

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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



Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3 - 4
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	5 - 6
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	7 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	11 - 12
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	13 - 14
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	15 - 72



Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12

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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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

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

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho 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 giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ kèm theo.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

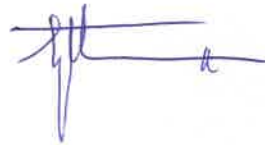
Thay mặt Ban Lãnh đạo:

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Nguyễn Trọng Thông
Chủ tịch

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023



Số tham chiếu: 12315194/66923091-LR-HN

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 29 tháng 8 năm 2023 và được trình bày từ trang 7 đến trang 72, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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



Kết luận của Kiểm toán viên

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



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.350.074.413.632	3.856.213.993.344
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	198.736.966.583	694.458.293.386
111	1. Tiền		163.506.485.471	297.335.279.688
112	2. Các khoản tương đương tiền		35.230.481.112	397.123.013.698
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	295.327.282.247	1.213.787.671
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	283.613.494.576	1.213.787.671
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	11.713.787.671	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.652.306.565.959	1.710.747.664.625
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	919.363.808.084	1.097.765.750.186
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	363.954.573.141	372.502.766.090
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	133.746.066.092	56.299.901.708
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	350.023.137.200	283.013.810.237
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(114.781.018.558)	(98.834.563.596)
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.150.802.187.707	1.381.626.365.226
141	1. Hàng tồn kho		1.161.026.388.471	1.391.850.565.990
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(10.224.200.764)	(10.224.200.764)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		52.901.411.136	68.167.882.436
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		5.258.842.736	4.784.362.266
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	44.809.821.605	60.699.842.637
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	2.832.746.795	2.683.677.533

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		11.036.181.268.806	11.248.710.440.082
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	8	15.173.100.000	15.173.100.000
216	1. Phải thu dài hạn khác		15.173.100.000	15.173.100.000
220	II. Tài sản cố định		9.256.670.393.609	9.494.867.138.908
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	8.870.496.059.725	9.099.653.206.199
222	Nguyên giá		10.862.026.353.149	10.864.887.269.458
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.991.530.293.424)	(1.765.234.063.259)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	386.174.333.884	395.213.932.709
228	Nguyên giá		418.611.413.131	420.364.811.059
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(32.437.079.247)	(25.150.878.350)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	776.395.951.437	792.953.268.785
231	1. Nguyên giá		983.707.874.969	983.707.874.969
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(207.311.923.532)	(190.754.606.184)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	14	876.386.408.881	818.059.719.610
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	14.1	36.910.628.928	36.910.628.928
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14.2	839.475.779.953	781.149.090.682
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		3.130.000.000	3.130.000.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh		130.000.000	130.000.000
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	3.000.000.000	3.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		108.425.414.879	124.527.212.779
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		13.204.160.464	18.680.256.396
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	57.412.083.712	64.407.557.452
269	3. Lợi thế thương mại	15	37.809.170.703	41.439.398.931
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		14.386.255.682.438	15.104.924.433.426

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.475.688.382.634	8.556.912.885.411
310	I. Nợ ngắn hạn		2.421.948.570.907	3.286.819.852.605
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	92.774.202.510	180.928.127.488
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	321.659.444.494	681.968.005.319
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	66.611.803.596	123.884.998.096
314	4. Phải trả người lao động		11.368.615.451	34.263.357.196
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	826.974.241.745	838.627.364.436
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		7.150.900.549	21.339.939.535
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	338.408.296.330	388.118.121.975
320	8. Vay ngắn hạn	20	698.789.484.159	958.856.356.487
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	58.211.582.073	58.833.582.073
330	II. Nợ dài hạn		5.053.739.811.727	5.270.093.032.806
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		4.325.605.801	6.687.499.895
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	10.030.436.077	33.299.319.723
338	3. Vay dài hạn	20	4.970.439.434.033	5.160.178.968.082
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	68.841.231.860	69.824.141.150
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		103.103.956	103.103.956

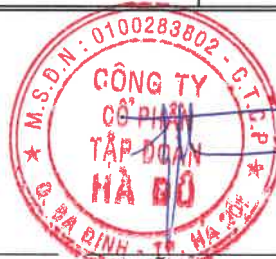
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		6.910.567.299.804	6.548.011.548.015
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	6.910.567.299.804	6.548.011.548.015
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		2.446.058.980.000	2.446.058.980.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.446.058.980.000	2.446.058.980.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		374.867.728.679	374.867.728.679
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		287.862.064.814	287.862.064.814
417	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		(176.095.869.633)	(163.791.048.417)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		17.595.337.214	17.595.337.214
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.678.603.689.787	2.340.643.775.792
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		2.340.643.775.792	1.391.258.428.893
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay		337.959.913.995	949.385.346.899
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		1.281.675.368.943	1.244.774.709.933
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		14.386.255.682.438	15.104.924.433.426

Nguyễn Văn Trương
Người lập

Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	1.560.438.057.406	1.654.846.957.467
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	1.560.438.057.406	1.654.846.957.467
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(675.408.781.232)	(530.112.061.717)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		885.029.276.174	1.124.734.895.750
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	16.391.545.547	80.486.036.378
22	7. Chi phí tài chính	25	(289.448.468.398)	(255.227.717.245)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>(258.209.766.347)</i>	<i>(248.384.153.544)</i>
25	9. Chi phí bán hàng		(4.255.877.872)	(2.064.972.083)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(103.061.924.226)	(66.107.430.454)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		504.654.551.225	881.820.812.346
31	12. Thu nhập khác		5.762.750.165	8.456.709.987
32	13. Chi phí khác	27	(16.269.788.909)	(2.263.018.048)
40	14. (Lỗ)/lợi nhuận khác		(10.507.038.744)	6.193.691.939
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		494.147.512.481	888.014.504.285
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.2	(54.367.820.027)	(155.373.817.828)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	29.3	(6.012.564.450)	(2.953.836.950)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		433.767.128.004	729.686.849.507

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

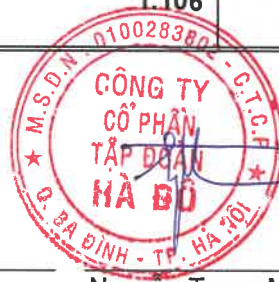
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (Trình bày lại)
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	22.1	338.149.913.995	621.636.825.112
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	22.1	95.617.214.009	108.050.024.395
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	1.106	2.044
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	31	1.106	2.044



Nguyễn Văn Trương
Người lập



Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		494.147.512.481	888.014.504.285
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	11,12,13,16	256.322.477.505	262.249.145.081
03	Các khoản dự phòng		19.361.454.962	10.510.940.802
04	Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		15.518.394.832	(47.881.121.955)
05	Lỗ/(lãi) từ hoạt động đầu tư		781.875.546	(28.739.661.184)
06	Chi phí lãi vay và các chi phí có liên quan khác (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong kỳ)		272.496.254.586	250.861.474.100
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.058.627.969.912	1.335.015.281.129
09	Giảm các khoản phải thu		135.067.902.268	147.342.312.819
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		230.824.177.519	(79.682.602.970)
11	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(525.851.032.373)	(210.458.857.977)
12	Giảm chi phí trả trước		5.001.615.462	8.036.441.217
13	(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh		(282.399.706.905)	35.187.751.486
14	Tiền lãi vay đã trả		(263.720.461.009)	(264.730.291.551)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(102.071.499.128)	(131.674.767.282)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(812.000.000)	(1.692.014.595)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		254.666.965.746	837.343.252.276
	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		(88.295.024.213)	(205.191.617.902)
23	Tiền chi cho vay		(89.159.952.055)	(600.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		-	150.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(44.647.693.606)	(36.000.000.000)
27	Tiền thu lãi cho vay		15.751.288.038	17.152.630.973
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(206.351.381.836)	(224.488.986.929)



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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		236.980.000	200.012.784.800
32	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu		7.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		89.349.740.372	166.075.139.087
34	Tiền trả nợ gốc vay		(562.365.274.869)	(636.385.703.817)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(58.960.535.000)	(207.370.457.138)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(531.732.089.497)	(477.668.237.068)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(483.416.505.587)	135.186.028.279
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		694.458.293.386	230.395.142.669
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(12.304.821.216)	(88.275.941.118)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	198.736.966.583	277.305.229.830

Nguyễn Văn Trương
Người lập

Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là: 834 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 799).

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

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

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

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

STT	Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích (%)		Tỷ lệ biểu quyết (%)	
				Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
10	Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita – Quảng Nam (“Công ty Agrita – Quảng Nam”) (i)	Số 44 Lê Quý Đôn, thị trấn Khâm Đức, huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	97,57%	97,57%	99,98%	99,98%
11	Công ty Cổ phần Minh Long Đông Sài Gòn (“Công ty Minh Long”)	Số 242 Cống Quỳnh, phường Phạm Ngũ Lão, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động mua bán nợ	99,98%	99,98%	99,98%	99,98%
12	Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam (“Công ty Hà Đô Thuận Nam”) (i)	Thôn Quán Thê 1, xã Phước Minh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	99,97%	99,97%	100%	100%
13	Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam (“Công ty Surya”) (i)	Thôn Phước An 1, xã Phước Vĩnh, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	99,97%	99,97%	100%	100%
14	Công ty TNHH MTV Hà Đô Ninh Thuận (“Công ty Hà Đô Ninh Thuận”) (ii)	Số 6 Phạm Đình Hồ, khu phố 6, phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	-	100%	-	100%
15	Công ty Cổ phần Năng lượng Hà Đô (“Công ty Năng lượng Hà Đô”) (i)	Số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	99,97%	99,97%	99,98%	99,98%
16	Công ty Cổ phần Điện gió Tiến Thành Hàm Kiếm (“Công ty Tiến Thành Hàm Kiếm”) (i)	Thôn Thanh Thịnh, xã Hồng Phòng, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	28,98%	28,98%	56,00%	56,00%
17	Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Bất động sản Hà Đô (“Công ty Quản lý và Kinh doanh Hà Đô”) (ii)	Số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản	99,99%	-	99,99%	-
18	Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng thủy điện Sơn Linh (“Công ty Sơn Linh”) (i), (iv)	Thôn Gò Gia, xã Sơn Linh, huyện Sơn Hà, tỉnh Quảng Ngãi	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	51,23%	-	99,00%	-

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 30 tháng 6 năm 2023, Tập đoàn sở hữu một khoản đầu tư vào công ty liên doanh là Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vọng với tỉ lệ vốn góp là 50% và giá trị ghi sổ là 130.000.000 VND. Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vọng có địa chỉ tại số 8, Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vọng là đầu tư và kinh doanh bất động sản. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Tập đoàn chưa thu thập các thông tin cần thiết để thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 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 giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn là VND.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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 giữa niên độ 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 doanh của Tập đoàn thì khoản đầu tư vào công ty liên doanh 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.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng tồn kho bất động sản

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

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

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

Đối với hàng tồn kho thuộc bộ phận kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch và các dịch vụ liên quan, 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 giữa niên độ.

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao 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 giữa niên độ khi phát sinh.

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp 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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

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

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

3.6 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp 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 giữa niên độ. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	3 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 30 năm
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	4 - 25 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 15 năm
Phần mềm máy tính	3 - 6 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	25 - 47 năm
Quyền sử dụng đất lâu dài	Không khấu hao
Tài sản cố định vô hình khác	(*)

(*) Thời gian sử dụng hữu ích của tài sản cố định vô hình khác là chi phí giải phóng mặt bằng của các dự án nhà máy điện được xác định dựa trên thời gian còn lại của hợp đồng thuê đất kể từ ngày nhà máy đi vào vận hành thương mại.

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

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

3.9 *Chi phí đi vay*

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

3.10 *Chi phí trả trước*

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

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

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

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

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

Trong trường hợp trước ngày kiểm soát, khoản đầu tư là công ty liên doanh 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.

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

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

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

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

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.

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 doanh 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.

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

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên doanh

Khoản đầu tư của Tập đoàn vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này, khoản đầu tư của Tập đoàn vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi liên doanh. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi liên doanh.

Phần sở hữu của Tập đoàn nhà đầu tư trong lợi nhuận của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi thành lập được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi liên doanh của các quỹ của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được ghi nhận vào quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi liên doanh được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát. Lợi nhuận được chia từ cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được căn trừ vào giá trị khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát.

Báo cáo tài chính của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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.

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 giữa niên độ.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

Khi Tập đoàn cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại, bồi 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 giữa niên độ sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

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

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

Dự phòng trợ cấp mất việc làm

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

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

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

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

3.15 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 Tập đoàn 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 giữa niên độ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ; 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 giữa niên độ và được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi khoản đầu tư được thanh lý.

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

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.17 Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản “Người mua trả tiền trước” trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán 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 kỳ.

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 giữa niên độ.

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu kinh doanh điện năng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

3.19 Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán 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 doanh 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.

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

- ▶ Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh 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 giữa niên độ 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.



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

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

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

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

3.21 Chi phí phát hành trái phiếu

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

3.22 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 kỳ.

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.

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

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

3.23 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.24 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của 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 họ.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Tiền mặt	6.088.237.663	3.770.206.283
Tiền gửi ngân hàng	138.790.796.987	293.565.073.405
Tiền trong tài khoản chứng khoán (i)	18.627.450.821	-
Các khoản tương đương tiền (ii)	35.230.481.112	397.123.013.698
TỔNG CỘNG	198.736.966.583	694.458.293.386

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

(ii) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn gốc từ 1 đến 3 tháng với lãi suất từ 3,8%/năm đến 5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 5,5%/năm đến 6%/năm).

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

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Đô La Mỹ (USD)	63.225,96	1.789,99
- Euro (EUR)	611,18	102,00
- Kíp Lào (LAK)	180.161.093	735.049.896

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023				Ngày 31 tháng 12 năm 2022			
	Số lượng	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Số lượng	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Trái phiếu	2.769.282	283.613.494.576	(*)	-	-	1.213.787.671	(*)	-
		283.613.494.576				1.213.787.671		

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

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

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	11.713.787.671	11.713.787.671	-	-
TỔNG CỘNG	11.713.787.671	11.713.787.671	-	-
Dài hạn				
Đầu tư trái phiếu (ii)	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
TỔNG CỘNG	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn trên 3 tháng đến dưới 1 năm với lãi suất từ 4,8%/năm đến 8,5%/năm.

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

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

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

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	484.431.849.532	515.210.555.286
Phải thu từ hoạt động sản xuất và kinh doanh điện	394.903.009.430	568.902.850.157
Phải thu từ hoạt động xây lắp	20.041.218.211	604.785.072
Phải thu từ hoạt động cho thuê, kinh doanh bất động sản, tư vấn quản lý và các hoạt động khác	19.987.730.911	13.047.559.671
TỔNG CỘNG	919.363.808.084	1.097.765.750.186
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(8.336.616.033)	(11.751.616.033)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ các khách hàng khác</i>	<i>916.716.715.084</i>	<i>1.096.390.314.686</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30.2)</i>	<i>2.647.093.000</i>	<i>1.375.435.500</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>296.964.167.244</i>	<i>336.876.835.565</i>
<i>Công ty Mua bán điện</i>	<i>328.602.570.156</i>	<i>527.556.876.696</i>
<i>Các khách hàng mua nhà Dự án An Khánh – An Thượng (*)</i>	<i>123.337.023.899</i>	<i>117.901.185.058</i>

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, một số khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn tại các ngân hàng TMCP như được trình bày tại Thuyết minh số 20.

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

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

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm ("Công ty Từ Liêm") (i)	145.224.919.122	145.224.919.122
Công ty TNHH MTV 756 (ii)	117.000.000.000	117.000.000.000
Trả trước ngắn hạn cho các đối tượng khác	101.729.654.019	110.277.846.968
TỔNG CỘNG	363.954.573.141	372.502.766.090
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó thu hồi	(46.489.406.475)	(27.127.951.513)

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

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

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Ông Nguyễn Xuân Thành (i)	77.446.164.384	-
Công ty Cổ phần Hà Đô 45 ("Công ty Hà Đô 45") (ii)	56.299.901.708	56.299.901.708
TỔNG CỘNG	133.746.066.092	56.299.901.708
Dự phòng cho vay ngắn hạn khó đòi	(56.299.901.708)	(56.299.901.708)

(i) Đây là khoản phải thu về cho vay cho Ông Nguyễn Xuân Thành theo hợp đồng cho vay số 01/HĐCVCN.TBGD1/2023 ký ngày 3 tháng 2 năm 2023 có thời hạn 12 tháng, hưởng lãi suất 7%/năm, gốc và lãi trả vào ngày đáo hạn.

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

7. PHẢI THU VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

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

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

8. PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Ngắn hạn:		
Tạm ứng (i)	281.852.915.022	199.367.937.358
Phải thu về thu chi hộ (ii)	53.126.618.439	64.713.875.532
Phải thu từ lãi cho vay, lãi tiền gửi	4.290.415.029	5.318.756.765
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	10.753.188.710	13.613.240.582
TỔNG CỘNG	350.023.137.200	283.013.810.237
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(3.655.094.342)	(3.655.094.342)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>284.193.017.200</i>	<i>208.733.690.237</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30.2)</i>	<i>65.830.120.000</i>	<i>74.280.120.000</i>
Dài hạn:		
Đặt cọc phát triển dự án	15.173.100.000	15.173.100.000
TỔNG CỘNG	15.173.100.000	15.173.100.000

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

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 bao gồm các khoản phải thu về chi hộ thuế tài nguyên, phí dịch vụ môi trường rừng, tiền cấp quyền khai thác tài nguyên nước và các thuế phí khác có liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh điện.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

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

9. NỢ XẤU

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Công ty Hà Đô 45	62.755.574.348	(62.755.574.348)	62.755.574.348	(62.755.574.348)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 24 và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 245	17.940.349.351	(14.710.854.108)	15.689.239.917	(11.706.755.978)	3.982.483.939
Công ty Cổ phần Xây dựng Lũng Lô	11.810.684.520	(11.810.684.520)	11.810.684.520	-	11.810.684.520
Công ty Cổ phần Xây dựng công trình ngầm Vinavico	15.648.366.150	(7.607.410.515)	15.648.366.150	(3.060.738.203)	12.587.627.947
Các khách hàng khác	17.896.495.067	(17.896.495.067)	21.311.495.067	(21.311.495.067)	-
	126.051.469.436	(114.781.018.558)	127.215.360.002	(98.834.563.596)	28.380.796.406

10. HÀNG TỒN KHO

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Bất động sản xây dựng để bán	1.122.667.363.678	10.224.200.764	1.160.776.900.851	10.224.200.764	10.224.200.764
- Dự án An Khánh - An Thượng	500.279.460.094	10.224.200.764	515.272.014.696	10.224.200.764	10.224.200.764
- Dự án Hà Đô Green Lane	292.840.653.427	-	292.765.778.115	-	-
- Dự án khu đô thị mới Noongtha, Viên Chăn, Lào	170.790.788.103	-	195.947.581.511	-	-
- Khu biệt thự Sư Vạn Hạnh	41.488.168.399	-	67.644.763.321	-	-
- Dự án Chung cư CC1 Dịch Vọng	49.721.202.522	-	41.481.993.854	-	-
- Các dự án khác	24.593.252.383	-	47.664.769.354	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	12.619.611.168	-	219.633.123.564	-	-
Công cụ dụng cụ	1.146.161.242	-	10.319.846.438	-	-
Hàng tồn kho khác	-	-	1.120.695.137	-	-
	1.161.026.388.471	10.224.200.764	1.391.850.565.990	10.224.200.764	10.224.200.764

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, một số tài sản là hàng tồn kho của Dự án An Khánh - An Thượng đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh (Thuyết minh số 20).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Đơn vị tính: VND
					Tổng cộng
Nguyên giá:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	4.745.789.079.877	5.554.213.279.298	522.438.610.543	42.446.299.740	10.864.887.269.458
- Xây dựng hoàn thành	1.551.316.747	3.489.552.000	744.128.818	-	5.784.997.565
- Mua mới trong kỳ	31.500.000	958.050.000	-	-	989.550.000
- Phân loại lại	(9.686.638.003)	9.686.638.003	-	-	-
- Giảm khác	(5.262.336.860)	-	-	(3.026.998.868)	(8.289.335.728)
- Thanh lý, nhượng bán	(74.246.328)	(70.363.636)	(1.111.918.182)	(89.600.000)	(1.346.128.146)
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	4.732.348.675.433	5.568.277.155.665	522.070.821.179	39.329.700.872	10.862.026.353.149
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	11.273.352.393	310.224.545	7.105.372.691	3.670.589.916	22.359.539.545
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	707.068.542.183	932.460.092.265	101.782.406.647	23.923.022.164	1.765.234.063.259
- Khấu hao trong kỳ	76.828.764.124	140.275.825.125	8.286.091.788	3.330.630.950	228.721.311.987
- Thanh lý, nhượng bán	(74.246.328)	(70.363.636)	(907.079.009)	(89.600.000)	(1.141.288.973)
- Giảm khác	(1.283.792.849)	-	-	-	(1.283.792.849)
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	782.539.267.130	1.072.665.553.754	109.161.419.426	27.164.053.114	1.991.530.293.424
Giá trị còn lại:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	4.038.720.537.694	4.621.753.187.033	420.656.203.896	18.523.277.576	9.099.653.206.199
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	3.949.809.408.303	4.495.611.601.911	412.909.401.753	12.165.647.758	8.870.496.059.725

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 20.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền đầu tư dự án thủy điện (*)	Tài sản cố định vô hình khác	Phần mềm máy tính	Đơn vị tính: VND
				Tổng cộng
Nguyên giá:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	220.000.000.000	197.826.156.559	2.538.654.500	420.364.811.059
- Tăng trong năm	-	815.300.000	134.800.000	950.100.000
- Giảm khác	-	(2.623.697.928)	(79.800.000)	(2.703.497.928)
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	220.000.000.000	196.017.758.631	2.593.654.500	418.611.413.131
<i>Trong đó</i>				
Đã khấu hao hết:	-	-	1.284.054.500	1.284.054.500
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	10.892.297.389	12.252.271.843	2.006.309.118	25.150.878.350
- Hao mòn trong kỳ	4.356.918.956	2.888.217.216	120.864.725	7.366.000.897
- Giảm khác	-	-	(79.800.000)	(79.800.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	15.249.216.345	15.140.489.059	2.047.373.843	32.437.079.247
Giá trị còn lại:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	209.107.702.611	185.573.884.716	532.345.382	395.213.932.709
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	204.750.783.655	180.877.269.572	546.280.657	386.174.333.884

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

Việc sử dụng tài sản cố định vô hình làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 20.

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc và quyền sử dụng đất</i>	<i>Bất động sản đầu tư khác (*)</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	802.114.037.059	181.593.837.910	983.707.874.969
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	802.114.037.059	181.593.837.910	983.707.874.969
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	3.135.792.727	40.266.827.699	43.402.620.426
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	119.840.656.466	70.913.949.718	190.754.606.184
- Khấu hao trong kỳ	11.697.639.649	4.859.677.699	16.557.317.348
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	131.538.296.115	75.773.627.417	207.311.923.532
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	682.273.380.593	110.679.888.192	792.953.268.785
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	670.575.740.944	105.820.210.493	776.395.951.437

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Tầng hầm thuộc Dự án Hà Đô Centrosa Garden	249.957.073.907	249.957.073.907
Mặt bằng thương mại Dự án Hà Đô Centrosa Garden (i)	186.468.216.855	186.468.216.855
Văn phòng Hà Đô Airport Building	173.073.661.270	173.073.661.270
Quyền phát triển dự án tại số 62 Phan Đình Giót	110.974.524.306	110.974.524.306
Mặt bằng thương mại tòa nhà Hà Đô Miền Nam	127.493.042.300	127.493.042.300
Mặt bằng thương mại tòa nhà Hà Đô 186 Hoàng Sâm	27.488.274.808	27.488.274.808
Mặt bằng thương mại chung cư CC1 Dịch Vọng	23.794.849.884	23.794.849.884
Mặt bằng thương mại chung cư N10	21.336.181.353	21.336.181.353
Diện tích hầm chung cư N10	16.882.854.908	16.882.854.908
Mặt bằng thương mại chung cư 183 Hoàng Văn Thái	13.952.126.285	13.952.126.285
Mặt bằng thương mại chung cư Nguyễn Văn Công	10.618.892.068	10.618.892.068
Diện tích hầm chung cư CC1 Dịch Vọng	9.593.876.960	9.593.876.960
Mặt bằng thương mại chung cư Hoàng Sâm	4.881.479.260	4.881.479.260
Mặt bằng thương mại chung cư Z751	4.057.028.078	4.057.028.078
Sân tennis	3.135.792.727	3.135.792.727
TỔNG CỘNG	983.707.874.969	983.707.874.969

(i) Quyền khai thác và thụ hưởng các lợi ích từ việc khai thác sản thương mại dịch vụ tại Dự án Hà Đô Centrosa Garden đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Tập đoàn như được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 20.

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

13. 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 30 tháng 6 năm 2023 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.

14. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Bảo Đại	36.910.628.928	36.910.628.928	36.910.628.928	36.910.628.928
TỔNG CỘNG	36.910.628.928	36.910.628.928	36.910.628.928	36.910.628.928

14.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
	Dự án Khu đô thị Linh Trung	490.291.988.693
Khách sạn thuộc Dự án Bảo Đại	191.458.841.139	188.780.176.176
Dự án An Khánh – An Thượng (i)	48.796.519.680	41.635.954.006
Dự án Sơn Linh	44.306.565.783	-
Các dự án khác	64.621.864.658	60.440.971.807
TỔNG CỘNG	839.475.779.953	781.149.090.682

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng liên quan đến Dự án An Khánh – An Thượng đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Anh như được trình bày tại Thuyết minh số 20.

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

15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

	Công ty Agrita - Quảng Nam	Công ty Sông Tranh 4	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	60.801.303.907	11.803.260.642	72.604.564.549
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	60.801.303.907	11.803.260.642	72.604.564.549
Phân bổ lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	23.837.442.710	7.327.722.908	31.165.165.618
- Phân bổ trong kỳ	3.040.065.196	590.163.032	3.630.228.228
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	26.877.507.906	7.917.885.940	34.795.393.846
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	36.963.861.197	4.475.537.734	41.439.398.931
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	33.923.796.001	3.885.374.702	37.809.170.703

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

16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Công ty Enercon GmbH	10.745.496.000	10.532.112.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Phát triển Xây dựng Sông Hồng	10.559.269.882	24.315.703.621
Công ty Cổ phần Hà Đô 1	7.370.136.889	42.485.581.886
Phải trả đối tượng khác	64.099.299.739	103.594.729.981
TỔNG CỘNG	92.774.202.510	180.928.127.488
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả cho các bên khác</i>	90.754.657.051	178.908.582.029
<i>Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30.2)</i>	2.019.545.459	2.019.545.459

16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (*)	305.813.266.368	495.000.575.729
Trả trước theo các hợp đồng xây lắp	15.040.900.911	186.008.823.660
Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	805.277.215	958.605.930
TỔNG CỘNG	321.659.444.494	681.968.005.319
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên khác trả trước ngắn hạn</i>	239.596.967.357	595.329.518.710
<i>Bên liên quan trả trước ngắn hạn (Thuyết minh số 30.2)</i>	82.062.477.137	86.638.486.609

(*) Đây chủ yếu là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản tại Dự án An Khánh – An Thượng.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

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

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Số phải nộp/cán trừ trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Đơn vị tính: VND Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	7.598.858.694	92.461.039.871	(88.009.120.168)	12.050.778.397
Thuế thu nhập doanh nghiệp	89.962.579.631	52.966.491.955	(102.071.499.128)	40.857.572.458
Thuế thu nhập cá nhân	11.565.139.330	6.294.931.237	(16.634.902.476)	1.225.168.091
Thuế tài nguyên	14.770.368.905	40.868.355.810	(49.446.887.786)	6.191.836.929
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác	(11.948.464)	11.648.462.381	(5.350.066.196)	6.286.447.721
TỔNG CỘNG	123.884.998.096	204.239.281.254	(261.512.475.754)	66.611.803.596
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	60.699.842.637	24.936.908.085	(40.826.929.117)	44.809.821.605
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.304.367.761	-	-	2.304.367.761
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước khác	379.309.772	149.069.262	-	528.379.034
TỔNG CỘNG	63.383.520.170	25.085.977.347	(40.826.929.117)	47.642.568.400

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

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Trích trước chi phí xây dựng và tiền sử dụng đất của các dự án bất động sản đã bàn giao	738.216.771.313	703.085.607.062
- Dự án An Khánh – An Thượng	293.334.510.548	258.203.346.297
- Dự án Hà Đô Centrosa Garden	163.186.619.325	163.186.619.325
- Dự án nhà ở Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh	140.052.284.410	140.052.284.410
- Khu biệt thự Sư Vạn Hạnh	130.489.147.466	130.489.147.466
- Dự án chung cư CC1 Dịch Vọng, Hà Nội	7.843.113.423	7.843.113.423
- Dự án nhà N10 khu đô thị mới Dịch Vọng	3.311.096.141	3.311.096.141
Trích trước chi phí xây dựng tài sản	45.553.671.409	79.027.468.177
Trích trước chi phí lãi vay	29.593.616.259	43.813.105.261
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	13.610.182.764	12.701.183.936
TỔNG CỘNG	<u>826.974.241.745</u>	<u>838.627.364.436</u>
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả ngắn hạn các bên khác	822.689.994.767	834.057.501.549
Chi phí phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 30.2)	4.284.246.978	4.569.862.887

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

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Ngắn hạn		
Quỹ bảo trì căn hộ (i)	218.962.715.609	214.856.036.141
Nhận đặt cọc, ký cược, ký quỹ	36.062.244.141	12.687.903.072
Phải trả tiền hỗ trợ chuyển giao mặt bằng Dự án An Khánh – An Thượng (ii)	20.630.454.546	20.630.454.546
Thu hộ phải trả	12.686.352.098	12.686.352.098
Lệ phí trước bạ thu hộ	10.454.262.221	12.857.008.933
Phải trả cổ tức	8.829.705.571	8.829.658.571
Phải trả lợi nhuận chia sẻ theo BCC	3.855.200.280	6.792.700.280
Phí dịch vụ môi trường rừng	5.250.208.788	17.201.422.116
Nhận tiền cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	690.189.242	59.382.101.127
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	20.986.963.834	22.194.485.091
TỔNG CỘNG	338.408.296.330	388.118.121.975
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác ngắn hạn các bên khác</i>	<i>329.518.002.859</i>	<i>379.140.172.404</i>
<i>Phải trả khác ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 30.2)</i>	<i>8.890.293.471</i>	<i>8.977.949.571</i>
Dài hạn		
Nhận đặt cọc cho thuê	10.030.436.077	33.299.319.723
TỔNG CỘNG	10.030.436.077	33.299.319.723

- (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 với diện tích là 10.686 m² thuộc ô đất trường tiểu học tại Dự án An Khánh – An Thượng.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

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

20. VAY

Đơn vị tính: VND

	Số phát sinh trong kỳ		Giảm	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
	Tăng	Giảm			
Vay ngắn hạn					
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1)	35.774.217.714	(3.303.926.930)			70.571.922.709
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 20.2)	5.320.744.847	(12.565.458.700)			55.806.145.974
Vay các bên liên quan dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 30.3)	23.166.666.666	(23.166.666.999)			46.333.333.000
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 20.1)	237.943.299.340	(313.329.222.240)			526.078.082.476
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	93.473.974	(210.000.000.000)			-
TỔNG CỘNG	302.298.402.541	(562.365.274.869)			698.789.484.159

Vay dài hạn

Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1)
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 30.3)

TỔNG CỘNG

20.1 Các khoản vay ngân hàng

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

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

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

20. VAY (tiếp theo)

20.1 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 30 tháng 6 năm 2023		Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND	Nguyên tệ (EUR)			
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam – Hội sở chính	777.254.826.980	-	Khoản vay có kỳ hạn 10 năm. Gốc vay trả mỗi 3 tháng với ngày thanh toán gần nhất là ngày 27 tháng 8 năm 2023. Lãi vay được thanh toán hàng tháng.	Lãi suất khoản vay bằng lãi suất tham chiếu cộng 0,3%/năm. Lãi suất trong kỳ dao động từ 6,3% - 7,4%/năm (Chưa áp dụng lãi suất biến 0,3%/năm, do khoản vay đang trong kỳ hạn 12 tháng sau ngày giải ngân đầu tiên – ngày 6 tháng 7 năm 2022)	(ii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	97.155.780.000	-			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	35.200.000.000	-	Kỳ hạn vay cho mỗi khế ước nhận nợ tối đa 13 năm với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 1 tháng 6 năm 2034. Gốc vay và lãi vay trả hàng quý từ ngày 1 tháng 3 năm 2022.	Lãi suất cơ sở cộng với biên độ 2,8%/năm. Lãi suất trong kỳ gần nhất là 9,6%/năm.	(iii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	3.200.000.000	-			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	867.660.000.000	-	Kỳ hạn vay cho mỗi khế ước nhận nợ tối đa 15 năm với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 31 tháng 1 năm 2033. Gốc vay và lãi vay trả hàng quý từ ngày 25 tháng 3 năm 2022.	Lãi suất cơ sở cộng với biên độ 2,8%/năm. Lãi suất trong kỳ là 10% - 10,2%/năm	(iv)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	61.550.000.000	-			
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Anh	404.000.000.000	-	Gốc đáo hạn từ ngày 27 tháng 9 năm 2023 đến 27 tháng 6 năm 2030, lãi trả hàng năm.	Lãi suất từ 27/6/2022-27/6/2025: Lãi suất Tiết kiệm cá nhân trả sau 12 tháng VCB +2,5%	(v)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	42.600.000.000	-			
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Anh	71.989.304.256	-	Gốc đáo hạn cuối cùng ngày 18 tháng 11 năm 2023, lãi trả 1 lần/tháng	Lãi suất trong kỳ dao động từ 8,8% - 9,9%/năm 7,5%/năm	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	71.989.304.256	-			

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

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

20. VAY (tiếp theo)

20.1 Các khoản vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND	Nguyên tệ (EUR)			
Ngân hàng Shinhan – Chi nhánh Trần Duy Hưng <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	152.653.678.219	-	Gốc đáo hạn từ ngày 26 tháng 9 năm 2023 đến ngày 7 tháng 10 năm 2026, lãi trả 3 tháng/lần	Lãi suất tham chiếu cộng biên độ 1,92%/năm Lãi suất trong kỳ dao động từ 9,12% - 9,32%/năm	(vi)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch I <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	2.227.263.413.981	-	Gốc đáo hạn 3 tháng/lần trong giai đoạn từ ngày Dự án Thủy điện Đắk Mi 2 đi vào hoạt động cho tới ngày trả nợ gốc cuối cùng là ngày 25 tháng 11 năm 2032. Lãi vay định kỳ 3 tháng được nhập gốc một lần, lần nhập gốc cuối cùng là ngày kết thúc thời hạn rút vốn hoặc hoàn thành Dự án Thủy điện Đắk Mi 2, sau đó lãi trả 3 tháng/lần	Lãi suất cơ sở cộng với biên độ 2,8%/năm. Lãi suất trong kỳ dao động từ 10% - 10,2%/năm	(vii)
Ngân hàng Landesbank Baden - Wuerttemberg <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	659.329.627.072	27.997.824	Gốc đáo hạn từ ngày 30 tháng 6 năm 2023 đến ngày 30 tháng 6 năm 2033, lãi trả 6 tháng/lần	Lãi suất vay xác định theo lãi suất EURIBOR (+) 0,75%/năm. Lãi suất trong kỳ là 3,502%/năm	(viii)
TỔNG CỘNG	5.195.350.850.508	27.997.824			
<i>Trong đó:</i>					
<i>Vay dài hạn</i>	4.669.272.768.032	24.963.016			
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	526.078.082.476	3.034.808			

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

20. VAY (tiếp theo)

20.1 Các khoản vay ngân hàng (tiếp theo)

- (i) Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ/một phần Dự án An Khánh – An Thượng, quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng liên quan đến Dự án An Khánh – An Thượng; khoản phải thu, quyền khai thác và thụ hưởng các lợi ích từ việc khai thác sản thương mại dịch vụ tại Dự án Hà Đô Centrosa Garden; khoản phải thu từ hợp đồng thi công xây dựng các công trình được ngân hàng tài trợ vốn; các tài sản gắn liền với đất, máy móc, thiết bị truyền dẫn của nhà máy thủy điện Za Hưng thuộc sở hữu của Công ty Za Hưng.
- (ii) Thư bảo lãnh không hủy ngang của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội, có giá trị bảo lãnh bằng 787.156.000.000 VND. Phí bảo lãnh là 1%/năm dựa trên số dư bảo lãnh thực tế. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 1.035 tỷ VND được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội để làm tài sản đảm bảo cho thư bảo lãnh tín dụng của Công ty. Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện của dự án với Tổng Công ty Điện lực Miền Bắc và quyền tài sản/tài sản bổ sung khác nếu có cũng được dùng để đảm bảo cho thư bảo lãnh tín dụng này. Ngoài ra, Tập đoàn cam kết nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp tối thiểu 51,75% vốn điều lệ Công ty Za Hưng trong suốt thời gian bảo lãnh.
- (iii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay là tài sản hình thành từ Dự án Điện gió 7A, xã Phước Minh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận, thuộc quyền sở hữu của Công ty Hà Đô Thuận Nam.
- (iv) Toàn bộ giá trị tài sản hình thành của Nhà máy Thủy điện Sông Tranh 4 tại xã Quế Lưu và xã Phương Thắng, huyện Hiệp Đức, tỉnh Quảng Nam thuộc sở hữu của Công ty Sông Tranh 4.
- (v) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này bao gồm toàn bộ giá trị còn lại của tài sản có định hữu hình và tài sản có định vô hình thuộc sở hữu của Công ty Hà Đô Bình Thuận.
- (vi) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này bao gồm quyền điều hành và quyền nhận bất kỳ khoản phải thu nào phát sinh từ Dự án Khách sạn IBIS Saigon Airport và toa nhà Hà Đô Airport, tại số 2 đường Hồng Hà, thành phố Hồ Chí Minh.
- (vii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm toàn bộ công trình Dự án Nhà máy Thủy điện Đăk Mi 2 tại xã Phước Lộc, huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam, bao gồm quyền sử dụng đất, quyền sử dụng và khai thác dự án; nhà máy, công trình xây dựng, tài sản khác gắn liền với đất, máy móc thiết bị và các tài sản được lắp đặt, cải tạo liên quan, phương tiện sử dụng trong quá trình thực hiện dự án và toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn 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.
- (viii) Khoản vay được đảm bảo bằng khoản bảo lãnh của Cơ quan tín dụng xuất khẩu tại Đức và bảo lãnh của một ngân hàng TMCP tại Việt Nam.

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

20. VAY (tiếp theo)

20.2 Vay từ các đối tượng khác

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

21. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Số đầu kỳ	58.833.582.073	37.216.915.418
Trích lập quỹ trong kỳ	-	22.452.000.000
Sử dụng quỹ trong kỳ	(622.000.000)	(1.378.132.095)
Số cuối kỳ	<u>58.211.582.073</u>	<u>58.290.783.323</u>

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quý đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022								
Ngày 1 tháng 1 năm 2022	1.963.574.150.000	229.106.864.127	(74.164.653.352)	51.211.243.573	230.397.934.814	1.933.558.155.754	1.056.646.707.794	5.390.330.402.710
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	20.000.000	20.000.000
- Hoàn nhập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	(33.615.906.359)	-	33.615.906.359	-	-
- Phát hành cổ phiếu để thực hiện chứng quyền	74.814.000.000	145.760.864.552	-	-	-	-	-	220.574.864.552
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	621.636.825.112	108.050.024.395	729.686.849.507
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	(203.838.815.000)	(8.891.839)	(203.847.706.839)
- Thù lao HĐQT thường, phúc lợi	-	-	-	-	-	(285.749.999)	(28.132.499)	(313.882.498)
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc quy đổi các hoạt động ở nước ngoài	-	-	(88.290.796.595)	-	-	(22.452.000.000)	-	(22.452.000.000)
- Mua thêm phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	(88.290.796.595)
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	2.038.388.150.000	374.867.728.679	(162.455.449.947)	17.595.337.214	230.397.934.814	2.332.227.074.090	(5.992.751.864)	5.989.707.730.837

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HN

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quý đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023								
Ngày 1 tháng 1 năm 2023	2.446.058.980.000	374.867.728.679	(163.791.048.417)	17.595.337.214	287.862.064.814	2.340.643.775.792	1.244.774.709.933	6.548.011.548.015
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	338.149.913.995	95.617.214.009	433.767.128.004
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	-	(58.960.535.000)	(58.960.535.000)
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc quy đổi các hoạt động ở nước ngoài	-	-	(12.304.821.216)	-	-	-	-	(12.304.821.216)
- Thay đổi khác	-	-	-	-	-	(190.000.000)	243.980.001	53.980.001
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	2.446.058.980.000	374.867.728.679	(176.095.869.633)	17.595.337.214	287.862.064.814	2.678.603.689.787	1.281.675.368.943	6.910.567.299.804

22.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

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

22.4 Cổ tức

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

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

22.5 Cổ phiếu

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

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

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

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Tổng doanh thu	1.560.438.057.406	1.654.846.957.467
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu hoạt động sản xuất và kinh doanh điện	937.095.952.239	925.780.344.642
Doanh thu hoạt động xây lắp (i)	229.168.842.099	974.275.000
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	183.277.525.160	572.354.605.937
Doanh thu hoạt động kinh doanh khách sạn	49.748.484.342	19.457.838.309
Doanh thu hoạt động cho thuê, quản lý bất động sản và các hoạt động khác	161.147.253.566	136.279.893.579
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	1.560.438.057.406	1.654.846.957.467
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	1.522.782.218.157	1.654.846.957.467
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 30.1)	37.655.839.249	-

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

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, lãi từ chứng khoán kinh doanh	15.751.288.038	27.586.541.861
Lãi do đánh giá chênh lệch tỷ giá	171.963.739	51.643.627.778
Doanh thu tài chính khác	468.293.770	1.255.866.739
TỔNG CỘNG	16.391.545.547	80.486.036.378

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

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Giá vốn hoạt động sản xuất và kinh doanh điện	300.197.206.327	281.006.215.414
Giá vốn hoạt động xây lắp	195.668.288.117	925.561.250
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	61.967.023.530	151.247.802.909
Giá vốn hoạt động kinh doanh khách sạn	26.108.500.231	11.666.821.556
Giá vốn hoạt động cho thuê, quản lý bất động sản và các hoạt động khác	91.467.763.027	85.265.660.588
TỔNG CỘNG	<u>675.408.781.232</u>	<u>530.112.061.717</u>

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí lãi vay	258.209.766.347	248.384.153.544
Lỗ chênh lệch tỷ giá	15.534.916.580	360.447.011
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	93.473.974	2.477.320.556
Phí bảo lãnh và các chi phí liên quan đến khoản vay	14.163.357.649	3.815.175.336
Chi phí tài chính khác	1.446.953.848	190.620.798
TỔNG CỘNG	<u>289.448.468.398</u>	<u>255.227.717.245</u>

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí nhân công	47.119.504.021	46.785.733.042
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	19.361.454.962	286.740.038
Chi phí dự án dừng triển khai	17.787.051.722	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.586.183.884	10.607.560.228
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.873.570.861	2.039.045.089
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	7.334.158.776	6.388.352.057
TỔNG CỘNG	<u>103.061.924.226</u>	<u>66.107.430.454</u>

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

27. CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí bồi thường, bị phạt	3.474.861.495	715.589.657
Các khoản chi phí khác	12.794.927.414	1.547.428.391
TỔNG CỘNG	16.269.788.909	2.263.018.048

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	11.610.664.221	301.394.135.919
Chi phí nguyên vật liệu	35.527.384.256	17.591.012.937
Chi phí nhân công	98.490.777.148	95.142.301.597
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)	256.322.477.505	262.249.145.081
Chi phí dự phòng	19.361.454.962	10.510.940.802
Chi phí dự án dừng triển khai	17.787.051.722	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	78.962.426.593	57.412.811.856
Chi phí khác	23.865.798.561	14.937.508.554
TỔNG CỘNG	541.928.034.968	759.237.856.746

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong kỳ là 20% lợi nhuận chịu thuế, ngoại trừ: Công ty Agrita - Quảng Nam, Công ty Sông Tranh 4, Công ty Surya, Công ty Hà Đô Thuận nam và Công ty Za Hưng được miễn thuế TNDN trong 4 năm tính từ năm đầu có lợi nhuận chịu thuế và được giảm 50% thuế suất thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo.

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

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	54.367.820.027	118.003.253.544
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	-	37.370.564.284
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	6.012.564.450	2.953.836.950
TỔNG CỘNG	60.380.384.477	158.327.654.778

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	494.147.512.481	888.014.504.285
Thuế tính theo thuế suất của các công ty trong Tập đoàn	98.829.502.496	175.711.672.762
<i>Các điều chỉnh tăng:</i>		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận của các khoản lỗ thuế	234.711.241	284.801.570
Chi phí dự án dừng triển khai	3.557.410.345	-
Chi phí tiền đất dự án chưa đủ điều kiện khấu trừ	4.616.519.490	3.364.637.500
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	-	37.370.564.284
Chi phí dự phòng	-	2.044.840.153
Lợi thế thương mại	726.045.645	726.045.645
Chi phí lãi vay không được khấu trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	1.602.610.844	1.241.419.994
Chi phí khác	6.624.611.661	1.863.992.690
<i>Các điều chỉnh giảm:</i>		
Thuế TNDN được miễn giảm	(47.713.015.871)	(63.712.547.816)
Lỗ năm trước chuyển sang	(8.098.011.374)	(567.772.004)
Chi phí thuế TNDN	60.380.384.477	158.327.654.778

29.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 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 kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

Đơn vị tính: VND

Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
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	49.342.226.877	50.361.988.470	(1.019.761.593)	509.817.999	(5.561.578.571)
Chi phí hỗ trợ hoa hồng môi giới cho các căn chưa bàn giao	1.950.199.976	2.878.407.185	(928.207.209)	(2.144.507.047)	(569.571.521)
Doanh thu phí dịch vụ quản lý tòa nhà cho nhiều năm đã tính thuế từ các năm trước	1.033.464.052	2.444.479.642	(1.411.015.590)	(244.055.708)	(1.746.009.496)
Chi phí sử dụng vốn liên quan tới các căn hộ chưa bàn giao	2.016.239.994	2.260.295.702	3.069.952.813	6.462.386.453	(68.841.231.860)
Thuế TNDN 1% tạm tính cho các khoản khách hàng thanh toán theo tiến độ để nhận chuyển nhượng bất động sản	(68.841.231.860)	(69.824.141.150)	(11.429.148.148)	(5.416.583.698)	(6.012.564.450)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả					
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	-	-	-	-	5.575.102.396
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện khi thanh toán khoản mục có gốc ngoại tệ trước thời điểm hoạt động	-	-	-	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả					
Chỉ phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ					
Trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	57.412.083.712	64.407.557.452	(68.841.231.860)	(69.824.141.150)	(11.429.148.148)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(68.841.231.860)	(69.824.141.150)	(11.429.148.148)	(5.416.583.698)	(6.012.564.450)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả					
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả					

Trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

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

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

Theo quy định của Nghị định 132/2020/NĐ-CP, Tập đoàn được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt trần chưa được khấu trừ thuế TNDN trong năm sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí đó. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2023, Tập đoàn có tổng khoản chi phí lãi vay vượt trần chưa được khấu trừ thuế TNDN là 24.262.957.397 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 16.249.903.177 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

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

Lỗi chuyển sang từ kỳ trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 131 tỷ VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 172 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 giữa niên độ 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.

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

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Trả gốc vay Chi phí lãi vay phải trả Phân chia lợi nhuận đã trả Chi phí lãi vay đã trả Trả cổ tức	23.166.667.000 18.095.388.091 - 18.381.004.000 30.847.182.000	23.166.667.000 15.648.986.299 3.642.520.938 16.542.904.000 -
Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch HĐQT	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	11.883.562.474	-
Ông Nguyễn Trọng Minh	Chủ tịch HĐQT/Phó Tổng Giám đốc	Hoàn tạm ứng	8.450.000.000	-
Ông Lê Xuân Long	Thành viên HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	7.313.403.873	-
Bà Nguyễn Thị Xuân Lan	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT	Doanh thu hoạt động xây lắp	2.551.711.000	-
Bà Hoàng Thị Phương Điều	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	11.366.750.902	-
Bà Vũ Thị Hà	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu hoạt động xây lắp	4.540.411.000	-

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

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

30.2 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 kỳ, Tập đoàn đã phát sinh các giao dịch góp vốn, nhận cổ tức, vay, cho vay với các bên liên quan theo mức giá thỏa thuận giữa hai bên.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 không có tài sản bảo đảm, không có lãi suất (trừ một số khoản đi vay như được trình bày tại các thuyết minh tương ứng) và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023, 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 2022: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng năm thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch HĐQT	Phải thu chuyển nhượng bất động sản ("BĐS")	643.142.000	-
Ông Lê Xuân Long	Thành viên HĐQT	Phải thu chuyển nhượng BĐS	395.785.000	188.704.500
Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc	Phải thu chuyển nhượng BĐS	468.623.000	468.623.000
Bà Hoàng Thị Phương Điều	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT	Phải thu chuyển nhượng BĐS	617.896.000	-
Các bên liên quan khác		Phải thu chuyển nhượng BĐS	521.647.000	718.108.000
TỔNG CỘNG			2.647.093.000	1.375.435.500

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	57.337.620.000	65.787.620.000
Bà Nguyễn Thị Xuân Lan	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT	Tạm ứng	8.487.000.000	8.487.000.000
Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	5.500.000	5.500.000
TỔNG CỘNG			65.830.120.000	74.280.120.000
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 16.1)				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Phải trả về xây dựng	2.019.545.459	2.019.545.459
TỔNG CỘNG			2.019.545.459	2.019.545.459
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 16.2)				
Ông Nguyễn Văn Tô	Ủy viên HĐQT	Trả trước tiền mua BĐS	3.187.386.378	3.187.386.378
Ông Hoàng Đình Hùng	Ủy viên HĐQT	Trả trước tiền mua BĐS	2.243.315.848	2.243.315.848
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Trả trước tiền mua BĐS	3.201.989.175	3.201.989.175
Ông Lê Xuân Long	Phó Tổng Giám đốc	Trả trước tiền mua BĐS	2.065.020.474	2.065.020.474
Bà Nguyễn Thị Xuân Lan	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT	Trả trước tiền mua BĐS	68.989.005.773	70.612.822.137
Ông Phạm Hồng Hiếu	Kế toán trưởng	Trả trước tiền mua BĐS	2.375.759.489	2.375.759.489
Các cá nhân khác		Trả trước tiền mua bất động sản	-	2.952.193.108
TỔNG CỘNG			82.062.477.137	86.638.486.609

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 18)				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Phải trả lãi vay	4.284.246.978	4.569.862.887
TỔNG CỘNG			4.284.246.978	4.569.862.887
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 19)				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Cổ tức phải trả Phải trả khác	8.829.705.571 -	8.829.705.571 148.244.000
Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch HĐQT	Phải trả khác	30.000.000	-
Các bên liên quan khác		Phải trả khác	30.587.900	-
TỔNG CỘNG			8.890.293.471	8.977.949.571

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

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

30.3 Chi tiết các khoản đi vay từ các bên liên quan

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023: (Thuyết minh số 20)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Lãi suất VND %/năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	347.499.999.001	Lãi suất cho vay năm đầu tiên là 8%/năm. Lãi suất cho vay kể từ năm thứ 2 là lãi suất tiết kiệm 12 tháng + biên độ 2,6%/năm	Từ ngày 17 tháng 11 năm 2023 đến ngày 17 tháng 11 năm 2030	Tin chấp
		347.499.999.001	Lãi suất trong kỳ là 9,8%/năm		

Trong đó:

Vay dài hạn	301.166.666.001
Vay dài hạn đến hạn trả	46.333.333.000

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: (Thuyết minh số 20)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Lãi suất VND %/năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	370.666.666.000	Lãi suất cho vay năm đầu tiên là 8%/năm. Lãi suất cho vay kể từ năm thứ 2 là lãi suất tiết kiệm 12 tháng + biên độ 2,6%/năm	Từ ngày 17 tháng 5 năm 2023 đến ngày 17 tháng 11 năm 2030	Tin chấp
		370.666.666.000	Lãi suất trong kỳ là 9,8%/năm		

Trong đó:

Vay dài hạn	324.333.332.667
Vay dài hạn đến hạn trả	46.333.333.333

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

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

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

31. 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>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	338.149.913.995	621.636.825.112
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng phúc lợi, thù lao HĐQT	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>338.149.913.995</u>	<u>621.636.825.112</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>338.149.913.995</u>	<u>621.636.825.112</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	305.756.841	243.003.422
Ảnh hưởng của cổ tức bằng cổ phiếu (*)	-	61.150.943
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>305.756.841</u>	<u>304.154.365</u>
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
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>305.756.841</u>	<u>304.154.365</u>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.106	2.044
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.106	2.044

(*) 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 25%/vốn điều lệ bằng cổ phiếu theo Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 4 năm 2023 và đã được phát hành trong tháng 7 năm 2023.

Ngoài 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 giữa niên độ đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

32. 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 cung cấp dịch vụ tư vấn, thiết kế và tổng thầu xây dựng; và
- ▶ Các hoạt động cho thuê và các dịch vụ khác: bao gồm hoạt động xây lắp, 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09a-DN/HIN

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

32. 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 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày như sau:

	Kinh doanh bất động sản	Sản xuất và kinh doanh điện	Hoạt động xây lắp	Kinh doanh hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Đơn vị tính: VND
Doanh thu						
Doanh thu bán hàng cho các bộ phần	-	-	28.083.711.626	44.182.035.677	(72.265.747.303)	-
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	183.277.525.160	937.095.952.239	229.168.842.099	210.895.737.908	-	1.560.438.057.406
Tổng doanh thu	183.277.525.160	937.095.952.239	257.252.553.725	255.077.773.585	(72.265.747.303)	1.560.438.057.406
Kết quả						
Lợi nhuận gộp trước thuế của bộ phận	121.310.501.630	636.898.745.912	24.753.654.213	112.423.627.335	(10.357.252.916)	885.029.276.174
Chi phí không phân bổ (i)					(285.731.241.531)	(285.731.241.531)
Lợi nhuận trước thuế	98.863.352.801	602.342.797.063	1.356.940.425	87.672.916.639	(296.088.494.447)	494.147.512.481
Chi phí thuế TNDN					(60.380.384.477)	(60.380.384.477)
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế	98.863.352.801	602.342.797.063	1.356.940.425	87.672.916.639	(356.468.878.924)	433.767.128.004
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	2.004.148.635.952	9.660.086.430.112	44.634.470.594	1.763.838.785.028	-	13.472.708.321.686
Tài sản không phân bổ (ii)					913.547.360.752	913.547.360.752
Tổng tài sản	2.004.148.635.952	9.660.086.430.112	44.634.470.594	1.763.838.785.028	913.547.360.752	14.386.255.682.438
Công nợ bộ phận	1.315.451.105.046	88.555.958.599	29.014.899.908	54.086.796.049	-	1.487.108.759.602
Công nợ không phân bổ (iii)					5.988.579.623.032	5.988.579.623.032
Tổng công nợ	1.315.451.105.046	88.555.958.599	29.014.899.908	54.086.796.049	5.988.579.623.032	7.475.688.382.634

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

32. 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 30 tháng 6 năm 2022 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày như sau:

Đơn vị tính: VND

Doanh thu	Kinh doanh bất động sản	Sản xuất và kinh doanh điện	Hoạt động xây lắp	Kinh doanh hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu bán hàng cho các bộ phận	-	-	18.401.905.260	46.643.291.360	(65.045.196.620)	-
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	572.354.605.937	925.780.344.642	974.275.000	155.737.731.888	-	1.654.846.957.467
Tổng doanh thu	572.354.605.937	925.780.344.642	19.376.180.260	202.381.023.248	(65.045.196.620)	1.654.846.957.467
Kết quả						
Lợi nhuận gộp trước thuế của bộ phận	421.106.803.027	644.774.129.228	968.809.013	76.265.431.656	(18.380.277.174)	1.124.734.895.750
Chi phí không phân bổ (i)					(169.931.192.398)	(169.931.192.398)
Lợi nhuận trước thuế	373.139.411.969	625.664.466.884	968.809.013	76.553.285.991	(188.311.469.572)	888.014.504.285
Chi phí thuế TNDN					(158.327.654.778)	(158.327.654.778)
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế	373.139.411.969	625.664.466.884	968.809.013	76.553.285.991	(346.639.124.350)	729.686.849.507
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	2.214.637.507.439	10.117.994.130.452	6.471.110.652	1.796.859.447.172	-	14.135.962.195.715
Tài sản không phân bổ (ii)					1.482.084.094.289	1.482.084.094.289
Tổng tài sản	2.214.637.507.439	10.117.994.130.452	6.471.110.652	1.796.859.447.172	1.482.084.094.289	15.618.046.290.004
Công nợ bộ phận	1.857.928.976.807	352.986.281.444	11.918.923.645	90.649.433.038	-	2.313.483.614.934
Công nợ không phân bổ (iii)					7.314.854.944.235	7.314.854.944.235
Tổng công nợ	1.857.928.976.807	352.986.281.444	11.918.923.645	90.649.433.038	7.314.854.944.235	9.628.338.559.169

(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 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.

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

33. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Dưới 1 năm	87.281.140.242	103.210.846.737
Trên 1 - 5 năm	90.639.688.029	110.210.264.338
Trên 5 năm	56.536.053.416	63.026.188.770
TỔNG CỘNG	<u>234.456.881.687</u>	<u>276.447.299.845</u>

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

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

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 liên quan đến việc chia sẻ lợi nhuận hợp tác tại Dự án tòa nhà Miền Nam tại số 60, đường Trường Sơn và Dự án Hà Đô Airport Buiding tại số 2 Hồng Hà, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Tập đoàn còn phải thanh toán số tiền là 213 tỷ VND trong 35,5 năm.

Cam kết miễn phí quản lý biệt thự/liền kề

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

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

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

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

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



Nguyễn Văn Trương
Người lập



Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

EY | Building a better working world

EY exists to build a better working world, helping to create long-term value for clients, people and society and build trust in the capital markets.

Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.

Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2023 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn | ey.com/vi_vn