

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022



Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022



Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3 - 4
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	5 - 6
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	7 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	14 - 72

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 29 được cấp ngày 16 tháng 8 năm 2022.

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

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; 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 kỳ 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 Nguyễn Đức Mạnh	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2022

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ 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	
Ông Nguyễn Văn Cương	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2022

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Nguyễn Trọng Minh, Phó Tổng Giám đốc Công ty, được Ông Nguyễn Trọng Thông, Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty, ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 theo Giấy Ủy quyền số 786/GUQ-CTHD ngày 10 tháng 8 năm 2020.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022.

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại thông tư này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 28 tháng 8 năm 2022.

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

Thay mặt Ban lãnh đạo:

Thay mặt Hội đồng Quản trị 



Nguyễn Trọng Thông
Chủ tịch

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc 



Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2022

Số tham chiếu: 61600196/22964308

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (“Công ty”), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2022 và được trình bày từ trang 7 đến trang 72, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.066.453.787.551	1.838.330.448.750
110	I. Tiền	4	88.285.555.072	35.544.159.513
111	1. Tiền		88.285.555.072	35.544.159.513
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	305.001.307.430	302.189.107.452
121	1. Chứng khoán kinh doanh		305.001.307.430	302.189.107.452
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		658.192.373.502	617.744.394.938
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	210.176.811.519	176.504.026.013
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	294.265.183.829	289.695.010.888
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	58.299.901.708	56.299.901.708
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	177.042.488.864	176.636.250.747
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(81.592.012.418)	(81.390.794.418)
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.003.148.784.074	868.159.735.589
141	1. Hàng tồn kho		1.013.372.984.838	868.159.735.589
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(10.224.200.764)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		11.825.767.473	14.693.051.258
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		171.462.396	136.360.103
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	16	11.654.305.077	14.556.691.155

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		6.346.377.240.640	6.330.033.715.142
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	7	12.000.000.000	10.900.000.000
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn		12.000.000.000	10.900.000.000
220	II. Tài sản cố định		240.113.646.376	248.167.799.910
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	239.767.146.369	247.744.299.905
222	Nguyên giá		343.518.052.309	343.518.052.309
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(103.750.905.940)	(95.773.752.404)
227	2. Tài sản cố định vô hình		346.500.007	423.500.005
228	Nguyên giá		1.391.017.500	1.391.017.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.044.517.493)	(967.517.495)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	598.094.530.510	612.934.523.557
231	1. Nguyên giá		758.194.478.910	758.194.478.910
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(160.099.948.400)	(145.259.955.353)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	13	75.589.684.042	69.179.820.641
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		75.589.684.042	69.179.820.641
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	5.401.787.555.219	5.362.269.611.684
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	5.410.463.453.787	5.369.469.453.787
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	14.2	130.000.000	130.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	14	(11.805.898.568)	(10.329.842.103)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	14.3	3.000.000.000	3.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		18.791.824.493	26.581.959.350
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		634.715.240	547.690.509
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	27.4	18.157.109.253	26.034.268.841
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.412.831.028.191	8.168.364.163.892

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.974.447.558.914	4.046.981.035.959
310	I. Nợ ngắn hạn		2.884.587.431.340	3.229.958.608.603
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	97.300.050.603	76.821.058.186
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	819.904.327.248	1.104.053.647.713
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	65.119.006.045	68.082.185.826
314	4. Phải trả người lao động		4.208.549.340	8.137.622.486
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	426.737.569.105	514.242.182.532
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		6.236.307.678	4.192.365.603
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	510.966.137.070	315.317.697.803
320	8. Vay ngắn hạn	19	908.825.727.010	1.115.762.757.868
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	45.289.757.241	23.349.090.586
330	II. Nợ dài hạn		1.089.860.127.574	817.022.427.356
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		1.657.736.167	3.310.397.822
337	2. Phải trả dài hạn khác	18	32.266.942.735	33.613.204.701
338	3. Vay dài hạn	19	1.055.698.444.716	779.861.820.877
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		237.003.956	237.003.956

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.438.383.469.277	4.121.383.127.933
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	4.438.383.469.277	4.121.383.127.933
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		2.038.388.150.000	1.963.574.150.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.038.388.150.000	1.963.574.150.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		374.867.728.679	229.106.864.127
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		23.516.835.886	23.516.835.886
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.001.610.754.712	1.905.185.277.920
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước/năm trước		1.678.894.462.920	782.549.289.528
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm trước		322.716.291.792	1.122.635.988.392
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.412.831.028.191	8.168.364.163.892



Vũ Thị Dung
Người lập



Chu Tuấn Anh
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	672.762.902.726	329.086.384.081
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	672.762.902.726	329.086.384.081
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(214.299.706.632)	(241.411.152.102)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		458.463.196.094	87.675.231.979
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	43.283.702.093	609.001.575.170
22	7. Chi phí tài chính	24	(58.850.233.803)	(128.993.107.853)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(54.896.856.782)	(113.183.144.633)
25	8. Chi phí bán hàng	25	(1.711.267.013)	(90.377.288.811)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(37.357.624.630)	(50.311.490.015)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		403.827.772.741	426.994.920.470
31	11. Thu nhập khác		283.447.190	1.887.381.879
32	12. Chi phí khác		(21.105.455)	(48.522.110)
40	13. Lợi nhuận khác		262.341.735	1.838.859.769
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		404.090.114.476	428.833.780.239
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(73.496.663.096)	-
52	16. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	27.4	(7.877.159.588)	17.764.691.026
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		322.716.291.792	446.598.471.265



Vũ Thị Dung
Người lập



Chu Tuấn Anh
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		404.090.114.476	428.833.780.239
	<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		22.894.146.581	18.888.658.071
03	Các khoản dự phòng		11.901.475.229	10.743.971.002
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	22.2	(43.283.702.093)	(609.001.575.170)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong kỳ)	24	57.374.177.338	116.272.621.888
08	Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		452.976.211.531	(34.262.543.970)
09	Tăng các khoản phải thu		(2.760.690.741)	(98.834.359.248)
10	Tăng hàng tồn kho		(145.213.249.249)	(35.077.123.540)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(127.238.851.448)	817.899.064.243
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(122.127.024)	36.943.440
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(2.812.199.978)	(439.528.000.588)
14	Tiền lãi vay đã trả		(55.097.913.068)	(109.864.316.258)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(88.959.338.091)	(2.343.963.708)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(511.333.344)	(1.021.055.563)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		30.260.508.588	97.004.644.808
	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		(6.409.863.401)	(3.046.393.783)
23	Tiền chi cho vay		(3.100.000.000)	(17.270.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		-	32.500.000.000
25	Tiền chi để đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(40.994.000.000)	(783.424.050.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	114.167.390.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		10.297.582.348	405.805.333.211
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(40.206.281.053)	(251.267.720.572)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
31	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		199.992.784.800	-
34	Tiền thu từ đi vay		677.392.510.347	1.356.473.944.908
36	Tiền trả nợ gốc vay		(610.970.237.923)	(1.013.327.842.639)
	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(203.727.889.200)	(154.199.560.400)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		62.687.168.024	188.946.541.869
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		52.741.395.559	34.683.466.105
60	Tiền đầu kỳ	4	35.544.159.513	178.435.962.361
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền cuối kỳ	4	88.285.555.072	213.119.428.466



Vũ Thị Dung
Người lập



Chu Tuấn Anh
Kế toán trưởng





Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100283802 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 11 tháng 4 năm 2005. Công ty sau đó nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 29 được cấp ngày 16 tháng 8 năm 2022.

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

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; 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 thông thường là từ 12 đến 36 tháng và của các hoạt động khác của Công ty thông thường là 12 tháng.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 là: 200 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 215).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

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

STT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà ("Công ty Khánh Hà")	70,92%	70,92%	Cầu Đá, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn ("Công ty 756 Sài Gòn")	89,00%	89,00%	Số 02 Hồng Hà, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Za Hưng ("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 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, Việt Nam	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
5	Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận ("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 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
7	Công ty Cổ phần Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản Hà Đô ("Công ty Quản lý Hà Đô")	99,95%	99,95%	Số 60M Trường Sơn, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, quản lý bất động sản
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình An Riverside ("Công ty Bình An Riverside") (ii)	99,97%	99,97%	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 Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1 ("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 Cổ phần Năng lượng Agrita – Quảng Nam ("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 Cổ phần Mua bán nợ Minh Long Đông Sài Gòn ("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 TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam ("Công ty Hà Đô Thuận Nam")	99,97%	100%	Thôn Quán Thè 1, xã Phước Minh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
13	Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam ("Công ty Surya")	99,97%	100%	Thôn Phước An 1, xã Phước Vinh, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
14	Công ty TNHH MTV Hà Đô Ninh Thuận ("Công ty Hà Đô Ninh Thuận") (iii)	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")	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 Tiến Thành Hàm Kiệm ("Công ty Tiến Thành Hàm Kiệm") (i)	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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

STT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Khánh Hà	70,92%	70,92%	Cầu Đá, 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 02 Hồng Hà, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	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, Việt 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	99,95%	99,95%	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 (ii)	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 Thẻ 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 (iii)	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 Năng lượng Hà Đô	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 Tiến Thành Hàm Kiệm (i)	28,98%	56%	Thôn Thanh Thịnh, xã Hồng Phong, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

- (i) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết trong các công ty con này khác nhau do Công ty kiểm soát các công ty con này gián tiếp thông qua các công ty con khác.
- (ii) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 73/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14 tháng 6 năm 2022, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã phê duyệt việc mua 600.000 cổ phần, với giá phí là 36 tỷ VND, của Công ty Bình An Riverside từ hai cổ đông cá nhân, qua đó tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty này từ 99,00% lên 99,97%, không có lãi/lỗ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ phát sinh từ giao dịch này.
- (iii) Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị 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 30 tháng 6 năm 2022, Công ty đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể công ty này.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty sở hữu một khoản đầu tư vào công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 14.2.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 14.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại thông tư này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 28 tháng 8 năm 2022.

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

2.2 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng* (tiếp theo)

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

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền*

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng tồn kho bất động sản

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	3 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	6 - 15 năm
Phương tiện vận tải	4 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 15 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Quyền sử dụng đất	44 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 44 năm
Máy móc, thiết bị	8 - 15 năm

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

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

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

3.9 *Chi phí đi vay*

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

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

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

3.10 *Chi phí trả trước*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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

Dự phòng trợ cấp mất việc làm

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

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Giao dịch góp vốn được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

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

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

3.15 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty 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, Công ty 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 riêng giữa niên độ.

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 *Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà*

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

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

3.18 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 *Hợp đồng xây dựng*

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

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

3.20 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho giai đoạn tài chính 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 giữa niên độ.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.21 Chi phí phát hành trái phiếu

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

3.22 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.23 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.

4. TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tiền mặt	1.649.595.206	4.844.131.488
Tiền gửi ngân hàng	86.635.959.866	30.700.028.025
TỔNG CỘNG	88.285.555.072	35.544.159.513

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Chứng khoán kinh doanh

		Ngày 30 tháng 6 năm 2022			Ngày 31 tháng 12 năm 2021		
Số lượng		Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Số lượng	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Trái phiếu	2.088.210	305.001.307.430	(*)	-	2.774.963	302.189.107.452	(*)
		305.001.307.430				302.189.107.452	

Đây là các khoản trái phiếu doanh nghiệp có lãi suất từ 7,5% đến 8,9%/năm, kỳ hạn gốc từ 2 đến 3 năm, được Công ty nắm giữ cho mục đích kinh doanh trong ngắn hạn.

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty chưa thu thập được đủ các thông tin cần thiết để thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	145.479.088.515	116.312.601.168
Phải thu từ hoạt động xây lắp	31.411.706.535	21.976.877.314
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khách sạn	3.053.078.048	4.071.727.831
Phải thu từ hoạt động cho thuê, tư vấn quản lý và các hoạt động khác	30.232.938.421	34.142.819.700
TỔNG CỘNG	210.176.811.519	176.504.026.013
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(10.872.018.222)	(10.615.800.222)
Trong đó:		
<i>Phải thu ngắn hạn từ các khách hàng khác</i>	<i>159.651.623.968</i>	<i>133.447.533.068</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 28.2)</i>	<i>50.525.187.551</i>	<i>43.056.492.945</i>
Chi tiết các khoản phải thu của khách hàng chiếm trên 10% tổng số dư:		
<i>Các khách hàng mua nhà Dự án khu đô thị</i> <i>mới An Khánh An Thượng</i>	<i>87.759.863.200</i>	<i>58.409.249.853</i>
<i>Các khách hàng mua nhà tại dự án Khu</i> <i>biệt thự Sư Vạn Hạnh (*)</i>	<i>23.276.227.600</i>	<i>23.276.227.600</i>
<i>Công ty Hà Đô Thuận Nam</i>	<i>22.226.747.752</i>	<i>21.976.877.314</i>

(*) Đây là các khoản phải thu từ khách mua nhà thuộc các dự án bất động sản của Công ty. Các khoản phải thu này phần lớn đều có tuổi nợ trên 3 năm do Công ty đang trong quá trình hoàn thành các thủ tục pháp lý liên quan để hoàn tất thủ tục cấp sổ đỏ cho người mua nhà. Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng việc hoàn tất thủ tục cấp sổ đỏ liên quan đến các hợp đồng mua bán nhà này là chắc chắn sẽ thực hiện được, do đó, Công ty không trích lập dự phòng phải thu khó đòi đối với số dư phải thu này.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, quyền điều hành và quyền nhận bất kỳ khoản phải thu phát sinh từ khai thác vận hành Dự án Khách sạn IBIS và tòa nhà Hà Đô Airport, tại số 2, đường Hồng Hà, thành phố Hồ Chí Minh đang được sử dụng để thế chấp cho khoản vay với Ngân hàng Shinhan – Chi nhánh Trần Duy Hưng (xem Thuyết minh số 19).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Trả trước cho người bán	294.182.683.829	289.695.010.888
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm		
("Công ty Từ Liêm") (i)	139.732.615.475	139.200.013.975
Công ty TNHH MTV 756 (ii)	117.000.000.000	117.000.000.000
Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sóc Trăng	12.000.000.000	12.000.000.000
Trả trước ngắn hạn cho các đối tượng khác	25.450.068.354	21.494.996.913
Trả trước ngắn hạn cho các bên liên quan		
(Thuyết minh số 28.2)	82.500.000	-
TỔNG CỘNG	294.265.183.829	289.695.010.888
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn		
khó đòi	(12.360.457.062)	(12.415.457.062)

- (i) Đây là khoản trả trước theo Phụ lục số 03/2016 ngày 20 tháng 6 năm 2016 và Phụ lục số 04/2020 ngày 5 tháng 9 năm 2020 của Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") số 03/HĐHTKD ngày 29 tháng 11 năm 1999 giữa Công ty và Công ty Từ Liêm với mục đích đầu tư xây dựng nhà ở để bán tại Khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Số tiền ứng trước này được Công ty Từ Liêm sử dụng để nộp tiền thuê đất, giải phóng mặt bằng tại Khu đô thị mới Dịch Vọng.
- (ii) Đây là khoản tiền Công ty trả trước cho Công ty TNHH MTV 756 để công ty này góp vốn điều lệ vào Công ty 756 Sài Gòn, một công ty con của Công ty. Khoản trả trước này không tính lãi 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 30 tháng 6 năm 2022, Công ty đang trong quá trình thực hiện các thủ tục nhận chuyển nhượng phần vốn góp này với Công ty TNHH MTV 756.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Ngắn hạn		
Công ty Hà Đô 45 (i)	56.299.901.708	56.299.901.708
Công ty Khánh Hà	2.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	58.299.901.708	56.299.901.708
Dự phòng cho vay ngắn hạn khó đòi	(56.299.901.708)	(56.299.901.708)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn đối tượng khác</i>	<i>56.299.901.708</i>	<i>56.299.901.708</i>
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn với bên liên quan</i> (Thuyết minh số 28.3)	<i>2.000.000.000</i>	<i>-</i>
Dài hạn		
Công ty Khánh Hà	12.000.000.000	10.900.000.000
TỔNG CỘNG	12.000.000.000	10.900.000.000
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu về cho vay dài hạn với bên liên quan</i> (Thuyết minh số 28.3)	<i>12.000.000.000</i>	<i>10.900.000.000</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, Công ty 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 riêng giữa niên độ này, Công ty chưa thu hồi được gốc và lãi của khoản cho vay nói trên.
- Khoản cho vay 4,59 tỷ VND theo hợp đồng cho vay số 01/HDCV/2021/HADO-HADO45 ký ngày 4 tháng 2 năm 2021, hạn mức vay tối đa là 8,42 tỷ VND, kỳ hạn 12 tháng, hưởng lãi suất 10%/năm. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty chưa thu hồi được gốc và lãi của khoản cho vay nói trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tạm ứng (i)	95.528.827.594	110.264.586.478
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia từ các công ty con	67.359.674.000	37.621.674.000
Phải thu từ lãi cho vay, lãi tiền gửi	9.624.441.645	7.297.035.787
Phải thu ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án	-	17.296.051.356
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	4.529.545.625	4.156.903.126
TỔNG CỘNG	177.042.488.864	176.636.250.747
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(2.059.635.426)	(2.059.635.426)
Trong đó:		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>65.901.383.931</i>	<i>95.543.230.926</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28.2)</i>	<i>111.141.104.933</i>	<i>81.093.019.821</i>
(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 chủ yếu là các khoản tạm ứng cho nhân viên nhằm mục đích thực hiện các dự án đầu tư của Công ty.		

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. NỢ XẤU

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022				Ngày 31 tháng 12 năm 2021				Đơn vị tính: VND
	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 1-3 năm	62.755.574.347	(62.755.574.347)	-	Từ 1-3 năm	62.755.574.347	(62.755.574.347)	-	-
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)	-	-
Công ty TNHH Apave - Châu Á Thái Bình Dương	Trên 3 năm	704.261.250	(704.261.250)	-	Trên 3 năm	704.261.250	(704.261.250)	-	-
Bà Trịnh Thị Thanh Thúy	Trên 3 năm	462.500.000	(462.500.000)	-	Trên 3 năm	462.500.000	(462.500.000)	-	-
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	Trên 3 năm	426.495.800	(426.495.800)	-	Trên 3 năm	426.495.800	(426.495.800)	-	-
Công ty Cổ phần Vinaconex 3	Trên 3 năm	442.574.358	(442.574.358)	-	Trên 3 năm	442.574.358	(442.574.358)	-	-
Trường mầm non tư thục VietKids	Trên 3 năm	665.892.000	(665.892.000)	-	Trên 3 năm	665.892.000	(665.892.000)	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh	Trên 3 năm	417.625.000	(417.625.000)	-	Trên 3 năm	417.625.000	(417.625.000)	-	-
Tổng Công ty Xây lắp Thủy lợi 4	Trên 3 năm	185.031.250	(185.031.250)	-	Trên 3 năm	185.031.250	(185.031.250)	-	-
Các khách hàng khác	Trên 3 năm	8.760.541.513	(8.760.541.513)	-	Trên 3 năm	8.760.541.513	(8.559.323.513)	256.218.000	-
		81.592.012.418	(81.592.012.418)	-		81.592.012.418	(81.390.794.418)	256.218.000	

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Bất động sản xây dựng để bán	951.600.084.102	10.224.200.764	793.637.035.990	-	-
- Dự án khu đô thị mới An Khánh - An Thượng	805.075.674.062	10.224.200.764	672.598.160.933	-	-
- Dự án khu đô thị Sư Vạn Hạnh	48.767.128.038	-	48.399.609.589	-	-
- Dự án chung cư CC1 Dịch Vọng	41.481.993.854	-	41.481.993.854	-	-
- Dự án tòa nhà hỗn hợp khu ĐTM Dịch Vọng	31.953.377.096	-	1.903.077.096	-	-
- Dự án CC3 Dịch Vọng	16.776.646.601	-	16.296.939.896	-	-
- Dự án nhà ở Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh	3.238.993.360	-	2.600.102.815	-	-
- Các dự án khác	4.306.271.091	-	10.357.151.807	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	29.881.974.986	-	42.640.855.457	-	-
Hàng hóa bất động sản	24.976.008.000	-	24.976.048.000	-	-
Thành phẩm bất động sản	6.524.845.299	-	6.524.845.299	-	-
Nguyên vật liệu	390.072.451	-	380.950.843	-	-
TỔNG CỘNG	1.013.372.984.838	10.224.200.764	868.159.735.589	-	-

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, một số tài sản là hàng tồn kho của Dự án khu đô thị mới An Khánh - An Thượng đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh như được trình bày tại Thuyết minh số 19.1.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	244.421.955.098	85.056.611.786	9.328.639.954	4.710.845.471	343.518.052.309
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	244.421.955.098	85.056.611.786	9.328.639.954	4.710.845.471	343.518.052.309
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	10.546.797.195	87.740.736	6.290.199.954	2.367.983.653	19.292.721.538
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	48.232.004.452	36.448.074.498	7.524.068.138	3.569.605.316	95.773.752.404
- Khấu hao trong kỳ	3.923.798.412	3.662.165.120	175.397.004	215.793.000	7.977.153.536
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	52.155.802.864	40.110.239.618	7.699.465.142	3.785.398.316	103.750.905.940
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	196.189.950.646	48.608.537.288	1.804.571.816	1.141.240.155	247.744.299.905
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	192.266.152.234	44.946.372.168	1.629.174.812	925.447.155	239.767.146.369

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Đơn vị tính: VND		
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	572.944.206.600	185.250.272.310	758.194.478.910
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	572.944.206.600	185.250.272.310	758.194.478.910
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	3.135.792.727	-	3.135.792.727
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	92.894.192.179	52.365.763.174	145.259.955.353
- Khấu hao trong kỳ	9.510.477.610	5.329.515.437	14.839.993.047
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	102.404.669.789	57.695.278.611	160.099.948.400
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	480.050.014.421	132.884.509.136	612.934.523.557
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	470.539.536.811	127.554.993.699	598.094.530.510

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

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tầng thương mại Hà Đô Centrosa Garden	308.086.172.544	308.086.172.544
Văn phòng Hà Đô Airport Building	180.766.432.781	180.766.432.781
Tòa nhà Hà Đô Miền Nam	133.600.517.254	133.600.517.254
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	758.194.478.910	758.194.478.910

Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 do Công ty chưa thu thập đủ thông tin để đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản này một cách chắc chắn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Dự án khu đô thị mới An Khánh - An Thượng (*)	41.635.954.006	41.635.954.006
Các dự án năng lượng	33.767.542.127	27.357.678.726
Các dự án khác	186.187.909	186.187.909
TỔNG CỘNG	75.589.684.042	69.179.820.641

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, các tài sản thuộc dự án này đang được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay của Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 19.1.

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

		Đơn vị tính: VND	
	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
			Giá gốc Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	14.1	5.410.463.453.787 (11.805.898.568)	5.369.469.453.787 (10.329.842.103)
Đầu tư vào công ty liên kết	14.2	130.000.000 -	130.000.000 -
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	14.3	3.000.000.000 -	3.000.000.000 -
TỔNG CỘNG		5.413.593.453.787 (11.805.898.568)	5.372.599.453.787 (10.329.842.103)

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

14.1 Đầu tư vào công ty con

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

STT	Tên đơn vị	Ngày 30 tháng 6 năm 2022				Ngày 31 tháng 12 năm 2021				Đơn vị tính: VND
		Số lượng cổ phần	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp	Số lượng cổ phần	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp	
1	Công ty Agrita - Quảng Nam	99.729.000	1.190.305.295.099	(*)	95%	99.729.000	1.190.305.295.099	(*)	95%	
2	Công ty Năng lượng Hà Đô	112.460.000	1.124.600.000.000	(*)	100%	112.460.000	1.124.600.000.000	(*)	100%	
3	Công ty Bình An Riverside (i)	61.782.000	628.299.000.000	(*)	99,97%	61.182.000	592.299.000.000	(*)	99%	
4	Công ty Minh Long	32.414.780	417.218.779.435	(*)	73%	32.414.780	417.218.779.435	(*)	73%	
5	Công ty Za Hưng	57.464.133	371.629.000.000	(*)	52%	57.464.133	371.629.000.000	(*)	52%	
6	Công ty Quốc tế Hà Đô (ii)	(**)	361.557.049.362	(*)	100%	(**)	356.563.049.362	(*)	100%	
7	Công ty 756 Sài Gòn	28.350.000	283.500.000.000	(*)	89%	28.350.000	283.500.000.000	(*)	89%	
8	Công ty Thiết Bị Giáo Dục 1	42.319.074	662.996.747.322	(*)	99,94%	42.319.074	662.996.747.322	(*)	99,94%	
9	Công ty Khánh Hà	18.439.089	196.842.885.000	(*)	70,92%	18.439.089	196.842.885.000	(*)	70,92%	
10	Công ty Sông Tranh 4	15.300.000	157.994.654.400	(*)	34%	15.300.000	157.994.654.400	(*)	34%	
11	Công ty Quản lý Hà Đô	1.999.000	13.372.043.169	(*)	99,95%	1.999.000	13.372.043.169	(*)	99,95%	
12	Công ty Hà Đô Ninh Thuận (iii)	(**)	2.148.000.000	(*)	100%	(**)	2.148.000.000	(*)	100%	
TỔNG CỘNG			5.410.463.453.787				5.369.469.453.787			
Dự phòng đầu tư vào công ty con			11.805.898.568				10.329.842.103			

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

- (*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty chưa có đủ các thông tin cần thiết để thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.
- (**) Đây là công ty trách nhiệm hữu hạn.
- (i) Trong kỳ, Công ty đã hoàn tất việc mua thêm cổ phần trong Công ty Bình An Riverside như trình bày ở Thuyết minh số 1.
- (ii) Trong kỳ, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn điều lệ vào Công ty Quốc tế Hà Đô với giá trị là 220.000 USD tương đương 4.994.000.000 tỷ VND.
- (iii) Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 94/NQ-HĐQT ngày 1 tháng 7 năm 2020, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định giải thể Công ty Hà Đô Ninh Thuận. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể công ty này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

14.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty 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 30 tháng 6 năm 2022, Công ty chưa thu thập các thông tin cần thiết để thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.

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

14.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư trái phiếu (i)	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
TỔNG CỘNG	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000

(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 30 tháng 6 năm 2022 là 6,8%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 7,5%/năm).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty chưa thu thập được các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý của khoản trái phiếu này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải trả người bán ngắn hạn khác	24.174.875.243	44.402.813.838
- Công ty Cổ phần Tập đoàn TOJI	-	27.656.998.801
- Phải trả các đối tượng khác	24.174.875.243	16.745.815.037
Phải trả cho các bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 28.2)	73.125.175.360	32.418.244.348
TỔNG CỘNG	97.300.050.603	76.821.058.186

15.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (*)	818.164.526.921	1.087.801.148.734
Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	1.739.800.327	16.252.498.979
TỔNG CỘNG	819.904.327.248	1.104.053.647.713
Trong đó:		
Bên khác trả trước ngắn hạn	801.515.513.008	1.076.432.347.674
Bên liên quan trả trước ngắn hạn (Thuyết minh số 28.2)	18.388.814.240	27.621.300.039

(*) 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 khu đô thị mới An Khánh – An Thượng và các dự án bất động sản khác của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Số phải nộp/cần trừ trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2022
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	733.627.071	13.433.935.520	(1.095.780.672)	13.071.781.919
Thuế thu nhập cá nhân	520.873.498	10.484.764.054	(10.490.226.081)	515.411.471
Thuế TNDN	66.769.290.379	73.496.663.096	(88.959.338.091)	51.306.615.384
Thuế khác	58.394.878	235.004.003	(68.201.610)	225.197.271
TỔNG CỘNG	68.082.185.826	97.650.366.673	(100.613.546.454)	65.119.006.045
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Số phải thu trong kỳ	Số đã cần trừ trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2022
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	14.556.691.155	26.281.512.272	(29.183.898.350)	11.654.305.077
TỔNG CỘNG	14.556.691.155	26.281.512.272	(29.183.898.350)	11.654.305.077

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Trích trước chi phí xây dựng và tiền sử dụng đất của các dự án bất động sản đã bàn giao	345.377.518.767	344.148.414.641
- Dự án khu đô thị mới An Khánh An Thượng	116.848.585.608	115.619.481.482
- Dự án khu đô thị Sư Vạn Hạnh	130.489.147.466	130.489.147.466
- Dự án nhà ở Quận 12, TP Hồ Chí Minh	86.885.576.130	86.885.576.130
- Dự án chung cư CC1 Dịch Vọng, Hà Nội	7.843.113.423	7.843.113.423
- Dự án nhà N10 khu đô thị mới Dịch Vọng	3.311.096.141	3.311.096.141
Trích trước chi phí lãi vay	54.625.364.957	80.038.952.953
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất và phí quản lý	23.106.545.669	18.144.181.518
Trích trước chi phí sử dụng vốn	-	67.767.491.000
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	3.628.139.712	4.143.142.420
TỔNG CỘNG	426.737.569.105	514.242.182.532
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn các bên khác	389.304.691.314	420.563.478.951
Chi phí phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 28.2)	37.432.877.791	93.678.703.581

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn		
Phải trả về dòng tiền quản lý tập trung (i)	248.537.357.392	220.686.223.347
Nhận tiền cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	118.071.423.585	12.790.733.601
Phải trả chi phí sử dụng vốn	67.767.491.000	-
Nhận tạm ứng từ công ty con	34.000.000.000	34.000.000.000
Phải trả tiền hỗ trợ chuyển giao mặt bằng dự án khu đô thị mới An Khánh - An Thượng (ii)	20.630.454.546	20.630.454.546
Thu hộ phải trả	12.715.464.461	12.715.464.461
Phải trả lợi nhuận chia sẻ theo BCC	2.937.500.280	6.792.700.280
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	6.306.445.806	7.702.121.568
TỔNG CỘNG	510.966.137.070	315.317.697.803
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả ngắn hạn các bên khác	160.142.066.716	60.091.847.284
Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 28.2)	350.824.070.354	255.225.850.519
Dài hạn		
Nhận đặt cọc cho thuê	32.266.942.735	26.739.138.621
Phải trả dài hạn khác	-	6.874.066.080
TỔNG CỘNG	32.266.942.735	33.613.204.701

- (i) Đây là số tiền phải trả theo các Thỏa thuận quản lý dòng tiền tập trung giữa Công ty và các công ty con. Theo đó, Công ty sẽ thực hiện quản lý, sử dụng, đầu tư và điều tiết những khoản tiền nhận rồi của một số công ty con dựa trên Quy chế quản lý dòng tiền tập trung đã ban hành theo Quyết định số 101/QĐ-HĐQT ngày 5 tháng 8 năm 2019 của HĐQT Công ty.
- (ii) Phải trả Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Giáo dục Newton theo Hợp đồng số 21/2020/HĐ liên quan đến việc hỗ trợ và chuyển giao mặt bằng 10.686 m2 ô đất trường tiểu học tại Dự án khu đô thị mới An Khánh - An Thượng.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sâu tháng kết thúc cùng ngày

19. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2022		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 19.1)	472.270.946.760	472.270.946.760	12.088.954.942	(84.851.314.398)	399.508.587.304	399.508.587.304	
Vay đối tượng khác							
(Thuyết minh số 19.2)	65.189.985.483	65.189.985.483	7.952.118.976	(10.359.818.779)	62.782.285.680	62.782.285.680	
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả							
(Thuyết minh số 19.1)	43.615.336.632	43.615.336.632	36.807.668.316	(36.807.668.316)	43.615.336.632	43.615.336.632	
Vay các bên liên quan dài hạn đến hạn trả							
(Thuyết minh số 28.3)	51.950.000.000	51.950.000.000	40.500.000.000	(46.500.000.000)	45.950.000.000	45.950.000.000	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả							
(Thuyết minh số 19.3)	482.736.488.993	482.736.488.993	210.833.028.401	(336.600.000.000)	356.969.517.394	356.969.517.394	
TỔNG CỘNG	1.115.762.757.868	1.115.762.757.868	308.181.770.635	(515.118.801.493)	908.825.727.010	908.825.727.010	
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng							
(Thuyết minh số 19.1)	341.959.275.355	341.959.275.355	-	(36.807.668.316)	305.151.607.039	305.151.607.039	
Vay các bên liên quan							
(Thuyết minh số 28.3)	229.546.837.677	229.546.837.677	657.351.436.429	(136.351.436.429)	750.546.837.677	750.546.837.677	
Trái phiếu							
(Thuyết minh số 19.3)	208.355.707.845	208.355.707.845	76.903.587	(208.432.611.432)	-	-	
TỔNG CỘNG	779.861.820.877	779.861.820.877	657.428.340.016	(381.591.716.177)	1.055.698.444.716	1.055.698.444.716	

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.1. Các khoản vay ngân hàng

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
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 hàng tháng	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 TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Anh	48.419.632.362	Gốc trả 1 lần vào ngày đáo hạn là 1 tháng 8 năm 2022, lãi trả hàng tháng	5,5%/năm	Tín chấp
Ngân hàng Shinhan – Chi nhánh Trần Duy Hưng	12.088.954.942	Gốc trả 1 lần vào ngày đáo hạn là 26 tháng 7 năm 2022, lãi trả hàng tháng	Lãi suất tham chiếu cộng biên độ 0,61%/năm và điều chỉnh 3 tháng một lần	(ii)
TỔNG CỘNG	399.508.587.304			

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.1. Các khoản vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh	152.497.928.820	Gốc trả theo lịch trả nợ ngày đáo hạn cuối cùng 20 tháng 11 năm 2023, lãi trả hàng tháng	Lãi suất 7,5%/năm áp dụng từ ngày 29 tháng 10 năm 2021 đến hết thời hạn vay	(i)
Ngân hàng Shinhan – Chi nhánh Trần Duy Hưng	196.269.014.851	Gốc đáo hạn từ ngày 26 tháng 9 năm 2022 đến ngày 7 tháng 10 năm 2026, lãi trả hàng tháng	Lãi suất tham chiếu cộng biên độ 2,31%/năm	(ii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	(43.615.336.632)			
TỔNG CỘNG	305.151.607.039			
Trong đó: Vay dài hạn	348.766.943.671			
Vay dài hạn đến hạn trả	(43.615.336.632)			

- (i) Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ/một phần Dự án khu đô thị mới An Khánh – An Thượng có giá trị tối đa 1.010 tỷ VND, quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng liên quan đến Dự án khu đô thị mới An Khánh – An Thượng, các tài sản gắn liền với đất, máy móc, thiết bị truyền dẫn của nhà máy thủy điện Za Hưng thuộc sở hữu của một công ty con của Công ty.
- (ii) Khoản vay được đảm bảo bằng quyền điều hành và quyền nhận bất kỳ khoản phải thu nào phát sinh từ Dự án Khách sạn IBIS và tòa nhà Hà Đô Airport, tại số 2 Đường Hồng Hà, thành phố Hồ Chí Minh gần sân bay Tân Sơn Nhất.

19.2. Vay từ các đối tượng khác

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.3. Trái phiếu

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

Đơn vị tư vấn phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	147.844.773.684	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 Công ty nắm giữ
Trong đó:				
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	(147.844.773.684)			
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt	209.124.743.710	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
Trong đó:				
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	(209.124.743.710)			
TỔNG CỘNG	356.969.517.394			

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn	360.000.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	(360.000.000.000)
Chi phí phát hành trái phiếu	3.030.482.606

20. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VND		
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Số đầu kỳ	23.349.090.586	3.731.246.149
Trích lập quỹ trong kỳ (Thuyết minh số 21.1)	22.452.000.000	20.670.000.000
Sử dụng quỹ trong kỳ	(511.333.345)	(1.021.055.563)
Số cuối kỳ	45.289.757.241	23.380.190.586

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành		Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
						Tổng cộng
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021						
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2021	1.542.750.180.000		387.992.000	23.516.835.886	1.130.476.259.528	2.697.131.267.414
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-		-	-	(20.670.000.000)	(20.670.000.000)
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-		-	-	446.598.471.265	446.598.471.265
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	1.542.750.180.000		387.992.000	23.516.835.886	1.556.404.730.793	3.123.059.738.679

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

Vào ngày 1 tháng 1 năm 2022	1.963.574.150.000		229.106.864.127	23.516.835.886	1.905.185.277.920	4.121.383.127.933
- Phát hành cổ phiếu để thực hiện quyền của chứng quyền (i)					-	220.574.864.552
- Cổ tức đã trả (ii)	74.814.000.000		145.760.864.552	-	(203.838.815.000)	(203.838.815.000)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (iii)	-		-	-	(22.452.000.000)	(22.452.000.000)
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-		-	-	322.716.291.792	322.716.291.792
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	2.038.388.150.000		374.867.728.679	23.516.835.886	2.001.610.754.712	4.438.383.469.277

(i) Theo Nghị quyết số 10/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông ngày 5 tháng 1 năm 2022, Đại hội đồng cổ đông của Công ty thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để thực hiện quyền mua cổ phần của chứng quyền. Hội đồng Quản trị Công ty đã chấp thuận kết quả phát hành 7.481.400 cổ phiếu với mức giá 26.732 đồng/cổ phiếu, đồng thời phê duyệt Phương án mua lại trái phiếu trước hạn với giá trị trái phiếu tương đương 200 chứng quyền. Công ty đã hoàn tất giao dịch trên vào ngày 15 tháng 3 năm 2022 theo Thông báo số 538/TB-SGDHCM của Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh và đã hoàn thành đăng ký tăng vốn điều lệ lên 2.038.388.150.000 VND, tương đương với 203.838.815 cổ phiếu, theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 28 tại ngày 28 tháng 3 năm 2022.

(ii) Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 32/NQ-ĐHĐCĐ ngày 4 tháng 3 năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua việc tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2021 bằng tiền mặt với tỷ lệ thực hiện là 10%, tương ứng với 1.000 VND/cổ phiếu.

(iii) Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua phương án trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế với tỷ lệ 2% theo tờ trình số 45/TTTr-HĐQT ngày 7 tháng 4 năm 2022 và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 51/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 4 năm 2022.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Đơn vị tính: VND	
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông	2.038.388.150.000	2.038.388.150.000	-	1.963.574.150.000	1.963.574.150.000	-
TỔNG CỘNG	2.038.388.150.000	2.038.388.150.000	-	1.963.574.150.000	1.963.574.150.000	-

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

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022		Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021		Đơn vị tính: VND
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Tổng số	Cổ phiếu thường	
Vốn đã góp của chủ sở hữu					
Số đầu kỳ	1.963.574.150.000		1.963.574.150.000		1.542.750.180.000
Phát hành cổ phiếu để thực hiện quyền của chứng quyền	74.814.000.000		-		-
Số cuối kỳ	2.038.388.150.000		1.963.574.150.000		1.542.750.180.000
Cổ tức đã chia	(203.838.815.000)		(203.838.815.000)		-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.4 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	203.838.815.000	-
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2021: VND 10.000/cổ phiếu (i)	203.838.815.000	-
Cổ tức đã công bố trước ngày kết thúc kỳ kế toán và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 30 tháng 6	407.677.630.000	-
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông (ii)	407.677.630.000	-

(i) Xem Thuyết minh số 21.1.

(ii) Theo Nghị quyết số 51/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 4 năm 2022 thông qua phương án chi trả cổ tức năm 2021 với tỷ lệ 30% vốn điều lệ, trong đó Công ty đã chi trả 10% cổ tức bằng tiền mặt và 20% sẽ trả cổ tức bằng cổ phiếu (1.000 VND/cổ phiếu) tương ứng số tiền là 407,7 tỷ VND. Công ty đã hoàn tất giao dịch phát hành 40.767.763 cổ phiếu để chi trả cổ tức năm 2021 theo tỷ lệ 20%. Vào ngày 20 tháng 7 năm 2022, Công ty đã nhận được chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về số lượng cổ phiếu đã phân phối. Công ty cũng đã hoàn tất thủ tục tăng vốn theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 29 ngày 16 tháng 8 năm 2022.

21.5 Cổ phiếu

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	203.838.815	196.357.415
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	203.838.815	196.357.415
Cổ phiếu phổ thông	203.838.815	196.357.415
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	203.838.815	196.357.415
Cổ phiếu phổ thông	203.838.815	196.357.415

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Tổng doanh thu	672.762.902.726	329.086.384.081
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	572.354.605.937	-
Doanh thu hoạt động xây lắp	19.376.180.260	204.569.474.398
Doanh thu hoạt động kinh doanh khách sạn	19.457.838.309	77.688.915.172
Doanh thu hoạt động cho thuê, tư vấn quản lý và các hoạt động khác	61.574.278.220	46.827.994.511
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	672.762.902.726	329.086.384.081
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	651.427.769.843	126.695.668.774
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 28.1)	21.548.974.078	202.390.715.307

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Cổ tức, lợi nhuận được chia	38.735.500.000	585.774.081.528
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.627.488.206	932.295.766
Lãi từ chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	920.713.887	5.033.977.876
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần tại công ty con	-	17.261.220.000
TỔNG CỘNG	43.283.702.093	609.001.575.170

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	150.504.967.882	-
Giá vốn hoạt động xây lắp	19.295.367.754	190.004.768.972
Giá vốn hoạt động kinh doanh khách sạn	18.551.176.036	28.260.034.338
Giá vốn hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	25.948.194.960	23.146.348.792
TỔNG CỘNG	214.299.706.632	241.411.152.102

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Chi phí lãi vay	54.896.856.782	113.183.144.633
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	2.477.320.556	3.089.477.255
Chi phí sử dụng vốn	-	12.500.000.000
Chi phí tài chính khác	1.476.056.465	220.485.965
TỔNG CỘNG	58.850.233.803	128.993.107.853

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới bất động sản và các chi phí bán hàng dự án khu đô thị mới An Khánh – An Thượng	-	83.017.227.000
Chi phí quảng cáo và chi phí khác	1.711.267.013	7.360.061.811
TỔNG CỘNG	1.711.267.013	90.377.288.811
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	23.092.786.998	25.525.196.931
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.580.529.670	7.241.161.061
Chi phí khấu hao tài sản cố định	429.064.998	494.692.579
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	286.740.038	10.752.452.802
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	3.968.502.926	6.297.986.642
TỔNG CỘNG	37.357.624.630	50.311.490.015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Chi phí phát triển bất động sản để bán	297.014.711.104	48.352.621.444
Chi phí dịch vụ mua ngoài	32.449.327.234	290.723.641.988
Chi phí nhân công	27.708.796.647	32.084.653.702
Chi phí khấu hao và hao mòn	22.894.146.581	18.888.658.071
Chi phí dự phòng	10.510.940.802	10.752.452.802
Chi phí khác	6.774.821.029	16.375.026.461
TỔNG CỘNG	397.352.743.397	417.177.054.468

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

27.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Chi phí thuế TNDN hiện hành	73.496.663.096	-
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	7.877.159.588	(17.764.691.026)
TỔNG CỘNG	81.373.822.684	(17.764.691.026)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế:	404.090.114.476	428.833.780.239
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	82.564.029.137	85.766.756.048
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí tiền đất dự án chưa đủ điều kiện khấu trừ	3.364.637.499	1.528.177.255
Chi phí dự phòng	2.044.840.153	-
Các chi phí không được trừ khác	1.715.187.899	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận	-	12.095.191.977
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia	(7.747.100.000)	(117.154.816.306)
Lỗ kết chuyển	(567.772.004)	-
Chi phí thuế TNDN	81.373.822.684	(17.764.691.026)

27.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.3 Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗi chuyển sang từ năm trước

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

Đơn vị tính: VND					
Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 30/6/2022	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2022
2019	2024	24.688.176.210	(2.838.860.020)	-	21.849.316.190
2020	2025	139.704.208.634	(214.552.712)	-	139.489.655.922
2021	2026	5.731.188.757	-	-	5.731.188.757
TỔNG CỘNG		170.123.573.601	(3.053.412.732)	-	167.070.160.869

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

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

27.4 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND					
	Bảng cân đối kế toán giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ		
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại					
Thuế TNDN 1% tạm tính cho các khoản khách hàng thanh toán theo tiền độ tại Dự án khu đô thị mới An Khánh – An Thượng	9.303.248.759	11.049.258.255	(1.746.009.496)	-	
Chi phí hoa hồng môi giới liên quan tới các căn hộ chưa bàn giao	6.110.870.117	11.672.448.688	(5.561.578.571)	17.764.691.026	
Chi phí sử dụng vốn liên quan tới các căn hộ chưa bàn giao	2.742.990.377	3.312.561.898	(569.571.521)	-	
	18.157.109.253	26.034.268.841			
(Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			(7.877.159.588)	17.764.691.026	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Năng Lượng Agrita - Quảng Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Za Hưng	Công ty con
Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4	Công ty con
Công ty TNHH Hà Đô - Bình Thuận	Công ty con
Công ty Cổ phần Hà Đô 756 Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà	Công ty con
Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô	Công ty con
Công ty Cổ phần Bình An Riverside	Công ty con
Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1	Công ty con
Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản Hà Đô (PM)	Công ty con
Công ty TNHH Suyra Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Mua bán nợ Minh Long	Công ty con
Công ty Năng lượng Hà Đô	Công ty con
Công ty Cổ phần Hà Đô 1	Công ty chung thành viên HĐQT
Công ty TNHH Hỗ trợ Dịch Vụ	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty chung thành viên HĐQT
Công ty cổ phần Đầu tư IP Việt Nam	Công ty chung thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Chủ tịch kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Tô	Ủy viên HĐQT
Ông Đào Hữu Khanh	Ủy viên HĐQT
Ông Lê Xuân Long	Ủy viên HĐQT
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Ủy viên ban Kiểm toán
Ông Nguyễn Đức Mạnh	Thành viên độc lập từ 23 tháng 4 năm 2022 kiêm Chủ nhiệm UBKT (từ 16 tháng 5 năm 2022)
Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Cương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Xuân Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 16 tháng 5 năm 2022)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

			Đơn vị tính: VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Công ty Hà Đô 1	Công ty chung thành viên HĐQT	Phí dịch vụ thi công đã trả	181.115.800.884	103.932.445.472
		Phí dịch vụ thi công phải trả	147.623.748.274	69.616.100.235
Công ty Bất động sản Hà Đô	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý phải trả	7.867.347.471	9.608.068.789
		Phí dịch vụ quản lý đã trả	7.858.670.611	10.612.490.494
		Phải thu từ hoạt động cho thuê	1.655.027.088	2.223.152.488
		Đã thu từ hoạt động cho thuê	1.655.027.088	3.018.787.570
		Lợi nhuận được chia đã thu bằng tiền	4.997.500.000	3.820.922.397
		Đi vay	4.000.000.000	500.000.000
		Trả gốc vay	4.000.000.000	-
		Lợi nhuận được chia cần trừ với khoản vay	-	2.000.000.000
		Lợi nhuận được chia phải thu	-	5.820.922.397
Công ty Surya	Công ty con	Dòng tiền tập trung phải trả	123.432.391.003	12.999.000.005
		Dòng tiền tập trung đã trả	79.814.075.143	10.000.000.000
		Trả gốc vay	40.000.000.000	10.000.000.000
		Đi vay	35.000.000.000	28.000.000.000
		Bán hàng hóa dịch vụ phải thu	20.362.733.822	22.354.975.163
		Nhận tạm ứng	-	33.000.000.000
		Bán hàng hóa dịch vụ đã thu	-	13.185.621.342
		Cho vay	-	9.000.000.000
		Thu tiền cho vay	-	9.000.000.000
Công ty Bình An Riverside	Công ty con	Tiền mua cổ phần phải trả	-	79.954.050.000
		Trả tiền mua cổ phần	-	79.954.050.000
		Thu tiền bán cổ phần	-	69.954.050.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

			Đơn vị tính: VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Công ty Hà Đô Bình Thuận	Công ty con	Dòng tiền tập trung phải trả	58.195.692.354	58.107.076.062
		Dòng tiền tập trung đã trả	52.887.350.673	17.556.886.871
		Đi vay	25.000.000.000	-
		Trả gốc vay	19.000.000.000	-
		Lợi nhuận được chia đã thu bằng tiền	4.000.000.000	102.403.159.131
		Lợi nhuận phải thu	-	139.403.159.131
		Phí tư vấn quản lý đã thu	-	2.257.133.027
Công ty Khánh Hà	Công ty con	Cho vay	3.100.000.000	5.320.000.000
		Lãi vay phải thu	473.117.808	253.273.424
Công ty Agrita - Quảng Nam	Công ty con	Dòng tiền quản lý tập trung phải trả	257.492.326.348	17.480
		Dòng tiền tập trung đã trả	226.357.586.573	123.665
		Đi vay	195.351.436.429	-
		Thanh toán gốc vay	43.000.000.000	83.000.000.000
		Cần trừ phải thu với khoản nợ	2.351.436.429	-
		Lãi vay phải trả	1.806.794.520	492.827.397
		Góp vốn	-	47.490.000.000
		Lãi vay đã trả	-	3.407.863.013
		Phí dịch vụ tư vấn đã thu	-	2.900.300.604
Công ty Za Hung	Công ty con	Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	391.049.121.223	72.071.665.289
		Dòng tiền quản lý tập trung phải trả	351.456.858.311	127.858.766.139
		Đi vay	230.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	2.191.287.671	3.101.060.274
		Trả gốc vay	-	40.000.000.000
		Cổ tức đã thu	-	15.784.406.000
		Phí dịch vụ tư vấn đã trả	-	3.391.241.230
		Lãi vay đã trả	-	955.520.548
Công ty Quốc tế Hà Đô	Công ty con	Góp vốn	4.994.000.000	-
Công ty CP Đầu tư IP Việt Nam	Công ty có chung thành viên HĐQT	Lãi vay phải trả	-	2.430.854.795

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

			Đơn vị tính: VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Công ty Thiết bị Giáo dục 1	Công ty con	Dòng tiền tập trung phải trả	8.122.272.246	4.000.000.049
		Dòng tiền tập trung đã trả	1.938.392.919	1.000.000
		Lãi vay phải trả	1.150.465.754	6.470.575.343
		Góp vốn	-	400.000.000.000
		Đi vay	-	380.000.000.000
		Thu hồi cho vay	-	23.500.000.000
		Lãi vay phải thu	-	440.123.288
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Dòng tiền tập trung đã trả	136.416.381.097	537.745.940.175
		Đi vay	80.000.000.000	90.000.000.000
		Dòng tiền tập trung phải trả	67.929.676.713	622.430.410.919
		Trả gốc vay	22.000.000.000	90.000.000.000
		Lãi vay phải trả	5.800.623.841	988.676.597
		Dịch vụ tư vấn giám sát phải thu	5.345.361.844	-
		Cổ tức phải thu	-	440.550.000.000
		Cổ tức cần trừ với tiền BCC phải trả	-	361.778.162.323
		Hoàn trả tiền BCC	-	320.000.000.000
		Cổ tức cần trừ với khoản vay	-	78.771.837.677
		Chi phí sử dụng vốn phải trả	-	12.500.000.000
		Lãi vay phải trả	1.134.646.849	2.489.420.822
		Trả gốc vay	-	3.500.000.000
Công ty Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	Đi vay	88.000.000.000	440.000.000.000
		Trả gốc vay	12.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	959.616.438	4.254.846.575
		Lãi vay đã trả	104.712.329	2.934.654.796
		Trả gốc vay	-	269.000.000.000
		Góp vốn	-	255.980.000.000
		Dòng tiền tập trung phải trả	101.492.041.905	1.000.049
		Dòng tiền tập trung đã trả	100.421.913.810	1.000.000
		Phải thu từ phí dịch vụ xây lắp	-	201.696.604.675
		Phí dịch vụ xây lắp đã trả	-	85.450.640.240

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

			Đơn vị tính: VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Công ty Cổ phần Hà Đô Năng Lượng	Công ty con	Phải thu cổ tức	33.738.000.000	-
		Dòng tiền tập trung phải trả	3.574.964.520	-
Công ty Sông Tranh 4	Công ty con	Dòng tiền tập trung phải trả	205.410.083.933	-
		Dòng tiền tập trung đã trả	160.322.331.051	-
Ông Đào Hữu Khanh	Thành viên HĐQT	Tiền mua cổ phần phải thu	-	13.335.876.000
		Tiền mua cổ phần đã thu	-	13.335.876.000

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

Trong kỳ, Công ty đã cung cấp các khoản cho vay các bên liên quan với lãi suất 8%/năm và nhận các khoản vay từ các bên liên quan với lãi suất từ 3,5%/năm tới 6,8%/năm. Các khoản cho vay và đi vay này không có tài sản đảm bảo và được thanh toán bằng tiền hoặc cán trừ công nợ.

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả, đi vay và cho vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng năm thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
---------------	-------------	--------------------	--------------------------	---------------------------

Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)

Công ty Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	Phải thu cung cấp dịch vụ xây lắp	22.226.747.752	21.684.828.262
		Phải thu phí quản lý	-	292.049.052
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Phải thu phí tư vấn	1.358.414.000	1.429.089.324
Công ty Bình An Riverside	Công ty con	Phải thu phí quản lý	5.164.109.854	5.110.892.354
Công ty Quốc tế Hà Đô	Công ty con	Phải thu phí quản lý	5.393.390.528	5.394.218.953
Công ty Hà Đô 1	Công ty chung thành viên HĐQT	Phải thu cung cấp dịch vụ cho thuê	458.939.376	458.939.376
		Phải thu phí quản lý	769.212.432	739.793.735
Công ty Za Hưng	Công ty con	Phải thu phí quản lý	1.918.021.479	2.105.488.789
Công ty Hà Đô Bình Thuận	Công ty con	Phải thu phí quản lý	2.088.563.264	1.940.094.466
Công ty Agrita – Quảng Nam	Công ty con	Phải thu phí quản lý	-	2.368.653.800
Công ty Surya	Công ty con	Phải thu phí quản lý	9.184.958.783	-
Các công ty con khác	Công ty con	Phải thu phí quản lý	1.494.207.083	1.063.821.834
Các cá nhân khác	Bên liên quan khác	Phải thu tiền mua bất động sản	468.623.000	468.623.000

TỔNG CỘNG

50.525.187.551 43.056.492.945

Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)

Công ty Thiết bị Giáo dục 1	Công ty con	Trả trước phí dịch vụ thi công	82.500.000	-
-----------------------------	-------------	--------------------------------	------------	---

TỔNG CỘNG

82.500.000 -

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
---------------	-------------	--------------------	--------------------------	---------------------------

Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)

Công ty Hà Đô Bình Thuận	Công ty con	Lợi nhuận được chia phải thu	33.000.000.000	37.000.000.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Hà Đô	Công ty con	Phải thu từ cổ tức	33.738.000.000	-
Công ty Thiết bị Giáo dục 1	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	3.260.801.372	3.260.801.372
Công ty Surya	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	665.424.657	665.424.657
		Phải thu khoản chi hộ	-	163.032.696
Công ty Khánh Hà	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	1.356.878.904	883.761.096
Công ty Bình An Riverside	Công ty con	Thu chi hộ	2.853.000.000	2.853.000.000
Nguyễn Trọng Minh	Phó Chủ tịch kiêm Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	36.267.000.000	36.267.000.000

TỔNG CỘNG			111.141.104.933	81.093.019.821
------------------	--	--	------------------------	-----------------------

Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 15.1)

Công ty Hà Đô 1	Công ty có chung thành viên HĐQT	Phải trả phí dịch vụ thi công	45.503.389.207	12.011.336.597
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	Phải trả phí quản lý	3.598.778.841	1.988.566.542
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Phải trả phí dịch vụ thi công	2.019.545.459	2.019.545.459
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Phải trả tiền mua sản thương mại	22.003.461.853	16.398.795.750

TỔNG CỘNG			73.125.175.360	32.418.244.348
------------------	--	--	-----------------------	-----------------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 15.2)				
Công ty Surya	Công ty con	Trả trước tiền mua hàng hóa	-	11.177.775.039
Nguyễn Văn Tô	Ủy viên HĐQT	Trả trước tiền mua bất động sản	3.187.386.378	3.187.386.378
Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Ủy viên ban Kiểm toán	Trả trước tiền mua bất động sản	2.243.315.848	2.243.315.848
Đào Hữu Khanh	Ủy viên HĐQT	Trả trước tiền mua bất động sản	7.691.102.365	7.691.102.365
Lê Xuân Long	Ủy viên HĐQT	Trả trước tiền mua bất động sản	2.065.020.474	2.065.020.474
Các cá nhân khác	Thành viên Ban Tổng Giám đốc	Trả trước tiền mua bất động sản	3.201.989.175	1.256.699.935
TỔNG CỘNG			18.388.814.240	27.621.300.039

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

Công ty Agrita – Quảng Nam	Công ty con	Phải trả lãi vay	1.651.643.835	1.299.452.055
Công ty Minh Long	Công ty con	Phải trả lãi vay	8.262.436.985	7.127.790.136
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Phải trả lãi vay Phải trả phí sử dụng vốn	8.240.196.972 -	2.773.682.720 67.767.491.000
Công ty Za Hưng	Công ty con	Phải trả lãi vay	2.191.287.671	-
Công ty Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	Phải trả lãi vay	854.904.109	-
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	Phải trả lãi vay	741.673.972	671.410.958
Công ty Thiết bị Giáo dục 1	Công ty con	Phải trả lãi vay	15.004.958.905	13.854.493.151
Công ty Surya	Công ty con	Phải trả lãi vay	443.753.424	184.383.561
Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận	Công ty con	Phải trả lãi vay	42.021.918	-
TỔNG CỘNG			37.432.877.791	93.678.703.581

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

			Đơn vị tính: VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 18)				
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	Phải trả khác	391.413.147	391.413.147
Công ty Za Hưng	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	53.034.110.280	92.626.373.192
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	8.503.165.101	76.989.869.485
		Phải trả phí sử dụng vốn	67.767.491.000	-
Công ty Agrita – Quảng Nam	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	58.187.298.925	27.052.559.150
Công ty Sông Tranh 4	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	68.036.789.811	22.949.036.929
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Phải trả khác	148.244.000	148.244.000
Công ty Surya	Công ty con	Tạm ứng	34.000.000.000	34.000.000.000
		Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	44.102.607.844	484.291.984
Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	5.748.751.361	440.409.680
Công ty Thiết bị Giáo dục 1	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	6.294.057.197	110.177.870
Công ty CP Năng lượng Hà Đô	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	3.540.013.593	33.475.082
Công ty TNHH MTV Điện gió Thuận Nam	Công ty con	Phải trả khác	1.070.128.095	-
TỔNG CỘNG			350.824.070.354	255.225.850.519

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2022: (Thuyết minh số 19)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay VND	Lãi suất %/năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	21.000.000.000	3,5% - 5,8%/năm	Gốc trả theo lịch trả nợ ngày đáo hạn cuối cùng là 27 tháng 4 năm 2024, lãi trả 3 tháng/lần	Tin chấp
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả		(1.000.000.000)			
Công ty Minh Long	Công ty con	39.450.000.000	5,6% - 5,8%/năm	Gốc trả theo lịch trả nợ ngày đáo hạn cuối cùng là 28 tháng 5 năm 2024, lãi trả 3 tháng/lần	Tin chấp
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả		(4.950.000.000)			
Công ty Agrita - Quảng Nam	Công ty con	158.000.000.000	5,8%/năm	Gốc trả theo lịch trả nợ ngày đáo hạn cuối cùng là 17 tháng 5 năm 2024, lãi trả 3 tháng/lần	Tin chấp
Công ty Thiết bị Giáo dục 1	Công ty con	40.000.000.000	5,8%/năm	Gốc trả 1 lần vào ngày đáo hạn là 22 tháng 3 năm 2023, lãi trả 3 tháng/lần	Tin chấp
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả		(40.000.000.000)			
Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn	Công ty con	211.046.837.677	5,6% - 5,8%/năm	Gốc trả theo lịch trả nợ ngày đáo hạn cuối cùng là 9 tháng 3 năm 2024, lãi trả 3 tháng/lần	Tin chấp
Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam	Công ty con	15.000.000.000	5,6% - 5,8%/năm	Gốc trả theo lịch trả nợ ngày đáo hạn cuối cùng là 28 tháng 3 năm 2024, lãi trả 3 tháng/lần	Tin chấp
Công ty Hà Đô Bình Thuận	Công ty con	6.000.000.000	5,6% - 5,8%/năm	Gốc trả 1 lần vào ngày đáo hạn là 20 tháng 5 năm 2024, lãi trả 3 tháng/lần	Tin chấp
Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	76.000.000.000	5,6% - 5,8%/năm	Gốc trả theo lịch trả nợ ngày đáo hạn cuối cùng là 20 tháng 5 năm 2024, lãi trả 3 tháng/lần	Tin chấp
Công ty Za Hưng	Công ty con	230.000.000.000	5,6% - 5,8%/năm	Gốc trả theo lịch trả nợ ngày đáo hạn cuối cùng là 20 tháng 5 năm 2024, lãi trả 3 tháng/lần	Tin chấp

750.546.837.677

Trong đó:
Vay dài hạn
Vay dài hạn đến hạn trả

796.496.837.677
(45.950.000.000)

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: (Thuyết minh số 19)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	21.000.000.000	3,5% - 5,8%/năm	Từ ngày 21 tháng 3 năm 2022 tới ngày 14 tháng 10 năm 2023	Tin chấp
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả		(4.500.000.000)			
Công ty Minh Long	Công ty con	39.450.000.000	5,6% - 5,8%/năm	Từ ngày 28 tháng 5 năm 2022 tới ngày 19 tháng 10 năm 2022	Tin chấp
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả		(39.450.000.000)			
Công ty Agrita - Quảng Nam	Công ty con	8.000.000.000	6,8%/năm	Ngày 26 tháng 6 năm 2022	Tin chấp
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả		(8.000.000.000)			
Công ty Thiết bị Giáo dục 1	Công ty con	40.000.000.000	4,5% - 5,8%/năm	Ngày 22 tháng 3 năm 2023	Tin chấp
Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn	Công ty con	153.046.837.677	5,6% - 5,8%/năm	Từ ngày 1 tháng 10 năm 2023 tới ngày 23 tháng 12 năm 2023	Tin chấp
Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam	Công ty con	20.000.000.000	5,6% - 5,8%/năm	Ngày 20 tháng 12 năm 2023	Tin chấp
Trong đó: Vay dài hạn Vay dài hạn đến hạn trả		281.496.837.677 (51.950.000.000)			
		229.546.837.677			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

28.3 Chi tiết các khoản vay từ các bên liên quan (tiếp theo)

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2022: (Thuyết minh số 7)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư cho vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty Khánh Hà	Công ty con	12.000.000.000	8%/năm	Gốc và lãi vay được trả trong giai đoạn từ tháng 10 năm 2023 đến tháng 5 năm 2025.	Tín chấp
		<u>12.000.000.000</u>			

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2022: (Thuyết minh số 7)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư cho vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty Khánh Hà	Công ty con	2.000.000.000	8%/năm	Gốc và lãi vay được trả một lần vào ngày 26 tháng 6 năm 2023	Tín chấp
		<u>2.000.000.000</u>			

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư cho vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty Khánh Hà	Công ty con	10.900.000.000	8%/năm	Gốc và lãi vay được trả một lần vào ngày 26 tháng 6 năm 2023	Tín chấp
		<u>10.900.000.000</u>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị:

Tên	Chức vụ	Đơn vị tính: VND	
		Thu nhập	
		Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch	885.000.000	620.000.000
Ông Nguyễn Văn Tô	Ủy viên HĐQT	296.000.000	375.000.000
Ông Nguyễn Trọng Minh	Ủy viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	743.095.757	684.846.000
Ông Đào Hữu Khanh	Ủy viên HĐQT	249.152.645	375.000.000
Ông Lê Xuân Long	Ủy viên HĐQT	177.000.000	195.000.000
Ông Nguyễn Đức Mạnh	Thành viên độc lập HĐQT	31.666.667	-
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	238.998.918	537.000.000
Ông Ngô Xuân Quyền	Thành viên độc lập HĐQT	-	100.000.000
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	427.710.000	-
Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc	757.562.500	718.846.000
Ông Lê Xuân Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	269.116.284	-
Ông Nguyễn Văn Cương	Phó Tổng Giám đốc	485.220.000	-
Ông Nguyễn Hữu Vinh	Phó Tổng Giám đốc	-	433.246.000
Ông Đinh Văn Võ	Phó Tổng Giám đốc	-	580.846.000
TỔNG CỘNG		4.500.522.771	4.619.784.000

29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc cùng ngày

29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc cùng ngày

29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày như sau:

Đơn vị tính: VND						
Doanh thu	Kinh doanh		Hoạt động xây lắp	Hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
	bất động sản	dịch vụ khách sạn				
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	-	77.688.915.172	204.569.474.398	46.827.994.511	-	329.086.384.081
Tổng doanh thu	-	77.688.915.172	204.569.474.398	46.827.994.511	-	329.086.384.081
Kết quả						
Lợi nhuận gộp trước thuế của bộ phận	-	54.542.566.380	14.564.705.426	18.567.960.173	-	87.675.231.979
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)	-	-	-	-	481.847.327.086	481.847.327.086
Lợi nhuận trước thuế	(81.367.774.888)	33.655.790.835	(16.710.350.506)	11.408.787.712	481.847.327.086	428.833.780.239
Chi phí thuế TNDN	-	-	-	-	17.764.691.026	17.764.691.026
Lợi nhuận thuần sau thuế	(81.367.774.888)	33.655.790.835	(16.710.350.506)	11.408.787.712	499.612.018.112	446.598.471.265
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	922.317.591.294	254.624.360.635	225.876.941.497	365.357.767.566	-	1.768.176.660.992
Tài sản không phân bổ (ii)	-	-	-	-	6.304.941.101.868	6.304.941.101.868
Tổng tài sản	922.317.591.294	254.624.360.635	225.876.941.497	365.357.767.566	6.304.941.101.868	8.073.117.762.860
Công nợ bộ phận	1.832.988.536.059	12.346.828.031	52.018.199.610	36.052.091.859	-	1.933.405.655.559
Công nợ không phân bổ (iii)	-	-	-	-	3.016.652.368.622	3.016.652.368.622
Tổng công nợ	1.832.988.536.059	12.346.828.031	52.018.199.610	36.052.091.859	3.016.652.368.622	4.950.058.024.181

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc cùng ngày

30. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 ước tính là 412 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 390 tỷ VND).

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Dưới 1 năm	55.131.802.269	36.890.657.157
Trên 1 - 5 năm	132.288.963.844	29.651.799.886
Trên 5 năm	71.744.327.001	-
TỔNG CỘNG	259.165.093.114	66.542.457.043

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

Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước và các đơn vị có liên quan để xác định các nghĩa vụ tiền đất với một số dự án bất động sản để bán bao gồm: Dự án khu đô thị mới 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. Công ty đang tạm thời ghi nhận tiền đất của căn hộ/biệt thự/liền kề đã bàn giao dựa trên đơn giá thẩm định của một bên thứ ba. Đối với những căn biệt thự chưa bàn giao, Công ty chưa ghi nhận nghĩa vụ tiền đất đối với các lô đất này. Do đó, số liệu trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty có thể thay đổi khi có quyết định cuối cùng của cơ quan có thẩm quyền về đơn giá tiền đất của các dự án này.

Các cam kết khác

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

Theo hợp đồng hợp tác số 1407 và số 02A ký ngày 26 tháng 12 năm 2013 và 2 tháng 1 năm 2017 giữa Công ty và một đối tác doanh nghiệp trong đó Công ty 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 30 tháng 6 năm 2022, Công ty còn phải thanh toán số tiền là 186 tỷ VND trong 36,5 năm.

Theo phụ lục số 03/2016 - 03/HĐ HTKD ngày 20 tháng 6 năm 2016 giữa Công ty 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 Vọng - Cầu Giấy. Công ty 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc cùng ngày

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

Các cam kết khác (tiếp theo)

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất

Công ty 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 Công ty 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 căn hộ, biệt thự tại các dự án bất động sản trên và Công ty 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, Công ty cho phép khách hàng thanh toán chậm so với tiến độ đã được thỏa thuận trong hợp đồng.

Cam kết miễn phí quản lý căn hộ

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

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

Theo Biên bản họp Hội đồng Quản trị số 81/BB-HĐQT ngày 4 tháng 8 năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty đã ra quyết nghị phát hành 40.767.763 cổ phiếu để chi trả cổ tức năm 2021 theo tỷ lệ 20% vốn điều lệ cho các cổ đông. Vào ngày 20 tháng 7 năm 2022, Công ty đã nhận được chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về số lượng cổ phiếu đã phân phối. Công ty cũng đã hoàn tất thủ tục tăng vốn theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 29 ngày 16 tháng 8 năm 2022.

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



Vũ Thị Dung
Người lập



Chu Tuấn Anh
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2022

