ii) Theo Nghị quyết số 34/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2021 thông qua phương án chi trả cổ tức năm 2021 với tỷ lệ 30% vốn điều lệ và theo Nghị quyết số 32/NQ-HĐQT ngày 4 tháng 3 năm 2022, HĐQT Công ty đã thông qua phương án tạm ứng cổ tức cho năm 2021, theo đó, mức tạm ứng chi trả cổ tức cho năm 2021 là 10% vốn điều lệ (1.000 VND/cổ phiếu) tương ứng số tiền là 203,8 tỷ VND.

25.5 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Đơn vị tính: Cổ phần	
	Năm nay	Năm trước
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	196.357.415	154.275.018
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	196.357.415	154.275.018
Cổ phiếu phổ thông	196.357.415	154.275.018
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	196.357.415	154.275.018
Cổ phiếu phổ thông	196.357.415	154.275.018

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	3.778.411.799.998	4.999.229.572.070
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	1.975.212.158.628	3.058.781.699.630
Doanh thu hoạt động sản xuất và kinh doanh điện	1.275.919.030.628	786.359.998.741
Doanh thu hoạt động xây lắp	141.922.588.495	831.512.721.215
Doanh thu hoạt động khách sạn	123.197.642.805	75.445.681.729
Doanh thu hoạt động cho thuê, quản lý bất động sản và các hoạt động khác	262.160.379.442	247.129.470.755
Các khoản giảm trừ doanh thu	(975.656.552)	(651.816.635)
Doanh thu thuần	<u>3.777.436.143.446</u>	<u>4.998.577.755.435</u>

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi do đánh giá chênh lệch tỷ giá	51.964.055.659	502.939.922
Lãi từ chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	21.951.294.307	13.515.620.122
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.690.365.685	31.002.584.664
TỔNG CỘNG	<u>79.605.715.651</u>	<u>45.021.144.708</u>

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	761.480.656.764	1.720.147.673.490
Giá vốn hoạt động sản xuất và kinh doanh điện	354.172.794.106	231.876.489.687
Giá vốn hoạt động xây lắp	130.619.103.359	770.956.595.123
Giá vốn hoạt động kinh doanh khách sạn	52.556.867.564	43.111.188.849
Giá vốn hoạt động cho thuê, quản lý bất động sản và các hoạt động khác	158.513.016.448	156.040.854.580
TỔNG CỘNG	<u>1.457.342.438.241</u>	<u>2.922.132.801.729</u>

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	386.784.756.824	362.157.788.933
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	7.230.484.707	5.636.536.721
Lỗ do giao dịch chuyển nhượng công ty con	5.708.641.558	-
Chi phí tài chính khác	8.684.804.010	2.376.981.579
TỔNG CỘNG	<u>408.408.687.099</u>	<u>370.171.307.233</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới, quảng cáo và các chi phí bán hàng của các dự án	113.385.272.677	6.721.444.278
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.366.854.766	6.223.177.336
Chi phí khác bằng tiền	3.799.002.375	1.226.435.945
TỔNG CỘNG	118.551.129.818	14.171.057.559
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	107.333.006.727	117.407.940.531
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	58.296.367.604	21.489.517.574
Chi phí khấu hao và hao mòn	4.887.241.291	5.414.889.556
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.333.816.065	20.025.358.479
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	29.018.887.457	27.508.692.790
TỔNG CỘNG	221.869.319.144	191.846.398.930

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	24.560.799.142	5.259.775.730
Thu nhập từ xóa sổ công nợ	6.046.128.535	-
Thu nhập từ các khoản phạt các hợp đồng	11.508.329.243	1.341.851.221
Thu nhập khác	7.006.341.364	3.917.924.509
Chi phí khác	32.399.804.686	10.077.393.068
Chi phí lãi phát sinh từ kinh phí bảo trì	22.876.118.074	-
Chi phí phạt, bồi thường	6.781.439.963	5.595.746.822
Các khoản khác	2.742.246.649	4.481.646.246
LỖ KHÁC THUẦN	(7.839.005.544)	(4.817.617.338)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	330.102.385.148	619.380.001.605
Chi phí nguyên vật liệu	292.084.042.187	506.959.116.087
Chi phí nhân công	200.495.582.553	435.432.111.603
Chi phí khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	315.777.005.451	234.002.077.129
Chi phí dự phòng	58.296.367.604	21.489.517.574
Chi phí dịch vụ mua ngoài	46.706.441.562	20.071.613.710
Chi phí khác	49.535.499.484	17.228.155.868
TỔNG CỘNG	1.292.997.323.989	1.854.562.593.576

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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

32.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	307.915.296.694	286.593.566.484
(Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	(8.557.076.320)	7.818.740
TỔNG CỘNG	<u>299.358.220.374</u>	<u>286.601.385.224</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.2 Thuế TNDN hiện hành (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>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.643.031.279.251	1.540.459.717.354
Thuế TNDN tính theo thuế suất của các công ty trong Tập đoàn (20%)	328.606.255.851	308.091.943.470
<i>Các điều chỉnh tăng:</i>		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận của các khoản lỗ thuế và các chênh lệch tạm thời khác	8.033.841.505	40.947.359.504
Chi phí trích lập dự phòng	9.912.086.242	1.143.681.201
Chi phí đầu tư dự án chưa đủ điều kiện khấu trừ	10.498.104.969	9.292.022.246
Chi phí giải phóng mặt bằng không được khấu trừ	34.703.607.400	-
Chi phí lãi vay trích trước liên quan của trái phiếu có kèm chứng quyền	8.477.331.529	-
Chi phí kinh phí bảo trì phải trả	4.575.223.615	
Các khoản khác	3.910.859.572	(2.175.771.940)
Lợi thế thương mại	1.452.091.291	1.452.091.291
<i>Các điều chỉnh giảm:</i>		
Thuế TNDN được miễn giảm	(102.195.897.899)	(22.864.890.570)
Ảnh hưởng của các mức thuế suất khác nhau	(12.419.075.611)	(41.538.370.848)
Ảnh hưởng các giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phần trên báo cáo tài chính hợp nhất	4.593.972.312	(2.552.840.957)
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	-	(3.889.374.357)
Thuế TNDN được giảm 30% theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP	-	(880.100.459)
Lỗ năm trước chuyển sang	(790.180.402)	(424.363.357)
Chi phí thuế TNDN phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ước tính	299.358.220.374	286.601.385.224

32.2 Thuế TNDN hiện hành

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Đơn vị tính: VND			
	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Tập đoàn	51.092.969.740	25.884.663.935	25.208.305.805	(732.039.047)
Chi phí hỗ trợ hoa hồng môi giới cho các căn chưa bàn giao	11.672.448.686	5.936.091.152	5.736.357.534	(24.043.547.721)
Trích trước chi phí giải phóng mặt bằng	-	30.943.174.182	(30.943.174.182)	14.111.868.184
Doanh thu phí dịch vụ quản lý tòa nhà cho nhiều năm đã tính thuế từ năm trước	6.057.440.189	8.690.081.258	(2.632.641.069)	8.690.081.258
Chi phí sử dụng vốn liên quan tới các căn hộ chưa bàn giao	3.312.561.897	-	3.312.561.897	-
Thuế TNDN 1% tạm tính cho các khoản khách hàng thanh toán theo tiến độ để nhận chuyển nhượng bất động sản	11.049.258.255	-	11.049.258.255	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	(71.789.930.019)	(74.191.440.495)	2.401.510.476	1.965.818.586
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện khi thanh toán khoản mục có gốc ngoại tệ trước thời điểm hoạt động	(5.575.102.396)	-	(5.575.102.396)	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại/(thuế thu nhập hoãn lại phải trả) thuần	5.819.646.352	(2.737.429.968)		8.557.076.320
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			8.557.076.320	(7.818.740)
<i>Trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất</i>				
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	83.184.678.769	71.454.010.527		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(77.365.032.417)	(74.191.440.495)		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại/(thuế thu nhập hoãn lại phải trả)	5.819.646.352	(2.737.429.968)		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 175 tỷ VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 129 tỷ VND). Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư IP Việt Nam	Công ty có chung thành viên HĐQT	Lãi vay phải trả	2.821.506.850	3.679.857.535
		Trả gốc vay	57.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Lãi cho vay phải thu	1.292.008.000	15.163.776.000
		Bù trừ cổ tức phải trả và lãi cho vay	22.732.984.000	14.850.000.000
		Chia cổ tức	118.160.413.938	79.200.000.000
		Bù trừ cổ tức phải trả và cho vay	-	136.125.000.000
		Thu hồi cho vay	131.181.869.000	-
		Trả cổ tức bằng tiền	77.784.909.000	-
		Đi vay	487.000.000.000	-
		Thanh toán gốc vay	70.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	6.000.311.442	-
		Lãi vay đã trả	1.887.434.730	-
		Phí thuê mặt bằng phải trả	2.555.735.034	-
		Phí thuê mặt bằng đã trả	2.135.804.762	-
		Công ty Hà Đô 45	Công ty có chung thành viên HĐQT	Phí thi công giám sát phải trả
Phí thi công giám sát đã trả	-			15.849.390.123
Ứng trước của HĐ 756 phí dịch vụ thi công	-			9.158.073.475

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Hà Đô 1	Công ty có chung thành viên HĐQT từ ngày 3 tháng 6 năm 2021	Phí dịch vụ thi công đã trả	251.216.705.158	-
		Phí dịch vụ thi công phải trả	244.898.794.204	-
		Tạm ứng thi công	4.900.000.000	-
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	425.414.192	-
		Thu tiền phí tư vấn quản lý	3.663.841.264	-
Các cá nhân	Bên liên quan khác	Đi vay	-	40.000.000.000
		Thu hồi gốc đi vay	40.000.000.000	-
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	6.945.739.964	-
		Nộp tiền mua bất động sản	22.548.525.000	-
		Tạm ứng	89.546.000.000	-
		Hoàn ứng	24.278.780.000	-
		Tiền mua cổ phần phải thu	13.335.876.000	-
		Tiền mua cổ phần đã thu	13.335.876.000	-

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

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả, đi vay và cho vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty Cổ phần Hà Đô 1	Công ty có chung thành viên HĐQT từ ngày 3 tháng 6 năm 2021	Phải thu cung cấp dịch vụ	479.157.471	-
		Phải thu hoạt động tư vấn	739.793.735	
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Phải thu hoạt động tư vấn	-	2.911.043.855
Cá nhân	Bên liên quan khác	Phải thu chuyển nhượng bất động sản	468.623.000	
TỔNG CỘNG			1.687.574.206	2.911.043.855
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)				
Công ty Cổ phần Hà Đô 1	Công ty có chung thành viên HĐQT từ ngày 3 tháng 6 năm 2021	Tạm ứng chi phí xây dựng	16.197.895.533	-
TỔNG CỘNG			16.197.895.533	-
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Cá nhân	Bên liên quan khác	Tạm ứng	65.267.220.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Lãi cho vay phải thu	-	21.440.976.000
Công ty Hà Đô 45	Công ty có chung thành viên HĐQT đến 31 tháng 12 năm 2020	Lãi cho vay phải thu	-	12.997.674.000
TỔNG CỘNG			65.267.220.000	34.438.650.000
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 19.1)				
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Phải trả về xây dựng	2.639.475.731	722.633.781
Công ty Cổ phần Hà Đô 1	Công ty có chung thành viên HĐQT từ ngày 3 tháng 6 năm 2021	Phải trả về xây dựng	12.119.735.586	-
TỔNG CỘNG			14.759.211.317	722.633.781

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 19.2)				
Các cá nhân	Bên liên quan khác	Trả trước tiền mua bất động sản	16.443.525.000	2.780.000.000
TỔNG CỘNG			16.443.525.000	2.780.000.000
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 21)				
Công ty Cổ phần Đầu tư IP Việt Nam	Công ty có chung thành viên HĐQT	Phải trả lãi vay	-	1.974.230.137
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Tổng Giám đốc	Phải trả lãi vay	-	216.986.301
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Phải trả lãi vay	4.112.876.712	-
TỔNG CỘNG			4.112.876.712	2.191.216.438
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)				
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Cổ tức phải trả	17.642.520.938	-
		Phải trả khác	148.244.000	-
TỔNG CỘNG			17.790.764.938	-

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư đầu năm VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	417.000.000.000	Lãi suất cho vay năm đầu tiên là 8%/năm. Lãi suất cho vay kể từ năm thứ 2 là lãi suất tiết kiệm 12 tháng + biên độ 2,6%/năm	Ngày 15 tháng 11 năm 2030	Tin chấp
		417.000.000.000			

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư đầu năm VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Đầu tư IP Việt Nam	Công ty có chung thành viên HĐQT	57.000.000.000	8,6%/năm	Ngày 6 tháng 8 năm 2022	Tin chấp
		57.000.000.000			

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư cho vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	131.181.869.000	8,6% - 9%/năm	Ngày 6 tháng 10 năm 2021	Tín chấp
Công ty Hà Đô 45	Công ty con tới ngày 23 tháng 4 năm 2021, Công ty có chung thành viên HĐQT từ ngày 24 tháng 4 năm 2021	51.712.628.583	4%/năm	Từ ngày 22 tháng 5 đến ngày 16 tháng 6 năm 2021	Tín chấp

182.894.497.583

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Tên	Chức vụ	Đơn vị tính: VND	
		Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch	1.495.353.202	1.232.976.190
Ông Nguyễn Văn Tô	Ủy viên HĐQT	604.797.646	692.606.476
Ông Nguyễn Trọng Minh	Ủy viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.589.462.556	1.834.040.000
Ông Đào Hữu Khanh	Ủy viên HĐQT	852.429.167	1.295.278.571
Ông Lê Xuân Long	Ủy viên HĐQT	459.828.282	442.595.238
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	970.200.808	1.231.844.471
Ông Ngô Xuân Quyền	Thành viên độc lập HĐQT	135.191.919	243.500.000
Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc	1.702.142.697	1.984.140.000
Ông Lê Xuân Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	171.437.766	-
Ông Nguyễn Văn Cương	Phó Tổng Giám đốc	193.961.095	-
Ông Trần Trung Dũng	Phó Tổng Giám đốc	-	1.223.027.227
Ông Nguyễn Hữu Vinh	Phó Tổng Giám đốc	616.235.333	1.170.999.500
Ông Đinh Văn Võ	Phó Tổng Giám đốc	914.294.974	426.001.773
TỔNG CỘNG		9.705.335.445	11.777.009.446

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (*)	1.096.497.637.724	979.141.709.319
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng phúc lợi, thù lao HĐQT (*)	-	(20.670.000.000)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.096.497.637.724	958.471.709.319
Ảnh hưởng suy giảm do chi phí lãi vay phát sinh từ trái phiếu kèm chứng quyền	6.999.462.379	22.445.222.789
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	1.103.497.100.103	980.916.932.108
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	191.204.821	154.245.609
Ảnh hưởng của cổ tức bằng cổ phiếu (**)	-	32.725.697
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu, sau điều chỉnh	191.204.821	186.971.306
Ảnh hưởng suy giảm do <i>Trái phiếu kèm chứng quyền (***)</i>	11.393.801	14.772.550
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	202.598.622	201.743.856
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.735	5.126
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	5.447	4.862

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn này do việc điều chỉnh lợi nhuận thuần sau thuế và để phản ánh khoản thực trích quỹ phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2020 theo Nghị quyết ĐHCĐ thường niên số 34/NQ-ĐHCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2021.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của cho giai đoạn này do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho năm hiện tại.

(**) Số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu bao gồm thay đổi về số lượng cổ phiếu sẽ được phát hành từ quyết định chia cổ tức 20%/vốn điều lệ bằng cổ phiếu theo Nghị quyết số 112/NQ-ĐHCĐ ngày 4 tháng 11 năm 2021 và được phát hành trong tháng 12 năm 2021.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

(***) Số cổ phiếu phổ thông đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm bao gồm trái phiếu kèm chứng quyền được giả định có tác động suy giảm cho năm hiện tại. Chứng quyền đã được thực hiện theo Nghị quyết số 10/NQ-HĐQT ngày 5 tháng 1 năm 2022 như được trình bày tại Thuyết minh số 39.

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

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

Doanh thu	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh hoạt động xây lắp	Sản xuất và kinh doanh điện các hoạt động khác	Kinh doanh hoạt động cho thuê và điều chỉnh và loại trừ	Đơn vị tính: VND
Doanh thu bán hàng nội bộ	302.045.267.544	313.305.394.322	-	(685.187.794.127)	-
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	1.975.212.158.628	140.946.931.943	1.275.919.030.628	-	3.777.436.143.446
Tổng doanh thu	2.277.257.426.172	454.252.326.265	1.275.919.030.628	(685.187.794.127)	3.777.436.143.446
Kết quả					
Lợi nhuận gộp trước thuế của bộ phận	1.399.332.757.206	33.285.152.751	921.746.236.522	(236.169.290.988)	2.320.093.705.205
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)	-	-	-	(344.420.347.570)	(344.420.347.570)
Lợi nhuận trước thuế Chi phí thuế TNDN	1.137.502.488.166	22.849.192.729	871.453.625.459	(580.589.638.559)	1.643.031.279.251
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế	1.137.502.488.166	22.849.192.729	871.453.625.459	(299.358.220.374)	(299.358.220.374)
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	2.168.003.857.476	6.200.362.964	10.448.847.825.420	-	14.425.989.041.971
Tài sản không phân bổ (ii)	-	-	-	1.465.554.948.126	1.465.554.948.126
Tổng tài sản	2.168.003.857.476	6.200.362.964	10.448.847.825.420	1.465.554.948.126	15.891.543.990.097
Công nợ bộ phận	2.035.943.660.587	39.500.772.259	499.788.337.474	101.880.636.328	2.677.113.406.648
Công nợ không phân bổ (iii)	-	-	-	-	-
Tổng công nợ	2.035.943.660.587	39.500.772.259	499.788.337.474	101.880.636.328	7.824.100.180.739
					10.501.213.587.387

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

Doanh thu	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh hoạt động xây lắp	Sản xuất và kinh doanh điện	Kinh doanh hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Đơn vị tính: VND
Doanh thu bán hàng nội bộ	-	738.688.421.834	-	78.014.013.410	(816.702.435.244)	-
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	3.058.781.699.630	831.261.091.678	786.359.998.741	322.174.965.386	-	4.998.577.755.435
Tổng doanh thu	3.058.781.699.630	1.569.949.513.512	786.359.998.741	400.188.978.796	(816.702.435.244)	4.998.577.755.435
Kết quả						
Lợi nhuận gộp trước thuế của bộ phận	1.338.634.026.140	185.884.029.491	554.483.509.054	98.998.870.663	(101.555.481.642)	2.076.444.953.706
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)	1.188.808.424.569	151.821.077.111	525.113.974.841	106.239.502.338	(329.967.779.863)	(329.967.779.863)
Lợi nhuận trước thuế Chi phí thuế TNDN	-	-	-	-	(431.523.261.505)	1.540.459.717.354
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế	1.188.808.424.569	151.821.077.111	525.113.974.841	106.239.502.338	(286.601.385.224)	(286.601.385.224)
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	2.385.891.640.233	339.094.652.132	8.220.332.725.683	1.979.637.248.900	-	12.924.956.266.948
Tài sản không phân bổ (ii)	-	-	-	-	953.691.467.859	953.691.467.859
Tổng tài sản	2.385.891.640.233	339.094.652.132	8.220.332.725.683	1.979.637.248.900	953.691.467.859	13.878.647.734.807
Công nợ bộ phận	2.037.688.046.477	251.624.250.243	166.586.854.059	96.864.347.821	-	2.552.763.498.600
Công nợ không phân bổ (iii)	-	-	-	-	7.348.463.390.351	7.348.463.390.351
Tổng công nợ	2.037.688.046.477	251.624.250.243	166.586.854.059	96.864.347.821	7.348.463.390.351	9.901.226.888.951

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

37. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Tập đoàn đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của Tập đoàn. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 ước tính là 390 tỷ VND (năm 2020: 224 tỷ VND).

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

Tập đoàn đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai xây dựng và mua sắm thiết bị của các dự án năng lượng của Tập đoàn. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 ước tính là 183 tỷ VND (năm 2020: 1.483 tỷ VND).

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dưới 1 năm	72.857.916.810	61.689.778.888
Trên 1 - 5 năm	49.169.197.445	61.730.509.799
Trên 5 năm	350.140.406	162.000.000
TỔNG CỘNG	122.377.254.661	123.582.288.687

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các cam kết khác

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

Theo hợp đồng hợp tác số 1407 và số 02A ký ngày 26 tháng 12 năm 2013 và ngày 2 tháng 1 năm 2017 giữa Tập đoàn và một đối tác, Tập đoàn cam kết thanh toán giá trị khoảng 214 tỷ VND trong 41 năm liên quan đến việc chia sẻ lợi nhuận hợp tác tại Dự án tòa nhà Miền Nam tại số 60, đường Trường Sơn và Dự án Hà Đô Airport Buiding tại số 2 Hồng Hà, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn còn phải thanh toán số tiền là 189 tỷ VND trong 37 năm.

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

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất

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

38. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Đại dịch Covid-19

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Tập đoàn đang hoạt động. Ban Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, và đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

39. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Theo Nghị quyết số 10/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty vào ngày 5 tháng 1 năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để thực hiện quyền mua cổ phần của chứng quyền. Vào ngày 8 tháng 2 năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty đã chấp thuận kết quả phát hành 7.481.400 cổ phiếu với mức giá 26.732 đồng/cổ phiếu, đồng thời phê duyệt Phương án mua lại trái phiếu trước hạn với giá trị trái phiếu tương đương 200 chứng quyền. Công ty đã hoàn tất giao dịch trên, đồng thời đăng ký tăng vốn điều lệ lên 2.038.388.150.000 VND tương đương với 203.838.815 cổ phiếu tại ngày 15 tháng 3 năm 2022.

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

Đào Hữu Tùng
Người lập

Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

