

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 76



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 25 được cấp ngày 10 tháng 7 năm 2020.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 22 tháng 9 năm 2020
Ông Nguyễn Văn Tô	Thành viên	
Ông Đào Hữu Khanh	Thành viên	
Ông Lê Xuân Long	Thành viên	
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên	
Ông Ngô Xuân Quyền	Thành viên	

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 11 tháng 2 năm 2020
Bà Cao Thị Tâm	Phó chủ tịch	
Ông Phạm Trọng Khiêm	Ủy viên	
Bà Chử Thị Lan	Ủy viên	miễn nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020
Bà Tạ Thị Lương	Ủy viên	
Bà Nguyễn Thị Thúy Hà	Ủy viên	

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Trung Dũng	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 15 tháng 8 năm 2020
Ông Nguyễn Hữu Vinh	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 31 tháng 7 năm 2020
Ông Đinh Văn Võ	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 17 tháng 8 năm 2020



Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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



Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Lãnh đạo:

T.M Hội đồng Quản trị



Nguyễn Trọng Thông
Chủ tịch

T.M Ban Tổng Giám đốc

Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 1 tháng 4 năm 2021

Số tham chiếu: 61600196/22144453-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 1 tháng 4 năm 2021 và được trình bày từ trang 6 đến trang 76, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

CO-
TV
IH
YOU
NAM
PHAN
NỘI
M-

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 38 về việc Tập đoàn điều chỉnh lại một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính hợp nhất năm nay.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được một doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính hợp nhất đó vào ngày 8 tháng 4 năm 2020.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 1 tháng 4 năm 2021



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.187.241.350.048	5.846.125.889.883
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	437.921.796.024	400.931.370.621
111	1. Tiền		343.801.796.024	358.431.370.621
112	2. Các khoản tương đương tiền		94.120.000.000	42.500.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		69.960.000.000	281.083.668.341
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	-	211.011.435.581
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	69.960.000.000	70.072.232.760
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.779.093.988.139	1.716.004.009.091
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	824.009.421.636	578.297.060.672
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	518.436.244.442	518.504.133.606
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	182.894.497.583	356.412.907.338
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	295.879.783.991	282.821.967.188
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(42.125.959.513)	(20.032.059.713)
140	IV. Hàng tồn kho	11	1.756.579.336.824	3.248.699.469.933
141	1. Hàng tồn kho		1.756.579.336.824	3.248.699.469.933
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		143.686.229.061	199.407.371.897
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.161.748.848	1.346.146.151
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	121.986.474.943	165.369.830.229
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	20.538.005.270	32.691.395.517

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		9.691.406.384.759	8.013.848.689.713
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	9	5.413.764.280	8.974.964.280
216	1. Phải thu dài hạn khác		5.413.764.280	8.974.964.280
220	II. Tài sản cố định		4.182.495.927.623	3.620.740.616.468
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	3.844.559.219.827	3.367.531.136.591
222	Nguyên giá		4.926.827.775.095	4.290.768.049.668
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.082.268.555.268)	(923.236.913.077)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	337.936.707.796	253.209.479.877
228	Nguyên giá		341.024.942.656	260.167.622.674
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.088.234.860)	(6.958.142.797)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	842.572.996.055	635.376.969.009
231	1. Nguyên giá		966.289.931.974	730.218.146.816
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(123.716.935.919)	(94.841.177.807)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		4.498.142.461.102	3.592.380.144.080
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	11	31.425.891.587	30.958.616.656
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	4.466.716.569.515	3.561.421.527.424
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	6.130.000.000	7.810.000.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	130.000.000	130.000.000
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	17.2	6.000.000.000	7.680.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		156.651.235.699	148.565.995.876
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		29.236.913.331	11.902.579.727
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	71.454.010.527	73.427.647.853
268	3. Tài sản dài hạn khác		-	15.000.000
269	4. Lợi thế thương mại	18	55.960.311.841	63.220.768.296
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		13.878.647.734.807	13.859.974.579.596

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		9.901.226.888.951	10.584.042.812.130
310	I. Nợ ngắn hạn		4.032.303.775.441	5.791.203.680.258
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	532.649.203.350	710.318.520.808
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	1.301.982.510.565	2.987.172.341.591
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	272.078.205.071	147.833.073.485
314	4. Phải trả người lao động		35.359.827.365	53.047.582.581
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	533.257.384.964	441.416.598.026
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	26.249.518.513	775.622.965
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	463.082.092.562	283.900.974.186
320	8. Vay ngắn hạn	24	849.912.870.906	1.126.432.771.612
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	10.902.945.445
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	17.732.162.145	29.403.249.559
330	II. Nợ dài hạn		5.868.923.113.510	4.792.839.131.872
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	21	28.424.657.534	-
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	20.098.545.120	-
337	3. Phải trả dài hạn khác	22	28.056.528.486	21.820.338.125
338	4. Vay dài hạn	24	5.717.906.456.119	4.694.146.924.184
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	74.191.440.495	76.157.259.081
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		245.485.756	714.610.482

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.977.420.845.856	3.275.931.767.466
410	I. Vốn chủ sở hữu	26	3.977.420.845.856	3.275.931.767.466
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		1.542.750.180.000	1.186.812.890.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.542.750.180.000	1.186.812.890.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		387.992.000	(171.550.000)
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		161.570.844.814	105.877.949.364
415	4. Cổ phiếu quỹ		-	(326.270.000)
417	5. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		(39.818.876.122)	(17.806.509.772)
418	6. Quỹ đầu tư phát triển		51.211.243.573	51.211.243.573
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.300.731.894.659	1.102.134.943.584
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		689.805.478.994	571.109.955.504
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		610.926.415.665	531.024.988.080
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27	960.587.566.932	848.199.070.717
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		13.878.647.734.807	13.859.974.579.596

Tùng

Hu



Đào Hữu Tùng
Người lập

Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng

Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 1 tháng 4 năm 2021



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	4.999.229.572.070	4.307.684.976.110
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	(651.816.635)	(423.515.347)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	4.998.577.755.435	4.307.261.460.763
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(2.922.132.801.729)	(2.514.952.079.551)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.076.444.953.706	1.792.309.381.212
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	45.021.144.708	87.416.529.688
22	7. Chi phí tài chính	30	(370.171.307.233)	(235.871.643.080)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>(362.157.788.933)</i>	<i>(228.017.694.844)</i>
25	9. Chi phí bán hàng	31	(14.171.057.559)	(20.995.282.616)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(191.846.398.930)	(229.393.904.104)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.545.277.334.692	1.393.465.081.100
31	12. Thu nhập khác		5.259.775.730	15.583.681.621
32	13. Chi phí khác		(10.077.393.068)	(23.072.403.541)
40	14. Lỗ khác		(4.817.617.338)	(7.488.721.920)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.540.459.717.354	1.385.976.359.180
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(286.593.566.484)	(248.732.362.403)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	33.3	(7.818.740)	(27.670.032.652)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.253.858.332.130	1.109.573.964.125



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	26.1	979.141.709.319	924.409.493.659
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	26.1	274.716.622.811	185.164.470.466
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	6.158	5.844
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	35	5.752	5.768

Đào Hữu Tùng
Người lập

Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 1 tháng 4 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		1.540.459.717.354	1.385.976.359.180
02	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	12,13,14,18	234.002.077.129	205.064.983.052
03	Các khoản dự phòng		10.671.444.897	13.520.565.872
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(46.124.112.131)	(70.108.585.837)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong năm)	30	367.794.325.654	230.021.870.252
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		2.106.803.452.903	1.764.475.192.519
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(215.517.443.972)	892.337.262.324
10	Giảm hàng tồn kho		1.420.255.168.355	188.788.285.505
11	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(1.600.807.520.629)	(1.454.961.974.991)
12	Tăng/(giảm) chi phí trả trước		2.710.096.780	5.326.121.020
13	Giảm/(tăng) chứng khoán kinh doanh	6.1	211.011.435.581	(207.589.372.832)
14	Tiền lãi vay đã trả		(335.358.990.448)	(227.761.570.379)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(151.537.216.988)	(279.477.293.341)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(11.721.087.414)	(3.929.730.791)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.425.837.894.168	677.206.919.034
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(1.834.698.596.894)	(2.098.169.376.609)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(98.750.000.000)	(112.725.966.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		189.339.323.760	118.195.101.941
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(325.455.771.883)	(446.648.007.879)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		(338.444.715)	-
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức được chia		14.600.238.698	5.619.171.507
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(2.055.303.251.034)	(2.533.729.077.040)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		4.508.012.000	6.344.301.300
33	Tiền thu từ đi vay		2.417.004.082.168	3.307.329.625.247
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.610.634.637.522)	(1.219.140.311.748)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông		(122.409.308.027)	(206.797.929.273)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		688.468.148.619	1.887.735.685.526
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		59.002.791.753	31.213.527.520
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		400.931.370.621	387.721.397.929
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(22.012.366.350)	(18.003.554.828)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	437.921.796.024	400.931.370.621

Tung

Phạm Hồng Hiếu



Đào Hữu Tùng
Người lập

Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng

Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 1 tháng 4 năm 2021

11802-
CÔNG T
TNHH
NST & V
VIỆT N
CHI NH
HÀ P
IV KIẾP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100283802 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 11 tháng 4 năm 2005. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 25 được cấp ngày 10 tháng 7 năm 2020.

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là: 217 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 260).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn có 15 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Hà Đô 1 ("Công ty Hà Đô 1")	51%	51%	Số 186 Hoàng Sâm, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Xây dựng công trình giao thông, công trình dân dụng
2	Công ty Cổ phần Hà Đô 45 ("Công ty Hà Đô 45")	51%	51%	Số 186 Hoàng Sâm, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Xây dựng công trình giao thông, công trình dân dụng
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà ("Công ty Khánh Hà")	71%	71%	Cầu Đá, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn ("Công ty 756 Sài Gòn")	89%	89%	Số 200 đường 3/2, phường 12, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Cơ điện Xây dựng Thiết bị Công nghiệp Hà Đô ("Công ty Hà Đô Mee")	51%	51%	Số 186 Hoàng Sâm, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Xây dựng công trình giao thông, công trình dân dụng
6	Công ty Cổ phần ZaHưng ("Công ty ZaHưng")	52%	52%	Số nhà 23, ngõ 82/6, đường Nghĩa Tân, phường Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
7	Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4 ("Công ty Sông Tranh 4") (i)	60%	86%	Thôn Tam Trú, xã Quế Lưu, huyện Hiệp Đức, tỉnh Quảng Nam, Việt Nam	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
8	Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận ("Công ty Hà Đô Bình Thuận") (i)	83%	90%	Số 101 thôn Hồng Trung, xã Hồng Phong, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
9	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
10	Công ty TNHH MTV Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản Hà Đô ("Công ty Quản lý Hà Đô")	100%	100%	Số 60M Trường Sơn, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, quản lý bất động sản
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình An Riverside ("Công ty Bình An Riverside")	99%	99%	Số 2735 Phạm Thế Hiển, phường 7, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
12	Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1 ("Công ty Thiết bị Giáo dục 1")	99%	99%	Số 62 Phan Đình Giót, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
13	Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita - Quảng Nam ("Công ty Agrita - Quảng Nam") (i)	98%	100%	Số 44 Lê Quý Đôn, thị trấn Khâm Đức, huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
14	Công ty TNHH MTV Hà Đô Ninh Thuận ("Công ty Hà Đô Ninh Thuận")	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 Mua bán nợ Minh Long Đông Sài Gòn ("Công ty Minh Long") (i)	99,7%	99,7%	Số 242 Cống Quỳnh, Phạm Ngũ Lão, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động mua bán nợ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

STT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Hà Đô 1	51%	51%	Số 186 Hoàng Sâm, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Xây dựng công trình giao thông, công trình dân dụng
2	Công ty Khánh Hà	71%	71%	Cầu Đá, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
3	Công ty 756 Sài Gòn	89%	89%	Số 200 đường 3/2, phường 12, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Hà Đô Mee	51%	51%	Số 186 Hoàng Sâm, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Xây dựng công trình giao thông, công trình dân dụng
5	Công ty ZaHưng	52%	52%	Số nhà 23, ngõ 82/6, đường Nghĩa Tân, phường Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
6	Công ty Sóng Tranh 4 (i)	63%	90%	Thôn Tam Trú, xã Quế Lưu, huyện Hiệp Đức, tỉnh Quảng Nam, Việt Nam	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
7	Công ty Hà Đô Bình Thuận (i)	83%	90%	Số 101 thôn Hồng Trung, xã Hồng Phong, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
8	Công ty Quốc tế Hà Đô	100%	100%	Số 272, đường Dondeng, bản Nongtha Tay huyện Chanthabuly, thủ đô Viêng Chăn, Lào	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
9	Công ty Quản lý Hà Đô	100%	100%	Số 60M Trường Sơn, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, quản lý bất động sản
10	Công ty Bình An Riverside	99%	99%	Số 2735 Phạm Thế Hiển, phường 7, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
11	Công ty Thiết bị Giáo dục 1	99%	99%	Số 62 Phan Đình Giót, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
12	Công ty Agrita - Quảng Nam (i)	98%	100%	Số 44 Lê Quý Đôn, thị trấn Khâm Đức, huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
13	Công ty Minh Long (i)	99,5%	99,7%	Số 242 Cống Quỳnh, phường Phạm Ngũ Lão, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động mua bán nợ
14	Công ty TNHH Một thành viên Điện gió Hà Đô Thuận Nam "(Công ty Thuận Nam")	100%	100%	Thôn Phước An 1, xã Phước Vĩnh, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
15	Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam "(Công ty Surya")	100%	100%	Thôn Phước An 1, xã Phước Vĩnh, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
16	Công ty Hà Đô Ninh Thuận (ii)	100%	100%	Số 6 Phạm Đình Hồ, khu phố 6, phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

- (i) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết trong các công ty con này khác nhau do Công ty kiểm soát các công ty con này gián tiếp thông qua các công ty con khác.
- (ii) Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị ("HĐQT") số 94/NQ-HĐQT ngày 1 tháng 7 năm 2020, HĐQT Công ty đã thông qua quyết định giải thể Công ty Hà Đô Ninh Thuận.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn sở hữu một khoản đầu tư vào công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 17.1.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bất động sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng tồn kho bất động sản (tiếp theo)

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

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	3 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 20 năm
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	4 - 30 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 17 năm
Phần mềm máy tính	3 - 6 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	25 - 47 năm

3.9 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 25 năm
Quyền sử dụng đất	48 - 50 năm

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.10 Chi phí đi vay

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.10 Chi phí đi vay (tiếp theo)

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

3.11 Chi phí trả trước

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

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

3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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

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

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

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

3.13 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

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

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

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

Dự phòng chung (tiếp theo)

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

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

Dự phòng trợ cấp mất việc làm

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

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

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

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

3.17 Cổ phiếu quỹ

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

3.18 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà

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

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

3.20 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu kinh doanh điện năng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền cho thuê

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

3.21 Hợp đồng xây dựng

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

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

3.22 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.22 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.23 Chi phí phát hành trái phiếu

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

3.24 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.25 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.26 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 các cá nhân được coi là liên quan.

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Thành lập Công ty Hà Đô Thuận Nam, công ty con mới

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị của Công ty số 33/NQ-HĐQT ngày 2 tháng 3 năm 2020, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định thành lập Công ty Hà Đô Thuận Nam. Công ty Hà Đô Thuận Nam là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4500638246 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 2 tháng 3 năm 2020. Công ty này có mức vốn điều lệ được đăng ký là 465 tỷ VND trong đó Tập đoàn nắm 100% vốn chủ sở hữu. Trong năm, Tập đoàn bắt đầu góp vốn vào công ty này và tới thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn đã thực hiện góp vốn theo tiến độ với số tiền là 253,02 tỷ VND.

Hoạt động chính của Công ty Hà Đô Thuận Nam là đầu tư và kinh doanh điện năng theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

4.2 *Mua Công ty Surya, công ty con mới*

Trong năm, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua toàn bộ phần vốn góp trong Công ty Surya từ một đối tác doanh nghiệp với giá phí chuyển nhượng là 117,5 tỷ VND. Theo đó, Công ty Surya trở thành công ty con của Tập đoàn.

Công ty Surya là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4500618271 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 12 tháng 10 năm 2017. Hoạt động chính của Công ty Surya là sản xuất, truyền tải và phân phối điện theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp. Tại ngày mua, Công ty Surya đang trong quá trình xây dựng nhà máy điện mặt trời Infra Bình Thuận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng việc mua phần vốn góp của công ty này là giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả, không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh. Do đó, giá phí của các giao dịch này được phân bổ cho các tài sản, nợ phải trả được mua dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản, nợ phải trả đó tại ngày mua, và không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch này.

Phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát cũng được ghi nhận cho giá trị của các tài sản, nợ phải trả được mua. Các tài sản, nợ phải trả được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản, nợ phải trả tương tự của Công ty và các công ty con.

Theo Nghị quyết số 52a/NQ-HĐQT ngày 8 tháng 4 năm 2020, Tập đoàn tăng vốn điều lệ của Công ty Surya lên 370,7 tỷ VND, theo đó, Tập đoàn đã góp thêm đủ số vốn này.

4.3 *Các giao dịch về vốn cổ phần của Công ty Minh Long, công ty con hiện hữu*

Trong năm, Tập đoàn đã thực hiện một số giao dịch chuyển nhượng liên quan đến vốn cổ phần của Công ty Minh Long với các đối tác cá nhân, qua đó, làm giảm tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại Công ty Minh Long từ 99,7% xuống 99,5%.

4.4 *Chuyển nhượng Công ty Hà Đô 45*

Trong năm, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu trong Công ty Hà Đô 45 cho một cá nhân liên quan với giá phí chuyển nhượng là 200 triệu VND. Theo đó, Công ty Hà Đô 45 không còn là công ty con của Tập đoàn.

4.5 *Chuyển nhượng một phần Công ty Thiết bị Giáo dục 1*

Trong năm, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng 30% cổ phần sở hữu trong Công ty Thiết bị Giáo dục 1, một công ty con, cho Công ty Bình An Riverside, một công ty con khác với tổng giá phí chuyển nhượng là 80 tỷ VND, qua đó, làm giảm tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Công ty Thiết bị Giáo dục 1 từ 99% xuống 98,7%.

4.6 *Góp thêm vốn vào Công ty Sông Tranh 4, một công ty con hiện hữu*

Trong năm, Tập đoàn đã hoàn tất việc góp thêm vốn vào Công ty Sông Tranh 4 với giá trị là 120 tỷ VND trong khi các cổ đông khác không thực hiện góp vốn, qua đó, tăng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Công ty Sông Tranh 4 từ 60% lên 63%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	7.946.115.990	13.385.702.288
Tiền gửi ngân hàng	335.855.680.034	345.045.668.333
Các khoản tương đương tiền (*)	94.120.000.000	42.500.000.000
TỔNG CỘNG	<u>437.921.796.024</u>	<u>400.931.370.621</u>

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3% đến 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: từ 4,3% đến 5%/năm).

Số dư các khoản tiền gửi ngân hàng vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các Dự án trong Tập đoàn (Thuyết minh số 22). Các khoản kinh phí bảo trì này trong tương lai sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà.

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

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Đô La Mỹ (USD)	163.585	7.937
- Euro (EUR)	-	546
- Kíp Lào (LAK)	612.509.295	5.245.210.611

Các thông tin bổ sung về lưu chuyển tiền tệ:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai:		
Trả cổ tức bằng cổ phiếu (Thuyết minh số 26.1)	355.937.290.000	237.292.530.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

6.1 Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu của Ngân hàng TMCP Quân đội	-	-	-	-	2	15.631	41.800	-
Trái phiếu	-	-	-	-	1.087.785	112.024.461.090	(*)	-
Chứng chỉ tiền gửi	-	-	-	-	92	98.986.958.860	(*)	-
						211.011.435.581		

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn chưa thu thập các thông tin cần thiết để thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này. Trong năm, Tập đoàn đã bán các khoản chứng khoán kinh doanh này.

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm (Trình bày lại)	
	Giá gốc	Giá trị ghi số	Giá gốc	Giá trị ghi số
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	69.960.000.000	69.960.000.000	70.072.232.760	70.072.232.760
	69.960.000.000	69.960.000.000	70.072.232.760	70.072.232.760

Số dư tiền gửi có kỳ hạn tại 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn còn lại từ 3 đến 12 tháng, với lãi suất từ 4,4% đến 7%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: từ 6%/năm đến 7%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, một số hợp đồng tiền gửi được dùng làm tài sản đảm bảo cho các thư tín dụng trả chậm của Tập đoàn tại ngân hàng thương mại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	430.625.596.657	260.484.264.767
Phải thu từ hoạt động xây lắp	170.859.079.471	155.611.250.274
Phải thu từ hoạt động sản xuất và kinh doanh điện	207.895.971.133	133.327.472.708
Phải thu ngắn hạn từ các hoạt động khác	14.628.774.375	28.874.072.923
TỔNG CỘNG	824.009.421.636	578.297.060.672
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(14.196.713.795)	(7.616.602.651)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ các khách hàng khác</i>	<i>821.098.377.781</i>	<i>578.297.060.672</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>2.911.043.855</i>	<i>-</i>
Chi tiết các khoản phải thu của khách hàng chiếm trên 10% tổng số dư:		
<i>Các khách hàng mua nhà tại Dự án Hà Đô Centrosa Garden</i>	<i>368.683.534.987</i>	<i>215.124.442.935</i>
<i>Tổng Công ty Điện lực Miền Bắc</i>	<i>125.410.208.804</i>	<i>40.098.720.285</i>
<i>Công ty Mua bán điện</i>	<i>51.424.480.796</i>	<i>69.149.151.955</i>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, khoản phải thu phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện của dự án Nhà máy Thủy điện Nhận Hạc và Nậm Pông với Tổng Công ty Điện lực miền Bắc lần lượt được sử dụng để thế chấp cho khoản vay với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam như được trình bày tại Thuyết minh số 24.

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm ("Công ty Từ Liêm") (i)	131.614.191.439	129.146.620.758
Công ty TNHH MTV 756 (ii)	117.000.000.000	117.000.000.000
Công ty TNHH Enercon	74.068.535.415	-
Trả trước ngắn hạn cho các đối tượng khác	195.753.517.588	272.357.512.848
TỔNG CỘNG	518.436.244.442	518.504.133.606
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó thu hồi	(12.415.457.062)	(12.415.457.062)

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

(ii) Đây là khoản tiền Tập đoàn trả trước cho Công ty TNHH MTV 756 để công ty này góp vốn điều lệ vào Công ty 756 Sài Gòn, một công ty con của Tập đoàn. Khoản trả trước này không tính lãi và được đảm bảo bằng tất cả các quyền, quyền sở hữu và lợi ích của Công ty TNHH MTV 756 tại Công ty 756 Sài Gòn và toàn bộ các quyền lợi phát sinh từ phần vốn góp này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn đang thực hiện các thủ tục nhận chuyển nhượng phần vốn góp này từ Công ty TNHH MTV 756.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	131.181.869.000	272.912.907.338
Công ty Hà Đô 45	51.712.628.583	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn các đối tượng khác (i)	-	83.500.000.000
TỔNG CỘNG	182.894.497.583	356.412.907.338
Dự phòng cho vay ngắn hạn khó đòi	(15.513.788.656)	-
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn đối tượng khác</i>	-	83.500.000.000
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn với bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	182.894.497.583	272.912.907.338

- (i) Số dư tại 31 tháng 12 năm 2019 là khoản cho vay cho các cá nhân, hưởng lãi suất 10%/năm, không có tài sản đảm bảo. Trong năm, Tập đoàn đã thu hồi các khoản cho vay này.

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn:		
Tạm ứng (i)	213.143.723.994	147.646.001.440
Phải thu từ lãi cho vay, lãi tiền gửi	42.248.925.573	36.353.869.096
Phải thu ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án (ii)	19.752.500.000	17.352.500.000
Phải thu ông Lâm An Dậu	-	66.000.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	20.734.634.424	15.469.596.652
TỔNG CỘNG	295.879.783.991	282.821.967.188
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	261.441.133.991	261.694.767.188
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	34.438.650.000	21.127.200.000
Dài hạn:		
Ký cược, ký quỹ khác	5.413.764.280	8.974.964.280
TỔNG CỘNG	5.413.764.280	8.974.964.280

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 chủ yếu là các khoản tạm ứng cho nhân viên nhằm mục đích thực hiện các dự án xây dựng cơ bản và các dự án bất động sản và tạm ứng cho các ban quản lý tại công trình xây lắp của Tập đoàn.

- (ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm các khoản:

- ▶ 17,42 tỷ VND cho Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Ninh Thuận nhằm mục đích đảm bảo thực hiện dự án đầu tư đối với Dự án Nhà máy điện gió số 7A được UBND Tỉnh Ninh Thuận quyết định chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1558/QĐ-UBND ngày 20 tháng 9 năm 2018. Tại ngày 27 tháng 2 năm 2020, Tập đoàn đã nhận được phê duyệt từ Bộ Công thương cho phương án đấu nối Dự án Nhà máy điện gió 7A vào hệ thống điện quốc gia theo Văn bản 1283/BCT-ĐL.
- ▶ 2,4 tỷ VND cho Quý Đầu tư và phát triển tỉnh Quảng Nam nhằm mục đích đảm bảo thực hiện dự án đầu tư đối với Dự án Nhà máy Thủy điện Sông Tranh 4.

31/12
 CÔNG
 TẬP
 NH
 VIỆ
 CHI
 HÀ
 KIẾ

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: VND
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	
Công ty Hà Đô 45	Dưới 1 năm	58.372.203.654	(20.862.953.648)	37.509.250.006	-	-	-
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 -	Trên 3 năm	704.261.250	(704.261.250)	-	Trên 3 năm	704.261.250	(704.261.250)
Châu Á Thái Bình Dương	Trên 3 năm	462.500.000	(462.500.000)	-	Trên 3 năm	462.500.000	(462.500.000)
Bà Trịnh Thị Thanh Thủy	Trên 3 năm	426.495.800	(426.495.800)	-	Trên 3 năm	426.495.800	(426.495.800)
Công ty Cổ phần Gạch	Trên 3 năm	442.574.358	(442.574.358)	-	Trên 3 năm	442.574.358	-
Công ty Cổ phần Vinaconex 3	Trên 3 năm	665.892.000	(665.892.000)	-	Trên 3 năm	665.892.000	-
Trường mầm non tư thục VietKids	Trên 3 năm	417.625.000	(417.625.000)	-	Trên 3 năm	417.625.000	(417.625.000)
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh	Trên 3 năm	278.000.001	(278.000.001)	-	Trên 3 năm	278.000.001	(278.000.001)
Ban quản lý Dự án Thủy điện Sông Ba Hạ	Trên 3 năm	185.031.250	(185.031.250)	-	Trên 3 năm	185.031.250	(185.031.250)
Tổng Công ty Xây lắp Thủy lợi 4	Trên 3 năm	471.926.000	(471.926.000)	-	Trên 3 năm	471.926.000	(471.926.000)
Ban quản lý Dự án Khu đô thị Nam Trung Yên	Trên 3 năm	1.755.380.000	(1.755.380.000)	-	Trên 3 năm	1.755.380.000	(1.755.380.000)
Công ty Đầu tư Xây dựng Hà Nội An Dương	Trên 3 năm	8.681.803.306	(8.681.803.306)	-	Trên 3 năm	8.559.323.512	(8.559.323.512)
Các khách hàng khác							
		79.635.209.519	(42.125.959.513)	37.509.250.006		21.140.526.071	(20.032.059.713)
							1.108.466.358

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm (Trình bày lại)		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Ngắn hạn					
Bất động sản xây dựng để bán	1.655.157.735.652	-	2.975.615.698.883	-	
- Dự án Hà Đô Centrosa Garden	525.693.395.770	-	1.973.442.111.616	-	
- Dự án Khu đô thị mới An Khánh - An Thượng	448.701.165.430	-	316.278.270.623	-	
- Dự án Hà Đô Green Lane	292.367.717.918	-	291.906.514.369	-	
- Dự án Khu đô thị mới Noongtha, Viên Chăn, Lào	278.474.294.354	-	279.034.776.874	-	
- Dự án Chung cư CC1 Dịch Vọng	41.481.993.854	-	43.243.550.770	-	
- Các dự án khác	68.439.168.326	-	71.710.474.631	-	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	68.627.906.416	-	239.252.803.922	-	
Hàng hóa bất động sản	24.976.048.000	-	24.976.048.000	-	
Hàng tồn kho khác	7.817.646.756	-	8.854.919.128	-	
TỔNG CỘNG	1.756.579.336.824	-	3.248.699.469.933	-	
Dài hạn					
Bất động sản xây dựng để bán	31.425.891.587	-	30.958.616.656	-	
- Dự án Biệt thự Bảo Đại					
TỔNG CỘNG	31.425.891.587	-	30.958.616.656	-	

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, một số tài sản là hàng tồn kho của Dự án Khu đô thị An Khánh - An Thượng được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh như được trình bày tại Thuyết minh số 24.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá:	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
Số đầu năm (Trình bày lại)	1.919.475.889.510	2.101.978.057.481	217.482.502.109	51.192.900.568	638.700.000	4.290.768.049.668
- Xây dựng hoàn thành	46.262.292.657	655.284.087.570	7.974.526.616	-	-	709.520.906.843
- Mua mới trong năm	-	1.151.936.363	757.395.455	520.508.459	-	2.429.840.277
- Phân loại sang Bất động sản đầu tư	(8.004.134.524)	-	-	-	-	(8.004.134.524)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(3.128.953.701)	(1.596.665.152)	-	-	(4.725.618.853)
- Giảm do chuyển nhượng công ty con	(774.950.400)	(50.617.935.709)	(8.793.154.629)	(784.309.092)	(638.700.000)	(61.609.049.830)
- Tăng khác	4.744.795.828	-	-	-	-	4.744.795.828
- Giảm khác	(142.466.956)	(3.547.954.065)	(238.329.871)	(2.368.263.422)	-	(6.297.014.314)
Số cuối năm	1.961.561.426.115	2.701.119.237.939	215.586.274.528	48.560.836.513	-	4.926.827.775.095
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	10.269.489.216	35.657.755.680	12.264.843.729	5.090.148.894	-	63.282.237.519
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số đầu năm (Trình bày lại)	384.052.351.655	446.953.682.366	65.270.913.753	26.448.951.098	511.014.205	923.236.913.077
- Khấu hao trong năm	64.668.245.295	119.407.120.740	9.615.233.027	2.227.666.746	-	195.918.265.808
- Thanh lý, nhượng bán	-	(3.128.953.701)	(1.596.665.152)	-	-	(4.725.618.853)
- Phân loại sang Bất động sản đầu tư	(226.783.812)	-	-	-	-	(226.783.812)
- Giảm do chuyển nhượng công ty con	(167.905.920)	(21.110.863.303)	(4.267.798.831)	(230.211.456)	(511.014.205)	(26.287.793.715)
- Tăng khác	401.194.039	-	-	-	-	401.194.039
- Giảm khác	(142.466.956)	(3.547.954.065)	-	(2.357.200.255)	-	(6.047.621.276)
Số cuối năm	448.584.634.301	538.573.032.037	69.021.682.797	26.089.206.133	-	1.082.268.555.268
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm (Trình bày lại)	1.535.423.537.855	1.655.024.375.115	152.211.588.356	24.743.949.470	127.685.795	3.367.531.136.591
Số cuối năm	1.512.976.791.814	2.162.546.205.902	146.564.591.731	22.471.630.380	-	3.844.559.219.827

Việc sử dụng tài sản cố định hữu hình làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 24.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền đầu tư dự án thủy điện (*)	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Đơn vị tính: VND
				Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	220.000.000.000	38.174.968.174	1.992.654.500	260.167.622.674
- Tăng mới trong năm	-	104.669.904.641	695.800.000	105.365.704.641
- Giảm do chuyển nhượng công ty con	-	-	(219.600.000)	(219.600.000)
- Giảm khác	-	(24.288.784.659)	-	(24.288.784.659)
Số cuối năm	220.000.000.000	118.556.088.156	2.468.854.500	341.024.942.656
Trong đó				
Đã khấu hao hết:	-	-	688.317.500	688.317.500
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	4.928.716.904	678.605.753	1.350.820.140	6.958.142.797
- Hao mòn trong năm	-	1.905.663.900	268.716.667	2.174.380.567
- Giảm do chuyển nhượng công ty con	-	-	(153.100.000)	(153.100.000)
- Giảm khác	(4.928.716.904)	(962.471.600)	-	(5.891.188.504)
Số cuối năm	-	1.621.798.053	1.466.436.807	3.088.234.860
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	215.071.283.096	37.496.362.421	641.834.360	253.209.479.877
Số cuối năm	220.000.000.000	116.934.290.103	1.002.417.693	337.936.707.796

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

Việc sử dụng tài sản cố định vô hình làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 24.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Bất động sản đầu tư khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm <i>(Trình bày lại)</i>	635.763.997.064	94.454.149.752	730.218.146.816
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	245.958.178.221	-	245.958.178.221
- Điều chuyển từ tài sản cố định hữu hình	8.004.134.524	-	8.004.134.524
- Giảm khác	(17.890.527.587)	-	(17.890.527.587)
Số cuối năm	871.835.782.222	94.454.149.752	966.289.931.974
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	3.135.792.727	-	3.135.792.727
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm <i>(Trình bày lại)</i>	51.134.904.272	43.706.273.535	94.841.177.807
- Khấu hao trong năm	20.790.440.152	7.858.534.147	28.648.974.299
- Điều chuyển từ tài sản cố định hữu hình	226.783.813	-	226.783.813
Số cuối năm	72.152.128.237	51.564.807.682	123.716.935.919
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm <i>(Trình bày lại)</i>	584.629.092.792	50.747.876.217	635.376.969.009
Số cuối năm	799.683.653.985	42.889.342.070	842.572.996.055

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Tầng hầm thuộc Dự án Hà Đô Centrosa Garden	238.577.664.907	90.243.785.004
Tầng thương mại Dự án Hà Đô Centrosa Garden	180.429.682.860	82.339.182.425
Văn phòng Hà Đô Airport Building	173.073.661.270	173.073.661.270
Quyền phát triển dự án tại số 62 Phan Đình Giót	110.974.524.306	128.865.051.893
Tòa nhà Hà Đô Miền Nam	127.493.042.300	127.493.042.300
Tòa nhà Hà Đô 186 Hoàng Sâm	27.488.274.808	19.950.342.401
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	966.289.931.974	730.218.146.816

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Tập đoàn không trình bày giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 do Tập đoàn chưa thu thập đủ thông tin để đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản này một cách chắc chắn.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, toàn bộ quyền sở hữu và kinh doanh, quản lý khai thác đối với tài sản hình thành từ dự án Tổ hợp Dịch vụ Thương mại tại số 2 Hồng Hà, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho một khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình của Tập đoàn như được trình bày tại Thuyết minh số 24.

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 241,1 tỷ VND (năm 2019: 110,9 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản và các dự án điện năng của Tập đoàn. Các khoản đi vay được vốn hóa có lãi suất từ 6,8% đến 10,3%/năm.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa 8,9%/năm trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền của dự án bất động sản của Tập đoàn. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của Tập đoàn.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Dự án Thủy điện Đắk Mi 2	2.471.989.703.398	1.744.725.298.904
Dự án Thủy điện Sông Tranh 4	1.224.273.610.931	861.613.927.880
Khách sạn thuộc dự án Bảo Đại	176.733.502.381	163.671.172.125
Dự án Điện gió 7A	37.585.264.802	-
Dự án Hà Đô Centrosa Gardern	-	252.170.781.920
Các dự án khác	556.134.488.003	539.240.346.595
TỔNG CỘNG	4.466.716.569.515	3.561.421.527.424

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, một số dự án năng lượng và dự án bất động sản đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của Tập đoàn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 24.

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
		<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
		<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	130.000.000	-	130.000.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	17.2	6.000.000.000	-	7.680.000.000	-
TỔNG CỘNG		6.130.000.000	-	7.810.000.000	-

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn có công ty liên kết như sau:

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

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn chưa thu thập các thông tin cần thiết để thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

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

17.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Trái phiếu Ngân hàng Công thương Việt Nam	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Trái phiếu Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	1.000.000.000	1.000.000.000	2.680.000.000	2.680.000.000
TỔNG CỘNG	6.000.000.000	6.000.000.000	7.680.000.000	7.680.000.000

Đơn vị tính: VND

Đây là các khoản trái phiếu Ngân hàng dài hạn (mệnh giá: 1.000.000 VND/trái phiếu) có thời hạn từ 2 đến 10 năm, đáo hạn từ ngày 26 tháng 11 năm 2021 đến ngày 28 tháng 6 năm 2028 và hưởng mức lãi suất từ 7,9% đến 9%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: từ 7,5% đến 8,5%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn không thể thu thập các thông tin cần thiết và thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của khoản trái phiếu này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

	<i>Công ty Agrita - Quảng Nam</i>	<i>Công ty Sông Tranh 4</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	60.801.303.907	11.803.260.642	72.604.564.549
Số cuối năm	<u>60.801.303.907</u>	<u>11.803.260.642</u>	<u>72.604.564.549</u>
Phân bổ lũy kế:			
Số đầu năm	5.597.051.538	3.786.744.715	9.383.796.253
- Phân bổ trong năm	6.080.130.391	1.180.326.064	7.260.456.455
Số cuối năm	<u>11.677.181.929</u>	<u>4.967.070.779</u>	<u>16.644.252.708</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>55.204.252.369</u>	<u>8.016.515.927</u>	<u>63.220.768.296</u>
Số cuối năm	<u>49.124.121.978</u>	<u>6.836.189.863</u>	<u>55.960.311.841</u>

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

19.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	<i>Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả cho người bán ngắn hạn		
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	113.984.225.879	123.812.446.307
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vĩnh Tiền và bà Nguyễn Thị Trang	-	56.200.000.000
- Phải trả đối tượng khác	417.942.343.690	530.306.074.501
Phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 34)	722.633.781	-
TỔNG CỘNG	<u>532.649.203.350</u>	<u>710.318.520.808</u>

19.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (*)	1.197.469.253.847	2.893.413.612.646
Trả trước cho hoạt động xây dựng	104.202.075.354	93.410.371.548
Trả trước ngắn hạn khác	311.181.364	348.357.397
TỔNG CỘNG	<u>1.301.982.510.565</u>	<u>2.987.172.341.591</u>

(*) 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, Dự án Hà Đô Centrosa Garden và các dự án bất động sản khác của Tập đoàn.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	Số đầu năm (Trình bày lại)	Tăng/(giảm) do các giao dịch hợp nhất kinh doanh	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/cán trừ trong năm	Đơn vị tính: VND Số cuối năm
Phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	18.790.251.874	(8.019.505.022)	461.871.653.700	455.209.504.903	17.432.895.649
Thuế thu nhập doanh nghiệp	121.954.227.502	-	268.264.070.857	143.640.467.029	246.577.831.330
Thuế thu nhập cá nhân	4.285.038.776	(355.623.207)	21.037.981.941	21.395.239.091	3.572.158.419
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác	2.803.555.333	-	58.736.097.614	57.044.333.274	4.495.319.673
TỔNG CỘNG	147.833.073.485	(8.375.128.229)	809.909.804.112	677.289.544.297	272.078.205.071
Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng	165.369.830.229	11.940.032.006	319.980.318.045	375.303.476.337	121.986.703.943
Thuế thu nhập doanh nghiệp	32.224.714.950	-	7.896.749.959	19.682.635.218	20.438.829.691
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước khác	466.680.567	(477.638.519)	445.763.596	335.859.065	98.946.579
TỔNG CỘNG	198.061.225.746	11.462.393.487	328.322.831.600	395.321.970.620	142.524.480.213

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn:		
Trích trước chi phí xây dựng và tiền sử dụng đất của các dự án bất động sản đã bàn giao	414.599.145.818	360.209.956.116
- Dự án Hà Đô Centrosa Garden	179.506.887.173	167.554.759.410
- Khu biệt thự Sư Vạn Hạnh	130.489.147.466	130.489.147.466
- Dự án nhà ở Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh	86.885.576.130	42.624.053.823
- Dự án nhà N10 khu đô thị mới Dịch Vọng	9.874.421.626	9.874.421.626
- Dự án chung cư CC1 Dịch Vọng, Hà Nội	7.843.113.423	9.667.573.791
Trích trước chi phí lãi vay	114.351.861.751	71.449.557.642
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	4.306.377.395	9.757.084.268
TỔNG CỘNG	<u>533.257.384.964</u>	<u>441.416.598.026</u>
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả ngắn hạn các bên khác	531.066.168.526	439.442.367.889
Chi phí phải trả dài hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	2.191.216.438	1.974.230.137
Dài hạn:		
Trích trước chi phí lãi vay	28.424.657.534	-
TỔNG CỘNG	<u>28.424.657.534</u>	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Quỹ bảo trì căn hộ (i)	189.233.363.447	95.493.578.669
Phải trả cổ tức	177.673.707.175	118.968.108.027
Phải trả tiền hỗ trợ chuyển giao mặt bằng dự án An Khánh - An Thượng (ii)	20.630.454.546	20.630.454.546
Nhận đặt cọc cho mục đích bán bất động sản	18.400.000.000	10.000.000.000
Nhận ký cược, ký quỹ	14.752.522.979	9.182.392.700
Thu hộ phải trả	12.715.464.471	2.701.084.969
Phải trả lợi nhuận chia sẻ theo BCC (iii)	5.875.000.280	9.567.700.280
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	23.801.579.664	17.357.654.995
TỔNG CỘNG	<u>463.082.092.562</u>	<u>283.900.974.186</u>
Dài hạn		
Nhận đặt cọc cho thuê	28.056.528.486	21.820.338.125
TỔNG CỘNG	<u>28.056.528.486</u>	<u>21.820.338.125</u>

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

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà chưa thực hiện ngắn hạn	23.351.861.172	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn khác	2.897.657.341	775.622.965
TỔNG CỘNG	<u>26.249.518.513</u>	<u>775.622.965</u>
Dài hạn		
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà chưa thực hiện dài hạn	20.098.545.120	-
TỔNG CỘNG	<u>20.098.545.120</u>	<u>-</u>

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY VÀ NỢ

	Số đầu năm (Trình bày lại)		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)	199.570.084.564	199.570.084.564	424.581.559.777	(556.239.183.846)	67.912.460.495	67.912.460.495	
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 24.2)	26.650.820.658	26.650.820.658	345.141.518.732	(106.499.660.236)	265.292.679.154	265.292.679.154	
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24.1, 24.2)	701.342.366.390	701.342.366.390	313.723.487.074	(747.895.793.440)	267.170.060.024	267.170.060.024	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24.3)	198.869.500.000	198.869.500.000	250.668.171.233	(200.000.000.000)	249.537.671.233	249.537.671.233	
TỔNG CỘNG	1.126.432.771.612	1.126.432.771.612	1.334.114.736.816	(1.610.634.637.522)	849.912.870.906	849.912.870.906	
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)	3.840.983.650.706	3.840.983.650.706	1.230.839.780.429	(244.038.652.277)	4.827.784.778.858	4.827.784.778.858	
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 24.2)	55.473.598.070	55.473.598.070	43.842.123.397	(59.315.721.467)	40.000.000.000	40.000.000.000	
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	57.000.000.000	57.000.000.000	-	-	57.000.000.000	57.000.000.000	
Trái phiếu (Thuyết minh số 24.3)	740.689.675.408	740.689.675.408	304.521.858.640	(252.089.856.787)	793.121.677.261	793.121.677.261	
TỔNG CỘNG	4.694.146.924.184	4.694.146.924.184	1.579.203.762.466	(555.444.230.531)	5.717.906.456.119	5.717.906.456.119	

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

24.1. Các khoản vay ngân hàng

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Anh	59.176.793.297	Gốc đáo hạn từ ngày 19 tháng 02 năm 2021 đến ngày 18 tháng 10 năm 2021, lãi trả 1 tháng/lần	5,5 – 5,7%/năm	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	8.735.667.198	Gốc đáo hạn là ngày 1 tháng 1 năm 2021 tới ngày 30 tháng 4 năm 2021. Thời hạn vay 4 tháng, lãi trả 1 tháng/lần	7,2% - 7,5%/năm	(i)
TỔNG CỘNG	67.912.460.495			

(i) Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của một cá nhân.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

24.1. Các khoản vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2020 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch I	1.701.388.437.685	Gốc đáo hạn tại ngày 03 tháng 02 năm 2032, lãi suất trả 3 tháng/lần. Gốc vay được trả 3 tháng/lần trong giai đoạn từ ngày Dự án Thủy điện Đăk Mi 2 đi vào hoạt động cho tới ngày trả nợ gốc cuối cùng là ngày 25 tháng 11 năm 2032. Lãi vay định kỳ 3 tháng được nhập gốc một lần, lần nhập gốc cuối cùng là ngày kết thúc thời hạn rút vốn hoặc hoàn thành xây dựng Dự án Thủy điện Đăk Mi 2.	Lãi suất cơ sở công với biên độ 2,8%/năm	(i)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	982.908.536.325 (40.000.000.000)	Gốc đáo hạn từ ngày 15 tháng 1 năm 2021 đến ngày 30 tháng 4 năm 2031, lãi trả 3 tháng/lần.	8,6% - 9,7%/ năm	(ii)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	841.848.292.584	Kỳ hạn vay cho mỗi khế ước nhận nợ tối đa 15 năm với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 31 tháng 1 năm 2033. Gốc vay và lãi vay trả hàng quý từ ngày 25 tháng 3 năm 2022.	Lãi suất tại thời điểm giải ngân với lãi suất gán nhất là 9%/năm	(iii)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	494.400.000.000 (33.600.000.000)	Gốc đáo hạn từ ngày 27 tháng 3 năm 2021 đến 30 tháng 1 năm 2032, lãi trả sau 12 tháng/lần.	Lãi suất 8,2% trong vòng 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất 8,6% từ tháng thứ 7 đến tháng thứ 24	(iv)

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

24.1. Các khoản vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch I	472.119.460.467	Gốc đáo hạn từ ngày 25 tháng 3 năm 2021 tới ngày 15 tháng 5 năm 2031, gốc và lãi trả 6 tháng/lần.	Lãi suất cố định 8%/năm trong năm đầu tiên và cộng biến độ 2,8%/năm	(v)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(28.800.000.000)</i>			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	259.594.559.681	Gốc đáo hạn từ ngày 15 tháng 1 năm 2021 đến ngày 15 tháng 4 năm 2027, lãi trả 3 tháng/lần.	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả sau đối với khách hàng cá nhân của ngân hàng cộng biến độ 3,5%/năm	(vi)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(24.314.641.954)</i>			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	197.425.401.906	Gốc đáo hạn từ ngày 28 tháng 3 năm 2021 đến ngày 17 tháng 5 năm 2023. Lãi suất vay xác định theo từng giấy nhận nợ, với khoản VND biến độ cộng 4%/ năm, với khoản USD biến độ (+) 3%/năm.	6%-10,2%/ năm	(vii)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(9.693.420.000)</i>			
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đống Anh	61.791.669.665	Gốc đáo hạn từ ngày 18 tháng 11 năm 2022. Lãi suất vay xác định theo lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân 12 tháng trả lãi sau (+) 2,8%/năm.	8,5%/năm	(viii)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	1.314.000.000	Gốc đáo hạn tại ngày 29 tháng 9 năm 2021, kì hạn vay 5 năm, lãi trả 1 tháng/lần.	10,8%/năm	(ix)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(1.314.000.000)</i>			

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

24.1. Các khoản vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Ba Đình	648.000.000	Gốc đáo hạn từ ngày 25 tháng 1 năm 2021 đến 5 tháng 3 năm 2022, kì hạn vay 4 năm,	10%/năm	(ix)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	(492.000.000)	lãi trả 1 tháng/lần		
TỔNG CỘNG	4.827.784.778.858			

Trong đó:

Vay dài hạn 5.039.481.240.812
Vay dài hạn đến hạn trả (211.696.461.954)

- (i) Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm toàn bộ công trình Dự án Nhà máy Thủy điện Đắk Mi 2 tại xã Phước Lộc, huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam, bao gồm quyền sử dụng đất, quyền sử dụng và khai thác dự án; nhà máy, công trình xây dựng, tài sản khác gắn liền với đất, máy móc thiết bị và các tài sản được lắp đặt, cải tạo liên quan, phương tiện sử dụng trong quá trình thực hiện dự án và toàn bộ phần vốn góp của Công ty mẹ trong Công ty Agrita - Quảng Nam. Toàn bộ các công trình dự án đã và sẽ hoàn thành trong tương lai; quyền sử dụng đất đối với khu đất thực hiện dự án; quyền sử dụng và khai thác tài nguyên.
- (ii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay là tài sản hình thành từ Dự án Nhà máy Thủy điện Nhận Hạc tại xã Quế Sơn, huyện Quế Phong, tỉnh Nghệ An, quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán điện của Dự án sau khi ký hợp đồng mua bán điện với Tổng Công ty Điện lực miền Bắc và quyền tài sản hoặc tài sản bổ sung khác nếu có.
- (iii) Toàn bộ giá trị tài sản xây dựng và tài sản hình thành trong tương lai của Dự án Thủy điện Sóng Tranh 4 có giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 1.226.178.034.412 VND
- (iv) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này bao gồm toàn bộ công trình xây dựng trên đất hình thành trong tương lai và phần giá trị tài sản gia tăng phát sinh thuộc dự án Nhà máy điện mặt trời Hồng Phong 4 thuộc sở hữu của Công ty Hà Đô Bình Thuận, một công ty con, được xây dựng hoặc tạo lập trên 2 thửa đất số CN521588 và CN 521589 do UBND tỉnh Bình Thuận cấp ngày 23/01/2019.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

24.1. Các khoản vay ngân hàng (tiếp theo)

- (v) Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm quyền sử dụng đất, công trình, và các tài sản trên đất thuộc Dự án Nhà máy Điện mặt trời SP Infra - 1 (50MWp) tại xã Phước Vinh, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận; quyền sử dụng đất, nhà ở tại Bộ địa chính, phường Linh Trung, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty Minh Long và toàn bộ phần vốn góp của Công ty mẹ tại Công ty Surya, 100% vốn góp của Công ty Surya.
- (vi) Đây là khoản vay dài hạn với hạn mức tối đa là 350 tỷ VND dùng để thanh toán các chi phí đầu tư Dự án Tổ hợp Dịch vụ Thương mại tại số 2 Hồng Hà, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. Khoản vay này được đảm bảo bằng toàn bộ quyền kinh doanh, quản lý khai thác các tài sản hình thành từ dự án này.
- (vii) Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ dự án Thủy điện Nậm Pông theo Hợp đồng thế chấp động sản và quyền tài sản số 268/2011/NP-HĐTCSĐS với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 525,5 tỷ VND.
- (viii) Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ/một phần Dự án Khu đô thị An Khánh – An Thượng có giá trị tối đa 1.010.860 triệu VND, quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng liên quan đến Dự án Khu đô thị An Khánh – An Thượng; các tài sản gắn liền với đất, máy móc, thiết bị truyền dẫn của nhà máy thủy điện Za Hưng thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Za Hưng, công ty con trong Tập đoàn.
- (ix) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là một số máy móc, thiết bị thuộc sở hữu của Công ty Hà Đô 1, một công ty con.

24.2. Vay từ các đối tượng khác

Số dư các khoản vay đối tượng khác ngắn hạn bao gồm các khoản vay từ các cá nhân có kỳ hạn không quá 12 tháng, chịu lãi suất từ 4% đến 11%/năm và không có tài sản đảm bảo.

Chi tiết khoản vay dài hạn từ đối tượng khác được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ông Đào Tuấn Việt	55.473.598.070	Gốc đáo hạn ngày 7 tháng 5 năm 2021, lãi trả cùng với gốc vào ngày đáo hạn.	11%/năm	Tin chấp
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	(55.473.598.070)			
Ông Nguyễn Trọng Minh	40.000.000.000	Gốc đáo hạn ngày 10 tháng 12 năm 2022, lãi trả cùng với gốc vào ngày đáo hạn.	9%/năm	Tin chấp
TỔNG CỘNG	40.000.000.000			

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

24.3. Trái phiếu

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

<i>Đơn vị tư vấn phát hành</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt	495.060.264.668	Gốc đáo hạn ngày 12 tháng 11 năm 2022, lãi trả 12 tháng/lần	6%/năm	(i)	
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect <i>Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	249.537.671.233 (249.537.671.233)	Gốc đáo hạn ngày 15 tháng 5 năm 2021, lãi trả 12 tháng/lần	Lãi suất cố định 10,5%/năm trong năm đầu tiên và lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng lãi trả sau cộng biên độ 3,7%/năm cho những năm tiếp theo	20.728.679 cổ phần của Công ty do các cổ đông nắm giữ	
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	149.016.986.302	Gốc đáo hạn ngày 11 tháng 8 năm 2022, lãi trả 6 tháng/lần	10,5%/năm	16.000.000.000 cổ phiếu của Công ty ZaHưng và 16 triệu cổ phiếu ZaHưng và 9.180.000 cổ phần của Công ty Sông Tranh 4 do Công ty nắm giữ	
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt	149.044.426.291	Gốc đáo hạn ngày 22 tháng 5 năm 2022, lãi trả 6 tháng/lần	10,5%/năm	16.000.000 cổ phần của Công ty ZaHưng do Công ty nắm giữ	
TỔNG CỘNG	793.121.677.261				
<i>Trong đó:</i>					
<i>Trái phiếu dài hạn</i>	1.042.659.348.494				
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	(249.537.671.233)				

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

24.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

- (i) Trái phiếu với mệnh giá 1.000.000.000 VND có lãi suất cố định 6%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu, không có tài sản đảm bảo và kèm theo Chứng quyền (mỗi Trái phiếu kèm theo một Chứng quyền). Mỗi Chứng quyền cho phép chủ sở hữu mua 22.727 cổ phần của Công ty mẹ (Mã Cổ phiếu: HDG) ("Số Cổ phần được mua") với giá mua là 44.000 VND/cổ phần ("Giá thực hiện ban đầu"). Giá thực hiện và Số cổ phần được mua sẽ được điều chỉnh khi xảy ra các sự kiện dẫn đến thay đổi giá tham chiếu của Cổ phần trên Sở Giao dịch Chứng khoán sao cho tổng số tiền phải thanh toán cho việc mua cổ phần trước và sau điều chỉnh là không thay đổi. Chứng quyền được phép thực hiện vào một trong ba Đợt Thực Hiện sau: đợt thứ nhất là ngày tròn ba năm kể từ ngày phát hành, đợt thứ hai là ngày tròn hai năm kể từ ngày phát hành, đợt thứ ba là ngày tròn ba năm kể từ ngày phát hành. Nếu chứng quyền chưa được thực hiện vào một trong các Đợt Thực Hiện nêu trên, chứng quyền đó sẽ hết hiệu lực và chủ sở hữu chứng quyền tại thời điểm chốt danh sách Đợt Thực Hiện cuối cùng sẽ được hoàn trả một khoản tiền tương ứng với khoản lãi kép được gộp lãi hàng năm có mức lãi suất 5%/năm trên mệnh giá của các Trái phiếu đã phát hành mà các Chứng quyền đi kèm chưa được thực hiện trên toàn bộ thời hạn của Trái phiếu.

25. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: VND
Số đầu năm	29.403.249.559	9.338.181.038	
Trích lập quỹ trong năm (Thuyết minh số 26.1)	-	22.996.405.000	
Sử dụng quỹ trong năm	(11.671.087.414)	(2.931.336.479)	
Số cuối năm	17.732.162.145	29.403.249.559	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Năm trước (Trình bày lại)	Đơn vị tính: VND								
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ phát triển đầu tư	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số đầu năm	949.520.360.000	(171.550.000)	(326.270.000)	197.045.056	25.135.991.900	38.743.910.000	834.477.737.178	846.072.334.577	2.693.649.558.711
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	237.292.530.000	-	-	-	-	-	(237.292.530.000)	-	-
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	7.755.000.000	7.755.000.000
- Trả cổ tức bằng cổ phiếu thưởng tại công ty con	-	-	-	-	-	67.134.039.364	(67.134.039.364)	-	-
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	924.409.493.659	185.164.470.466	1.109.573.964.125
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc quy đổi các hoạt động ở nước ngoài	-	-	-	(18.003.554.828)	-	-	(118.648.662.000)	(193.088.773.000)	(18.003.554.828)
- Cổ tức chia cho cổ đông	-	-	-	-	-	-	-	-	(311.737.435.000)
- Mua thêm một phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(185.625.890.883)	4.682.125.083	(180.943.765.800)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(21.327.856.550)	(1.668.548.450)	(22.996.405.000)
- Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	26.075.251.673	-	(26.075.251.673)	(367.200.430)	(367.200.430)
- Hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Biến động khác về vốn chủ sở hữu	-	-	-	-	-	-	(648.056.783)	(350.337.529)	(998.394.312)
Số cuối năm	1.186.812.890.000	(171.550.000)	(326.270.000)	(17.806.509.772)	51.211.243.573	105.877.949.364	1.102.134.943.584	848.199.070.717	3.275.931.767.466

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Năm nay	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
									Tổng cộng
Số đầu năm (Trình bày lại)	1.186.812.890.000	(171.550.000)	(326.270.000)	(17.806.509.772)	51.211.243.573	105.877.949.364	1.102.134.943.584	848.199.070.717	3.275.931.767.466
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	355.937.290.000	-	-	-	-	-	(355.937.290.000)	-	-
- Tạm ứng cổ tức	-	-	-	-	-	-	(154.275.018.000)	-	(154.275.018.000)
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu tại các công ty con	-	-	-	-	-	66.194.835.450	(66.194.835.450)	-	-
- Tăng vốn trong công ty con hiện hữu (i)	-	-	-	-	-	-	(18.141.666)	3.640.341.666	3.622.200.000
- Tài phát hành cổ phiếu quỹ	-	559.542.000	326.270.000	-	-	-	-	-	885.812.000
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	979.141.709.319	274.716.622.811	1.253.858.332.130
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc quy đổi các hoạt động ở nước ngoài	-	-	-	(22.012.366.350)	-	-	-	-	(22.012.366.350)
- Chia cổ tức tại các công ty con (ii)	-	-	-	-	-	-	-	(177.708.732.500)	(177.708.732.500)
- Ảnh hưởng do giảm tỷ lệ lợi ích trong công ty con (iii)	-	-	-	-	-	-	(209.867.231.053)	1.056.051.618	(208.811.179.435)
- Chuyển nhượng một phần lợi ích cho cổ đông không kiểm soát (iv)	-	-	-	-	-	-	77.705.631	(77.705.631)	-
- Chuyển nhượng công ty con (Thuyết minh số 4)	-	-	-	-	-	(10.501.940.000)	10.501.940.000	11.865.307.388	11.865.307.388
- Thủ lao HĐQT	-	-	-	-	-	-	(3.390.251.221)	(639.587.050)	(4.029.838.271)
- Chi khen thưởng	-	-	-	-	-	-	(1.100.311.450)	(135.993.550)	(1.236.305.000)
- Điều chỉnh thuế TNDN năm trước	-	-	-	-	-	-	(341.325.035)	(327.808.537)	(669.133.572)
Số cuối năm	1.542.750.180.000	387.992.000	-	(39.818.876.122)	51.211.243.573	161.570.844.814	1.300.731.894.659	990.587.566.932	3.977.420.845.856

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

- (i) Bao gồm phần vốn góp thêm của cổ đông không kiểm soát vào Công ty Sông Tranh 4, Công ty Bình An Riverside và Công ty Minh Long.
- (ii) Bao gồm các khoản cổ tức được chia bằng tiền của Công ty Tập đoàn Hà Đô, Công ty 756 Sài Gòn, Công ty Hà Đô Mee, Công ty ZaHung, Công ty Bất động sản Hà Đô và Công ty Hà Đô 1 cho các cổ đông không kiểm soát của các công ty này.
- (iii) Trong năm, Tập đoàn đã thực hiện một số giao dịch chuyển nhượng liên quan đến vốn cổ phần của Công ty Minh Long, một công ty con, với các đối tác cá nhân, qua đó, làm giảm tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại Công ty Minh Long từ 99,7% xuống 99,5%. Tập đoàn đã ghi giảm Lợi nhuận chưa phân phối để phản ánh ảnh hưởng của các giao dịch này.
- (iv) Trong năm, Tập đoàn đã thực hiện một giao dịch chuyển nhượng liên quan đến vốn cổ phần của Công ty Thiết bị Giáo dục 1 với một công ty con khác trong tập đoàn làm giảm tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại Công ty Thiết bị Giáo dục 1 từ 99% xuống 98,7%. Tập đoàn đã ghi tăng Lợi nhuận chưa phân phối để phản ánh ảnh hưởng của giao dịch này.

26.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông	1.542.750.180.000	1.542.750.180.000	-	1.186.812.890.000	1.186.812.890.000	-
Cổ phiếu quỹ	-	-	-	(326.270.000)	(326.270.000)	-
TỔNG CỘNG	1.542.750.180.000	1.542.750.180.000	-	1.186.486.620.000	1.186.486.620.000	-

26.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	1.186.486.620.000	949.194.090.000
Trả cổ tức bằng cổ phiếu (i)	355.937.290.000	237.292.530.000
Số cuối năm	1.542.750.180.000	1.186.486.620.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	355.937.290.000	237.292.530.000

26.4 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố trong năm		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	510.212.308.000	355.941.192.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2020: 1 cổ phiếu/30 cổ phiếu hiện hữu (2019: 1 cổ phiếu/25 cổ phiếu hiện hữu)	355.937.290.000	237.292.530.000
Tạm ứng cổ tức bằng tiền mặt	154.275.018.000	118.648.662.000
Cổ tức trên cổ phiếu ưu đãi	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.4 Cổ tức (tiếp theo)

- (i) Theo Nghị quyết số 67/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 4 năm 2020, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2019 để chia cổ tức cho các cổ đông. Theo đó, Công ty sẽ chi trả cổ tức bằng cổ phiếu theo tỷ lệ bằng 30% tổng số cổ phiếu đang phát hành tương đương với số tiền khoảng 356 tỷ VND. Vào ngày 25 tháng 6 năm 2020, Công ty đã nhận được chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về số lượng cổ phiếu đã phân phối. Công ty sau đó cũng nhận được Quyết định của Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh về việc thay đổi đăng ký niêm yết ngày 17 tháng 7 năm 2020 và Công ty cũng đã hoàn tất thủ tục tăng vốn theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 25 được cấp ngày 10 tháng 7 năm 2020.

Theo Nghị quyết số 160/NQ-HĐQT ngày 24 tháng 12 năm 2020, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua việc tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2020 bằng tiền mặt theo tỷ lệ bằng 10% tổng số cổ phiếu đang phát hành tương đương với số tiền khoảng 154,3 tỷ VND. Sau kỳ, Công ty đã hoàn tất việc tạm ứng cổ tức này với tổng số tiền là 147,5 tỷ VND.

26.5 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

Đơn vị tính: Cổ phần

	Năm nay	Năm trước
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	154.275.018	118.681.289
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	154.275.018	118.681.289
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>154.275.018</i>	<i>118.681.289</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	(32.627)
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	<i>(32.627)</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	154.275.018	118.648.662
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>154.275.018</i>	<i>118.648.662</i>

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 10.000 VND/cổ phiếu).

27. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	848.199.070.717	846.072.334.577
Lợi nhuận thuộc về cổ đông không kiểm soát trong năm	274.716.622.811	185.164.470.466
Chuyển nhượng công ty con	11.865.307.388	-
Tặng do góp thêm vốn tại các công ty con	3.640.341.666	7.755.000.000
Mua thêm phần vốn góp trong công ty con hiện hữu	1.056.051.618	4.682.125.083
Cổ tức đã chia	(177.708.732.500)	(193.088.773.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(1.668.548.450)
Mua công ty con	-	(367.200.430)
Giảm khác	(1.181.094.768)	(350.337.529)
Số cuối năm	960.587.566.932	848.199.070.717

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Tổng doanh thu	4.999.229.572.070	4.307.684.976.110
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	3.058.781.699.630	2.723.947.691.794
Doanh thu hoạt động xây lắp	831.512.721.215	646.681.267.056
Doanh thu hoạt động sản xuất và kinh doanh điện	786.359.998.741	606.483.957.283
Doanh thu hoạt động khách sạn	75.445.681.729	133.236.480.917
Doanh thu hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	247.129.470.755	197.335.579.060
Các khoản giảm trừ doanh thu	(651.816.635)	(423.515.347)
Doanh thu thuần	<u>4.998.577.755.435</u>	<u>4.307.261.460.763</u>

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	31.002.584.664	42.231.332.181
Thu nhập từ chuyển nhượng công ty con và lãi từ chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	13.515.620.122	44.762.755.755
Cổ tức được chia	-	228.553.200
Doanh thu tài chính khác	502.939.922	193.888.552
TỔNG CỘNG	<u>45.021.144.708</u>	<u>87.416.529.688</u>

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	1.720.147.673.490	1.515.229.348.175
Giá vốn hoạt động xây lắp	732.838.715.703	627.112.087.438
Giá vốn hoạt động sản xuất và kinh doanh điện	231.876.489.687	183.051.931.320
Giá vốn hoạt động kinh doanh khách sạn	43.111.188.849	58.617.401.889
Giá vốn hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	194.158.734.000	130.941.310.729
TỔNG CỘNG	<u>2.922.132.801.729</u>	<u>2.514.952.079.551</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	362.157.788.933	228.017.694.844
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	5.636.536.721	2.004.175.408
Chi phí tài chính khác	2.376.981.579	5.849.772.828
TỔNG CỘNG	<u>370.171.307.233</u>	<u>235.871.643.080</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.223.177.336	4.478.430.923
Chi phí môi giới và quảng cáo	6.721.444.278	5.480.949.008
Chi phí khấu hao và hao mòn	-	5.599.798.235
Chi phí khác bằng tiền	1.226.435.945	5.436.104.450
TỔNG CỘNG	<u>14.171.057.559</u>	<u>20.995.282.616</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	117.407.940.531	152.600.136.046
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	21.489.517.574	7.914.256.240
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.025.358.479	23.076.937.863
Chi phí khấu hao và hao mòn	5.414.889.556	5.802.713.752
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	27.508.692.790	39.999.860.203
TỔNG CỘNG	<u>191.846.398.930</u>	<u>229.393.904.104</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	619.380.001.605	1.396.764.231.248
Chi phí nguyên vật liệu	506.959.116.087	486.168.973.599
Chi phí nhân công	435.432.111.603	368.272.188.869
Chi phí khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	234.002.077.129	205.064.983.052
Chi phí dự phòng	21.489.517.574	7.914.256.060
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.071.613.710	21.657.553.774
Chi phí khác	17.228.155.868	43.081.500.051
TỔNG CỘNG	<u>1.854.562.593.576</u>	<u>2.528.923.686.653</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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

33.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	286.593.566.484	243.928.435.487
Chênh lệch thiếu những năm trước	-	4.803.926.916
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	7.818.740	27.670.032.652
TỔNG CỘNG	<u>286.601.385.224</u>	<u>276.402.395.055</u>

33.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.540.459.717.354	1.385.976.359.180
Thuế TNDN tính theo thuế suất của các công ty trong Tập đoàn (20%)	308.091.943.470	277.195.271.836
<i>Các điều chỉnh tăng:</i>		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận của các khoản lỗ thuế và các chênh lệch tạm thời khác	40.947.359.504	28.773.763.931
Chi phí không được khấu trừ thuế	8.259.931.507	10.436.475.264
Lợi thế thương mại	1.452.091.291	1.355.475.520
Chênh lệch thiếu những năm trước	-	4.803.926.816
<i>Các điều chỉnh giảm:</i>		
Thuế TNDN được miễn giảm	(22.864.890.570)	(22.338.697.372)
Ảnh hưởng của các mức thuế suất khác nhau	(41.538.370.848)	(23.823.820.940)
Ảnh hưởng các giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phần trên báo cáo tài chính hợp nhất	(2.552.840.957)	-
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP (*)	(3.889.374.357)	-
Thuế TNDN được giảm 30% theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP (**)	(880.100.459)	-
Lỗ năm trước chuyển sang	(424.363.357)	-
Chi phí thuế TNDN phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ước tính	286.601.385.224	276.402.395.055

(*) Theo hướng dẫn của Nghị định số 132/2020/NĐ-CP ngày 5 tháng 11 năm 2020 sửa đổi Nghị định số 20/2017/NĐ-CP ngày 24 tháng 2 năm 2017 do Chính phủ ban hành về quy định mức tỷ lệ lãi vay được khấu trừ áp dụng từ năm tính thuế 2019, Tập đoàn đã ghi nhận điều chỉnh giảm chi phí TNDN của các năm trước vào năm hiện hành với tổng giá trị là 3,9 tỷ VND.

(**) Theo hướng dẫn của Nghị định 114/2020/NĐ-CP ngày 25 tháng 9 năm 2020 quy định về giảm thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm 2020 đối với doanh nghiệp có tổng doanh thu năm 2020 không quá 200 tỷ VND, Tập đoàn thực hiện điều chỉnh giảm chi phí thuế TNDN của các công ty con được hưởng ưu đãi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Đơn vị tính: VND		
	Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Trình bày lại)	Số đầu năm	Số cuối năm
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại			
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Tập đoàn	25.884.663.935	26.616.702.982	(732.039.047)
Chi phí hỗ trợ hoa hồng môi giới cho các căn chưa bàn giao	5.936.091.152	29.979.638.873	(24.043.547.721)
Trích trước chi phí giải phóng mặt bằng	30.943.174.182	16.831.305.998	14.111.868.184
Doanh thu phí dịch vụ quản lý tòa nhà cho nhiều năm đã tính thuế từ năm trước	8.690.081.258	-	8.690.081.258
	(74.191.440.495)	(76.157.259.081)	1.965.818.586
	(2.737.429.968)	(2.729.611.228)	
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả			
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con			1.965.818.586
			(7.818.740)
			(27.670.032.652)
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			
Trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất			
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	71.454.010.527	73.427.647.853	
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(74.191.440.495)	(76.157.259.081)	
	(2.737.429.968)	(2.729.611.230)	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 377 tỷ VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 129 tỷ VND). Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư IP Việt Nam	Công ty có chung thành viên HĐQT	Lãi vay phải trả	3.679.857.535	4.536.575.342
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Lãi cho vay phải thu	15.163.776.000	27.982.704.000
		Bù trừ cổ tức phải trả và lãi cho vay	14.850.000.000	13.798.494.000
		Chia cổ tức	79.200.000.000	84.150.000.000
		Bù trừ cổ tức phải trả và cho vay	136.125.000.000	60.451.506.000
		Trả cổ tức bằng tiền	-	9.900.000.000
Công ty Hà Đô 45	Công ty con tới ngày 23 tháng 4 năm 2020, Công ty có chung thành viên HĐQT từ ngày 24 tháng 4 năm 2020	Phí thi công giám sát phải trả	1.622.498.230	-
		Phí thi công giám sát đã trả	15.849.390.123	-
		Ứng trước của HĐ 756 phí dịch vụ thi công	9.158.073.475	-
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Tổng Giám đốc	Đi vay	40.000.000.000	-
Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch HĐQT	Đi vay	-	39.000.000.000
		Hoàn trả khoản vay	-	39.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả, đi vay và cho vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng năm thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

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

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Phải thu hoạt động tư vấn	2.911.043.855	-
TỔNG CỘNG			2.911.043.855	-
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Lãi cho vay phải thu	21.440.976.000	21.127.200.000
Công ty Hà Đô 45	Công ty con tới ngày 23 tháng 4 năm 2020, Công ty có chung thành viên HĐQT từ ngày 24 tháng 4 năm 2020	Lãi cho vay phải thu	12.997.674.000	-
TỔNG CỘNG			34.438.650.000	21.127.200.000
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 19.1)				
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Phải trả về xây dựng	722.633.781	-
TỔNG CỘNG			722.633.781	-
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 21)				
Công ty Cổ phần Đầu tư IP Việt Nam	Công ty có chung thành viên HĐQT	Phải trả lãi vay	1.974.230.137	1.974.230.137
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Tổng Giám đốc	Phải trả lãi vay	216.986.301	-
TỔNG CỘNG			2.191.216.438	1.974.230.137

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2019:

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư cho vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	131.181.869.000	8,6% - 9%/năm	Ngày 6 tháng 10 năm 2021	Tin chấp
Công ty Hà Đô 45	Công ty con tới ngày 23 tháng 4 năm 2020, Công ty có chung thành viên HĐQT từ ngày 24 tháng 4 năm 2020	51.712.628.583	4%/năm	Từ ngày 22 tháng 5 đến ngày 16 tháng 6 năm 2020	Tin chấp
		182.894.497.583			

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư cho vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	272.912.907.338	8% - 9,3%/năm	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Tin chấp
		272.912.907.338			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

<i>Tên</i>	<i>Chức vụ</i>	<i>Thu nhập</i>	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch	1.232.976.190	1.454.500.000
Ông Nguyễn Văn Tô	Ủy viên HĐQT	692.606.476	633.083.000
Ông Nguyễn Trọng Minh	Ủy viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.834.040.000	1.353.340.000
Ông Đào Hữu Khanh	Ủy viên HĐQT	1.295.278.571	1.105.950.593
Ông Lê Xuân Long	Ủy viên HĐQT	442.595.238	227.500.000
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	1.231.844.471	271.417.000
Ông Ngô Xuân Quyền	Thành viên độc lập HĐQT	243.500.000	124.750.000
Ông Nguyễn Văn Đông	Tổng Giám đốc	-	468.080.000
Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc	1.984.140.000	1.432.840.000
Ông Trần Trung Dũng	Phó Tổng Giám đốc	1.223.027.227	157.715.889
Ông Nguyễn Hữu Vinh	Phó Tổng Giám đốc	1.170.999.500	-
Ông Đinh Văn Vố	Phó Tổng Giám đốc	426.001.773	-
TỔNG CỘNG		<u>11.777.009.446</u>	<u>7.229.176.482</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (*)	979.141.709.319	924.409.493.659
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng phúc lợi, thù lao HĐQT (*)	<u>(29.374.000.000)</u>	<u>(22.996.405.000)</u>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	949.767.709.319	901.413.088.659
Ảnh hưởng suy giảm do chi phí lãi vay phát sinh từ trái phiếu chuyển đổi	<u>22.445.222.789</u>	<u>-</u>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	<u>972.212.932.108</u>	<u>901.413.088.659</u>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	154.245.609	118.648.662
Ảnh hưởng của cổ tức bằng cổ phiếu (**)	<u>-</u>	<u>35.593.729</u>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu, sau điều chỉnh	<u>154.245.609</u>	<u>154.242.391</u>
Ảnh hưởng suy giảm do <i>Trái phiếu kèm chứng quyền (***)</i>	<u>14.772.550</u>	<u>2.023.637</u>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	<u>169.018.159</u>	<u>156.266.028</u>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	6.158	5.844
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	5.752	5.768

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn này do việc điều chỉnh lợi nhuận thuần sau thuế và để phản ánh khoản thực trích quỹ phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2019 theo Nghị quyết ĐHCĐ thường niên số 67/NQ-ĐHCĐ ngày 25 tháng 4 năm 2020.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2020 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2020 theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 67/NQ-ĐHCĐ ngày 25 tháng 4 năm 2020.

(**) Số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu bao gồm thay đổi về số lượng cổ phiếu sẽ được phát hành từ quyết định chia cổ tức 30%/vốn điều lệ bằng cổ phiếu theo Nghị quyết của ĐHCĐ đề ngày 14 tháng 5 năm 2020 và được phát hành trong tháng 6 năm 2020.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

(***) Số cổ phiếu phổ thông đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm bao gồm trái phiếu kèm chứng quyền được giả định có tác động suy giảm cho năm hiện tại. Chứng quyền được phát hành có thể thực hiện sau một năm kể từ ngày phát hành với giá chuyển đổi được quy định trong hợp đồng.

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

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh hoạt động xây lắp	Sản xuất và kinh doanh điện	Kinh doanh hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
Doanh thu							
Doanh thu bán hàng nội bộ	-	738.688.421.834	-	78.014.013.410	(816.702.435.244)	-	
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	3.058.781.699.630	831.261.091.678	786.359.998.741	322.174.965.386	-	4.998.577.755.435	
Tổng doanh thu	3.058.781.699.630	1.569.949.513.512	786.359.998.741	400.188.978.796	(816.702.435.244)	4.998.577.755.435	
Kết quả							
Lợi nhuận gộp trước thuế của bộ phận	1.338.634.026.140	185.884.029.491	554.483.509.054	98.998.870.663	(101.555.481.642)	2.076.444.953.706	
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)	-	-	-	-	(329.967.779.863)	(329.967.779.863)	
Lợi nhuận trước thuế	1.188.808.424.569	151.821.077.111	525.113.974.841	106.239.502.338	(431.523.261.505)	1.540.459.717.354	
Chi phí thuế TNDN	-	-	-	-	(286.601.385.224)	(286.601.385.224)	
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế	1.188.808.424.569	151.821.077.111	525.113.974.841	106.239.502.338	(718.124.646.729)	1.253.858.332.130	
Tài sản và công nợ							
Tài sản bộ phận	2.385.891.640.233	339.094.652.132	8.220.332.725.683	1.979.637.248.900	-	12.924.956.266.948	
Tài sản không phân bổ (ii)	-	-	-	-	953.691.467.859	953.691.467.859	
Tổng tài sản	2.385.891.640.233	339.094.652.132	8.220.332.725.683	1.979.637.248.900	953.691.467.859	13.878.647.734.807	
Công nợ bộ phận	2.037.688.046.477	251.624.250.243	166.586.854.059	96.864.347.821	-	2.552.763.498.600	
Công nợ không phân bổ (iii)	-	-	-	-	7.348.463.390.351	7.348.463.390.351	
Tổng công nợ	2.037.688.046.477	251.624.250.243	166.586.854.059	96.864.347.821	7.348.463.390.351	9.901.226.888.951	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh hoạt động xây lắp	Sản xuất và kinh doanh điện	Kinh doanh hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu						
Doanh thu bán hàng nội bộ	-	347.936.269.896	-	81.496.755.575	(429.433.025.471)	-
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	2.723.947.691.794	646.483.963.420	133.236.480.917	606.483.957.283	197.109.367.349	4.307.261.460.763
Tổng doanh thu	2.723.947.691.794	994.420.233.316	133.236.480.917	687.980.712.858	(232.323.658.122)	4.307.261.460.763
Kết quả						
Lợi nhuận gộp trước thuế cửa bộ phận	1.208.718.343.619	29.797.777.708	423.432.025.963	168.144.952.325	(37.783.718.403)	1.792.309.381.212
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)	-	-	-	-	(155.943.835.312)	(155.943.835.312)
Lợi nhuận trước thuế	1.034.317.560.592	(18.628.296.934)	413.528.834.376	150.485.814.861	(193.727.553.715)	1.385.976.359.180
Chi phí thuế TNDN	-	-	-	-	(276.402.395.055)	(276.402.395.055)
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế	1.034.317.560.592	(18.628.296.934)	413.528.834.376	150.485.814.861	(470.129.948.770)	1.109.573.964.125
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	4.457.932.947.131	535.234.236.104	6.327.440.609.293	1.106.356.049.466	-	12.426.963.841.994
Tài sản không phân bổ (ii)	-	-	-	-	1.433.010.737.602	1.433.010.737.602
Tổng tài sản	4.457.932.947.131	535.234.236.104	6.327.440.609.293	1.106.356.049.466	1.433.010.737.602	13.859.974.579.596
Công nợ bộ phận	3.652.850.843.899	302.778.617.880	111.626.291.411	59.659.818.386	-	4.126.915.571.576
Công nợ không phân bổ (iii)	-	-	-	-	6.457.127.240.554	6.457.127.240.554
Tổng công nợ	3.652.850.843.899	302.778.617.880	111.626.291.411	59.659.818.386	6.457.127.240.554	10.584.042.812.130

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

37. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

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

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

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dưới 1 năm	61.689.778.888	45.963.315.871
Trên 1 - 5 năm	61.730.509.799	76.650.886.178
Trên 5 năm	162.000.000	565.879.800
TỔNG CỘNG	123.582.288.687	123.180.081.849

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các cam kết khác

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

Theo hợp đồng hợp tác số 1407 và số 02A ký ngày 26 tháng 12 năm 2013 và ngày 2 tháng 1 năm 2017 giữa Tập đoàn và một đối tác, Tập đoàn cam kết thanh toán giá trị khoảng 214 tỷ VND trong 41 năm liên quan đến việc chia sẻ lợi nhuận hợp tác tại Dự án tòa nhà Miền Nam tại số 60, đường Trường Sơn và Dự án Hà Đô Airport Buiding tại số 2 Hồng Hà, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn còn phải thanh toán số tiền là 196 tỷ VND trong 38 năm.

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

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

38. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính hợp nhất của năm hiện tại. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Mã số	Khoản mục	Thuyết minh	Số trước điều chỉnh	Điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT					
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	(i)	38.441.811.260	31.630.421.500	70.072.232.760
141	Hàng tồn kho	(ii)	3.498.007.456.263	(249.307.986.330)	3.248.699.469.933
222	Nguyên giá – Tài sản cố định hữu hình	(iii)	3.986.215.314.554	304.552.735.114	4.290.768.049.668
223	Giá trị khấu hao lũy kế	(iii)	(880.876.624.503)	(42.360.288.574)	(923.236.913.077)
231	Nguyên giá – Bất động sản đầu tư	(iii), (v)	1.521.918.111.201	(791.699.964.385)	730.218.146.816
232	Giá trị khấu hao lũy kế	(iii)	(137.201.466.381)	42.360.288.574	(94.841.177.807)
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	(ii), (v)	2.824.966.311.823	736.455.215.601	3.561.421.527.424
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	(i)	39.310.421.500	(31.630.421.500)	7.680.000.000
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(vi)	79.773.868.721	(6.346.220.868)	73.427.647.853
312	Người mua trả tiền trước	(vi)	3.014.341.529.152	(27.169.187.561)	2.987.172.341.591
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		148.588.976.032	(755.902.547)	147.833.073.485
320	Vay ngắn hạn	(iv)	1.183.432.771.612	(57.000.000.000)	1.126.432.771.612
338	Vay dài hạn	(iv)	4.637.146.924.184	57.000.000.000	4.694.146.924.184
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(vii), (viii)	50.138.911.800	26.018.347.281	76.157.259.081
421 a	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	(vi), (vii), (viii)	557.419.523.092	13.690.432.412	571.109.955.504
421 b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm này	(vi), (vii)	538.302.595.682	(7.277.607.602)	531.024.988.080
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(vi), (vii)	859.051.373.566	(10.852.302.849)	848.199.070.717
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT					
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	(vi)	4.342.940.474.716	(35.255.498.606)	4.307.684.976.110
25	Chi phí bán hàng	(vi)	(52.471.268.487)	31.475.985.871	(20.995.282.616)
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(vi)	(249.488.264.950)	755.902.547	(248.732.362.403)
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(vi), (vii)	(23.289.630.370)	(4.380.402.282)	(27.670.032.652)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	(vi), (vii)	1.116.977.976.595	(7.404.012.470)	1.109.573.964.125
61	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	(vi), (vii)	931.687.101.262	(7.277.607.603)	924.409.493.659
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	(vi), (vii)	185.290.875.333	(126.404.867)	185.164.470.466

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

38. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG (tiếp theo)

Một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính hợp nhất của năm hiện tại. Chi tiết như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

<i>Mã số</i>	<i>Khoản mục</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số trước điều chỉnh</i>	<i>Điều chỉnh</i>	<i>Số sau điều chỉnh</i>
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT					
1	Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	(vi)	1.389.755.871.915	(3.779.512.735)	1.385.976.359.180
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	(ii)	895.444.191.063	(3.106.928.739)	892.337.262.324
10	Giảm hàng tồn kho	(ii)	270.184.077.696	(81.395.792.191)	188.788.285.505
11	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	(vi)	(1.462.273.834.134)	7.311.859.143	(1.454.961.974.991)
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác	(ii)	(2.179.139.751.131)	80.970.374.522	(2.098.169.376.609)

- (i) Phân loại các khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng từ chỉ tiêu Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn sang chỉ tiêu Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn;
- (ii) Phân loại một số hạng mục của Dự án Hà Đô Centrosa Garden từ chỉ tiêu Hàng tồn kho sang chỉ tiêu Chi phí xây dựng cơ bản dở dang;
- (iii) Phân loại phần diện tích bất động sản chủ sở hữu của Khách sạn IBIS Hà Đô - số 2, đường Hồng Hà, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh từ chỉ tiêu Bất động sản đầu tư về chỉ tiêu Tài sản cố định hữu hình;
- (iv) Phân loại các khoản vay có kỳ hạn còn lại trên 12 tháng từ chỉ tiêu Vay ngắn hạn về chỉ tiêu Vay dài hạn;
- (v) Phân loại các hạng mục tài sản của Công ty Minh Long từ chỉ tiêu Bất động sản đầu tư về chỉ tiêu Chi phí xây dựng cơ bản dở dang;
- (vi) Điều chỉnh cách ghi nhận chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản của Dự án Hà Đô Centrosa Garden;
- (vii) Ghi nhận chi phí thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ việc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản tại ngày mua của công ty con theo giá trị hợp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 22 tháng 1 năm 2021, Tập đoàn tiếp tục góp 210 tỷ VND vốn điều lệ vào Công ty Hà Đô Thuận Nam.

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 147/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 11 năm 2020 và số 14/NQ-HĐQT ngày 23 tháng 2 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt phương án phát hành trái phiếu doanh nghiệp với tổng giá trị là 210 tỷ VND. Sau kỳ, Tập đoàn đã hoàn tất phát hành 210 tỷ VND trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền với thời hạn hai năm.

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 18/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 3 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt việc góp vốn mua 40.000.000 cổ phần, tương ứng với 400 tỷ VND, tại Công ty Thiết bị Giáo dục 1. Theo đó, tới ngày 31 tháng 3 năm 2021, Tập đoàn đã thực hiện góp vốn với số tiền là 190 tỷ VND.

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

Trong quý một năm 2021, dịch COVID-19 tiếp tục lan rộng sang nhiều quốc gia, gây ảnh hưởng trên diện rộng, tạo ra nhiều thách thức cho tất cả các ngành công nghiệp cũng như xã hội. Tập đoàn đã đánh giá tác động tổng thể của tình hình dịch bệnh đối với toàn bộ hoạt động Tập đoàn và thực hiện tất cả các biện pháp có thể để hạn chế tác động tiêu cực của dịch bệnh tới nhân viên và các hoạt động của Tập đoàn. Tập đoàn đang liên tục theo dõi diễn biến dịch bệnh để có thể ứng phó một cách chủ động, kịp thời và phù hợp. Sự bùng nổ của COVID-19 dự kiến sẽ tác động tiêu cực đến nền kinh tế toàn cầu cũng như doanh thu và lợi nhuận của Tập đoàn trong năm 2021, tuy nhiên, Tập đoàn không thể lượng hóa được ảnh hưởng của vấn đề này tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Tùng

Đào Hữu Tùng
Người lập

Hồng

Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 1 tháng 4 năm 2021

