

CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP
ĐOÀN HÀ
ĐÔ

Digitally signed by CÔNG
TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
HÀ ĐÔ
DN:
OID.0.9.2342.19200300.100
1.1=MST:0100283802
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ, S=HÀ
NỘI, C=VN
Reason: I am the author of
this document
Location: your signing
location here
Date: 2024-03-30 14:10:19
Foxit PhantomPDF Version:
9.7.0

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 74

THÔNG TIN CHUNG



Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Nguyễn Trọng Minh, Phó Tổng Giám đốc 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 kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo Giấy Ủy quyền số 01/GUQ-CTHĐ ngày 1 tháng 1 năm 2024.

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.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Thay mặt 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 3 năm 2024

Số tham chiếu: 12315194/E-66923091 - HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 29 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 6 đến trang 74, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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



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

Nguyễn Trần Trung
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 5096-2024-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.353.883.065.245	3.856.213.993.344
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	245.549.342.427	694.458.293.386
111	1. Tiền		213.249.342.427	297.335.279.688
112	2. Các khoản tương đương tiền		32.300.000.000	397.123.013.698
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	392.702.400.459	1.213.787.671
121	1. Chứng khoán kinh doanh		386.602.400.459	1.213.787.671
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		6.100.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.594.692.113.606	1.710.747.664.625
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	1.318.750.126.830	1.097.765.750.186
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	97.908.956.923	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	159.669.644.290	283.013.810.237
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(115.382.680.529)	(98.834.563.596)
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.074.384.294.480	1.381.626.365.226
141	1. Hàng tồn kho		1.084.608.495.244	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		46.554.914.273	68.167.882.436
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.906.349.414	4.784.362.266
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	40.796.858.045	60.699.842.637
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	2.851.706.814	2.683.677.533

12-
T
H
V
N
H
A
N
O
1-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		11.084.468.702.847	11.248.710.440.082
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		286.626.735.290	15.173.100.000
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	6.2	263.410.819.622	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	23.215.915.668	15.173.100.000
220	II. Tài sản cố định		9.034.421.082.237	9.494.867.138.908
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	8.832.790.913.662	9.099.653.206.199
222	Nguyên giá		11.074.101.340.051	10.864.887.269.458
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.241.310.426.389)	(1.765.234.063.259)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	201.630.168.575	395.213.932.709
228	Nguyên giá		223.393.654.500	420.364.811.059
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(21.763.485.925)	(25.150.878.350)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	757.836.835.684	792.953.268.785
231	1. Nguyên giá		983.707.874.969	983.707.874.969
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(225.871.039.285)	(190.754.606.184)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	14	830.903.743.212	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	793.993.114.284	781.149.090.682
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		63.070.000.000	3.130.000.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh		150.000.000	130.000.000
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	62.920.000.000	3.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		111.610.306.424	124.527.212.779
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		21.160.812.286	18.680.256.396
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	56.270.551.661	64.407.557.452
269	3. Lợi thế thương mại	15	34.178.942.477	41.439.398.931
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		14.438.351.768.092	15.104.924.433.426

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.209.603.634.647	8.556.912.885.411
310	I. Nợ ngắn hạn		2.328.692.228.742	3.286.819.852.605
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	75.505.527.986	180.928.127.488
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	303.868.173.879	681.968.005.319
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	95.417.510.982	123.884.998.096
314	4. Phải trả người lao động		30.703.411.337	34.263.357.196
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	815.570.582.143	838.627.364.436
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		7.052.607.353	21.339.939.535
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	317.723.037.308	388.118.121.975
320	8. Vay ngắn hạn	20	625.124.875.681	958.856.356.487
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	57.726.502.073	58.833.582.073
330	II. Nợ dài hạn		4.880.911.405.905	5.270.093.032.806
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		375.542.400	6.687.499.895
337	2. Phải trả dài hạn khác		11.757.751.386	33.299.319.723
338	3. Vay dài hạn	20	4.800.919.759.838	5.160.178.968.082
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	67.858.352.281	69.824.141.150
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		-	103.103.956

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		7.228.748.133.445	6.548.011.548.015
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	7.228.748.133.445	6.548.011.548.015
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		3.057.568.410.000	2.446.058.980.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.057.568.410.000	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		(221.042.249.018)	(163.791.048.417)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		23.516.835.886	17.595.337.214
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.394.212.376.883	2.340.643.775.792
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.729.134.345.792	1.391.258.428.893
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		665.078.031.091	949.385.346.899
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		1.311.762.966.201	1.244.774.709.933
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		14.438.351.768.092	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 3 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	2.889.383.967.575	3.581.190.677.660
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	2.889.383.967.575	3.581.190.677.660
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(1.166.354.221.153)	(1.368.819.823.994)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.723.029.746.422	2.212.370.853.666
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	40.301.874.302	83.291.140.201
22	7. Chi phí tài chính	25	(569.003.134.109)	(517.263.975.398)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu		(486.557.619.793)	(500.688.616.629)
25	8. Chi phí bán hàng	26	(14.516.125.805)	(4.603.697.832)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(218.473.544.853)	(159.148.040.047)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		961.338.815.957	1.614.646.280.590
31	11. Thu nhập khác	27	20.258.275.487	18.384.564.537
32	12. Chi phí khác	27	(18.208.075.549)	(28.609.350.079)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác	27	2.050.199.938	(10.224.785.542)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		963.389.015.895	1.604.421.495.048
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.2	(90.926.437.029)	(231.281.863.203)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	29.3	(6.171.216.922)	(11.236.230.049)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		866.291.361.944	1.361.903.401.796

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	22.1	665.078.031.091	1.095.618.039.141
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	22.1	201.213.330.853	266.285.362.654
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	2.175	3.605
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	31	2.175	3.605


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 3 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		963.389.015.895	1.604.421.495.048
	<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)		519.856.077.926	528.433.017.733
03	Các khoản dự phòng		19.963.116.933	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		32.670.202.375	(21.461.108.896)
05	Lỗ/(lãi) từ hoạt động đầu tư		41.071.551.058	(56.552.833.378)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu và các chi phí liên quan tới khoản vay phân bổ trong năm)	25	514.893.788.304	507.511.449.802
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		2.091.843.752.491	2.572.862.961.111
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(64.305.720.154)	60.293.720.344
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		307.242.070.746	(27.691.273.462)
11	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(511.594.868.747)	(223.369.548.681)
12	Giảm chi phí trả trước		22.314.219.751	5.191.685.675
13	(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh		(385.388.612.788)	340.189.058.916
14	Tiền lãi vay đã trả		(538.842.621.005)	(530.709.020.678)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(126.535.179.026)	(253.168.239.340)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.107.080.000)	(1.611.025.839)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		793.625.961.268	1.941.988.318.046
	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		(147.819.530.044)	(428.569.005.100)
22	Tiền thu thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		646.060.607	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(143.466.164.384)	(1.213.787.671)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	339.750.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(44.940.292.462)	(36.000.000.000)
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức được chia		9.414.852.362	46.402.236.456
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(326.165.073.921)	(79.630.556.315)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
31	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và nhận vốn góp của chủ sở hữu		245.380.000	200.012.784.800
33	Tiền thu từ đi vay		599.112.719.164	1.133.831.149.312
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.324.773.610.589)	(2.375.362.755.175)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(133.703.126.280)	(267.150.171.110)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(859.118.637.705)	(1.308.668.992.173)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(391.657.750.358)	553.688.769.558
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		694.458.293.386	230.395.142.669
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(57.251.200.601)	(89.625.618.841)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	245.549.342.427	694.458.293.386



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 3 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100283802 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 11 tháng 4 năm 2005. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 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 – SGDHCN do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 19 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con (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 dịch vụ 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.

Theo Quyết định Hội đồng quản trị số 02/QĐ-HĐQT ngày 2 tháng 1 năm 2024, Hội đồng quản trị của Công ty đã thông qua Quyết định chấm dứt hoạt động của Chi nhánh miền Nam của Công ty. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để thi hành Quyết định nêu trên.

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 746 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 799).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 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 (tiếp theo):

STT	Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích (%)			Tỷ lệ biểu quyết (%)		
				Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 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%	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	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	99,98%	99,98%	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 Thẻ 1, xã Phước Minh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	99,97%	99,97%	100%	100%	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%	100%	100%
14	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%	99,98%	99,98%
15	Công ty Cổ phần Điện gió Tiến Thành Hàm Kiệm (“Công ty Tiến Thành Hàm Kiệm”) (i)	Thôn Thanh Thịnh, xã Hồng Phong, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	28,98%	28,98%	56,00%	56,00%	56,00%	56,00%
16	Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Bất động sản Hà Đô (“Công ty Quản lý và Kinh doanh Hà Đô”) (iii)	Số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản	99,99%	-	99,99%	-	-	-
17	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Sơn Linh (“Công ty Sơn Linh”) (i), (iv)	Số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	51,23%	-	99,00%	-	-	-
18	Công ty TNHH MTV Hà Đô Ninh Thuận (“Công ty Hà Đô Ninh Thuận”) (ii)	Số 6 Phạm Đình Hổ, 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%	-	100%



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

- (i) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết trong các công ty con này khác nhau do Công ty kiểm soát các công ty con này gián tiếp thông qua các công ty con khác.
- (ii) Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị ("HĐQT") số 94/NQ-HĐQT ngày 1 tháng 7 năm 2020, HĐQT Công ty đã thông qua quyết định giải thể Công ty Hà Đô Ninh Thuận. Công ty đã hoàn tất thủ tục giải thể công ty này theo thông báo về việc doanh nghiệp giải thể/chấm dứt tồn tại số 378/23 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận vào ngày 13 tháng 1 năm 2023.
- (iii) Ngày 21 tháng 2 năm 2023, HĐQT Công ty đã ban hành Nghị quyết số 04/NQ-HĐQT về việc góp vốn thành lập Công ty Quản lý và Kinh doanh Hà Đô. Theo đó, Công ty sẽ thực hiện góp vốn vào công ty này với số tiền là 5.999.400.000 VND, tương đương với tỷ lệ sở hữu là 99,99% vốn cổ phần. Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn vào công ty này.

Ngày 8 tháng 9 năm 2023, HĐQT Công ty đã ban hành Nghị quyết số 50/NQ-HĐQT về việc tăng vốn góp vào Công ty Quản lý và Kinh doanh Hà Đô trong đợt tăng vốn từ 6 tỷ lên 20 tỷ theo đúng tỷ lệ góp vốn với số tiền là 13.998.600.000 VND. Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn điều lệ vào công ty này.
- (iv) Theo Nghị quyết của HĐQT số 98/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 3 năm 2023, HĐQT của Công ty Za Hưng, một công ty con của Công ty, đã phê duyệt việc nhận chuyển nhượng 1.011.780 cổ phần, tương đương với 99% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Sơn Linh từ các cổ đông cá nhân với giá chuyển nhượng là 46,61 tỷ VND. Sau đó, theo Nghị quyết của HĐQT 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 năm, Công ty Za Hưng đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng cổ phần và góp thêm vốn điều lệ vào Công ty Sơn Linh.
- (v) Vào tháng 12 năm 2023, Công ty đã thực hiện việc mua 8.966 cổ phần, với giá phí là 381 triệu VND, của Công ty Thiết bị Giáo dục 1 từ hai cổ đông cá nhân, qua đó tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty này từ 99,93% lên 99,95%.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 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%. Trong năm, Công ty đã hoàn tất tăng vốn góp 20.000.000 VND vào Công ty TNHH Công ty Hỗn hợp Dịch Vọng. Theo đó, khoản đầu tư này tăng từ 130.000.000 VND lên 150.000.000 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 năm hiện tại của Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vọng là đầu tư và kinh doanh bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính 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 của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho

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 theo phương pháp tính theo giá đích danh.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (tiếp theo)

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. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

3.5 *Tài sản cố định vô hình*

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

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

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

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 - 20 năm
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	4 - 25 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 15 năm
Phần mềm máy tính	3 - 7 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	25 - 47 năm
Quyền sử dụng đất lâu dài	Không khấu hao

3.8 Bất động sản đầu tư

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

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi 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 năm
Quyền sử dụng đất lâu dài	Không khấu hao

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính 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)

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

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

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

3.9 *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 năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.10 *Chi phí trả trước*

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

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.

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính 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)

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

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

Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính không quá mười (10) năm. Định kỳ Tập đoàn đánh giá tồn 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 kết hoặc khoản đầu tư tài chính dài hạn của công ty mẹ và giao dịch mua công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, khi lập báo cáo tài chính hợp nhất, công ty mẹ không đánh giá lại khoản đầu tư trước đây mà tiến hành phân bổ giá trị ghi sổ của khoản đầu tư và giá phí mua vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính 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 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 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 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 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 năm.

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản 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, bởi một bên thứ ba, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính 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;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch; và
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thực hiện thanh toán.

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính 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 các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và có Quyết định của HĐQT và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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.

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

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

3.18 *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:

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 bán điện

Doanh thu từ bán điện được xác định căn cứ theo các hợp đồng mua bán điện được Công ty ký kết với Tổng Công ty Điện lực Miền Bắc, Tổng Công ty Điện lực Miền Trung và Công ty Mua bán Điện – Tập đoàn Điện lực Việt Nam các phụ lục hợp đồng có liên quan. Doanh thu được ghi nhận dựa trên sản lượng điện cung cấp hàng tháng được đối soát giữa hai bên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính 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 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

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán 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 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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính 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 năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính 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)

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

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

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

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

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

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

3.21 Lãi trên cổ phiếu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.22 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 dịch vụ xây lắp, hoạt động cho thuê và các hoạt động khác. Ban Tổng Giám đốc xác định bộ phận chủ yếu theo khu vực địa lý của Tập đoàn là trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam.

3.23 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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	4.491.465.780	3.770.206.283
Tiền gửi ngân hàng	208.747.171.765	293.565.073.405
Tiền trong tài khoản chứng khoán	10.704.882	-
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	32.300.000.000	397.123.013.698
TỔNG CỘNG	245.549.342.427	694.458.293.386

(*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng TMCP, có kỳ hạn không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 2,4% đến 3,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 5,5 % đến 6%/năm).

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại:		
- Đô La Mỹ (USD)	41.292,70	1.789,99
- Euro (EUR)	197,45	102,00
- Kíp Lào (LAK)	346.725.045	735.049.896

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Trái phiếu	386.602.400.459	(*)	-	1.213.787.671	(*)	-
	386.602.400.459			1.213.787.671		

Chi tiết các khoản đầu tư vào trái phiếu chiếm trên 10% tổng giá trị trái phiếu tại ngày 31 tháng 12 năm 2023:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong	181.882.261.055	(*)	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Masan	50.916.789.500	(*)	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư IPA	69.999.189.904	(*)	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Bảo Việt	49.764.000.000	(*)	-	-	-	-

Đây là các khoản trái phiếu không có tài sản đảm bảo, có lãi suất từ 6,46%/năm đến 8,28%/năm, kỳ hạn gốc từ 3 đến 7 năm, được Tập đoàn nắm giữ cho mục đích kinh doanh trong ngắn hạn.

(*) Tại ngày 31 tháng 12 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 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)	6.100.000.000	6.100.000.000	-	-
TỔNG CỘNG	6.100.000.000	6.100.000.000	-	-
Dài hạn				
Đầu tư trái phiếu (ii)	62.920.000.000	62.920.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
TỔNG CỘNG	62.920.000.000	62.920.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc từ 6 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng TMCP với lãi suất từ 4,3%/năm đến 6,2%/năm.

(ii) Đầu tư trái phiếu tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm:

- Khoản trái phiếu phát hành bởi Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với giá trị là 3.000.000.000 VND (mệnh giá: 100.000 VND/trái phiếu) có thời hạn gốc 10 năm, đáo hạn ngày 20 tháng 7 năm 2033, không có tài sản đảm bảo và hưởng mức lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 7,6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 8%/năm).
- Khoản trái phiếu phát hành bởi Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với giá trị là 40.000.000.000 VND (mệnh giá: 1.000.000.000 VND/trái phiếu) có thời hạn gốc 7 năm, đáo hạn ngày 23 tháng 11 năm 2030, không có tài sản đảm bảo và hưởng mức lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 6,4%/năm.
- Khoản trái phiếu phát hành bởi Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam với giá trị gốc là 19.920.000.000 (mệnh giá 10.000.000 VND/trái phiếu) có thời hạn gốc 10 năm, đáo hạn ngày 27 tháng 9 năm 2029, không có tài sản đảm bảo và hưởng mức lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 6,77%/năm.

Tại ngày 31 tháng 12 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 (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính 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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	479.145.705.202	515.210.555.286
Phải thu từ hoạt động sản xuất và kinh doanh điện	803.351.020.900	568.902.850.157
Phải thu từ hoạt động xây lắp	16.855.547.002	604.785.072
Phải thu ngắn hạn từ hoạt động cho thuê, quản lý bất động sản và các hoạt động khác	19.397.853.726	13.047.559.671
TỔNG CỘNG	1.318.750.126.830	1.097.765.750.186
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu ngắn hạn từ các khách hàng khác	1.315.288.225.827	1.096.390.314.686
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30.2)	3.461.901.003	1.375.435.500
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(7.083.278.004)	(11.751.616.033)
Chi tiết các khoản phải thu của khách hàng chiếm trên 10% tổng số dư:		
Công ty Mua bán điện – Tập đoàn điện lực Việt Nam	671.098.109.010	527.556.876.696
Các khách hàng mua nhà tại Dự án Hà Đô Centrosa Garden (*)	294.154.811.245	336.876.835.565
Các khách hàng mua nhà Dự án An Khánh – An Thượng (*)	145.531.351.251	117.901.185.058

(*) 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 làm việc với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn thiện để thủ tục cấp sổ đỏ cho người mua nhà.

Tại ngày 31 tháng 12 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 và phát hành Thư bảo lãnh tín dụng 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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính 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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tổng Công ty Xây dựng Lũng Lô	11.810.684.520	11.810.684.520
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 24 và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 245	17.320.388.659	15.689.239.917
Công Cổ phần xây dựng công trình ngầm Vinavico	15.831.602.989	15.648.366.150
Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Sóc Trăng	12.000.000.000	12.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm ("Công ty Từ Liêm") (i)	-	145.224.919.122
Công ty TNHH MTV 756 (ii)	-	117.000.000.000
Trả trước ngắn hạn cho các đối tượng khác	40.946.280.755	55.129.556.381
TỔNG CỘNG	97.908.956.923	372.502.766.090
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó thu hồi	(46.544.406.475)	(27.127.951.513)
Dài hạn		
Công ty Từ Liêm (i)	146.410.819.622	-
Công ty TNHH MTV 756 (ii)	117.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	263.410.819.622	-

- (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 và được đảm bảo bằng tất cả các quyền, quyền sở hữu và lợi ích của Công ty TNHH MTV 756 tại Công ty 756 Sài Gòn và toàn bộ các quyền lợi phát sinh từ phần vốn góp này. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đang trong quá trình thực hiện các thủ tục nhận chuyển nhượng phần vốn góp này từ Công ty TNHH MTV 756.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Nguyễn Xuân Thành (i)	77.446.164.384	-
Công ty Cổ phần Hà Đô 45 ("Công ty Hà Đô 45")	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.

8. PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tạm ứng (i)	99.212.729.863	199.367.937.358
Phải thu về thu chi hộ (ii)	42.841.365.077	64.713.875.532
Phải thu từ lãi cho vay, lãi tiền gửi và lãi trái phiếu	7.222.664.641	5.318.756.765
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	10.392.884.709	13.613.240.582
TỔNG CỘNG	159.669.644.290	283.013.810.237
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(5.455.094.342)	(3.655.094.342)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>134.568.989.290</i>	<i>208.733.690.237</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 30.2)</i>	<i>25.100.655.000</i>	<i>74.280.120.000</i>
Dài hạn		
Ký cược, ký quỹ	22.217.496.490	15.152.500.000
Các khoản phải thu dài hạn khác	998.419.178	20.600.000
TỔNG CỘNG	23.215.915.668	15.173.100.000

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 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 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm các khoản phải thu liên quan tới 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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. NỢ XẤU

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	
Công ty Hà Đô 45	62.755.574.348	(62.755.574.348)	-	62.755.574.348	(62.755.574.348)	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 24 và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 245	17.320.388.659	(14.710.854.108)	2.609.534.551	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	15.831.602.989	(7.607.410.515)	8.224.192.474	15.648.366.150	(3.060.738.203)	12.587.627.947	
Các khách hàng khác	18.904.608.101	(18.498.157.038)	-	21.311.495.067	(21.311.495.067)	-	
TỔNG CỘNG	126.622.858.617	(115.382.680.529)	10.833.727.025	127.215.360.002	(98.834.563.596)	28.380.796.406	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	Ngày 31 tháng 12 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					
- Dự án An Khánh - An Thượng	1.048.627.298.359	10.224.200.764	1.160.776.900.851	10.224.200.764	
- Dự án Hà Đô Green Lane	462.891.019.268	10.224.200.764	515.272.014.696	10.224.200.764	
- Dự án khu đô thị mới Noongtha, Viên Chăn, Lào	292.765.778.115	-	292.765.778.115	-	
- Khu biệt thự Sư Vạn Hạnh	125.135.158.159	-	195.947.581.511	-	
- Dự án chung cư CC1 Dịch Vọng	67.644.763.321	-	67.644.763.321	-	
- Các dự án khác	41.481.993.854	-	41.481.993.854	-	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	58.708.585.642	-	47.664.769.354	-	
Công cụ dụng cụ	20.714.575.697	-	219.633.123.564	-	
Hàng tồn kho khác	14.155.668.438	-	10.319.846.438	-	
	1.110.952.750	-	1.120.695.137	-	
TỔNG CỘNG	1.084.608.495.244	10.224.200.764	1.391.850.565.990	10.224.200.764	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

					Đơn vị tính: VND	
					Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn			
- Xây dựng hoàn thành	4.745.789.079.877	5.554.213.279.298	522.438.610.543		42.446.299.740	10.864.887.269.458
- Mua mới trong năm	27.193.948.210	3.977.815.587	2.090.374.630		109.090.909	33.371.229.336
- Phân loại lại	-	5.022.721.553	800.909.091		-	5.823.630.644
- Chuyển từ tài sản cố định vô hình	(15.309.400.500)	15.638.648.014	(329.247.514)		-	-
- Giảm khác	178.183.880.622	-	7.492.816.113		-	185.676.696.735
- Thanh lý, nhượng bán	(10.829.813.653)	-	(3.026.998.868)		-	(13.856.812.521)
	(74.246.328)	(70.363.636)	(1.566.463.637)		(89.600.000)	(1.800.673.601)
Số cuối năm	4.924.953.448.228	5.578.782.100.816	527.900.000.358		42.465.790.649	11.074.101.340.051
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	11.425.428.556	1.069.671.061	10.863.933.502		6.418.200.360	29.777.233.479
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số đầu năm	707.068.542.183	932.460.092.265	101.782.406.647		23.923.022.164	1.765.234.063.259
- Khấu hao trong năm	160.990.723.445	280.873.735.311	17.135.607.965		6.552.703.356	465.552.770.077
- Chuyển từ tài sản cố định vô hình	13.044.367.815	-	239.624.923		-	13.283.992.738
- Thanh lý, nhượng bán	(74.246.328)	(70.363.636)	(882.449.109)		(89.600.000)	(1.116.659.073)
- Giảm khác	(1.334.907.404)	-	(308.833.208)		-	(1.643.740.612)
Số cuối năm	879.694.479.711	1.213.263.463.940	117.966.357.218		30.386.125.520	2.241.310.426.389
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	4.038.720.537.694	4.621.753.187.033	420.656.203.896		18.523.277.576	9.099.653.206.199
Số cuối năm	4.045.258.968.517	4.365.518.636.876	409.933.643.140		12.079.665.129	8.832.790.913.662

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, một số tài sản cố định hữu hình 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 Za Hưng.

Việc sử dụng tài sản cố định hữu hình khác 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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền đầu tư dự án thủy điện (*)	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:				Tổng cộng
Số đầu năm	220.000.000.000	197.826.156.559	2.538.654.500	420.364.811.059
- Táng trong năm	-	-	134.800.000	134.800.000
- Kết chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	-	-	800.000.000	800.000.000
- Chuyển sang tài sản cố định hữu hình và chi phí trả trước (**)	-	(197.826.156.559)	-	(197.826.156.559)
- Thanh lý	-	-	(79.800.000)	(79.800.000)
Số cuối năm	220.000.000.000	-	3.393.654.500	223.393.654.500
Trong đó				
Đã khấu hao hết:	-	-	1.284.054.500	1.284.054.500
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	10.892.297.389	12.252.271.843	2.006.309.118	25.150.878.350
- Hao mòn trong năm	8.713.837.911	2.981.738.876	230.841.507	11.926.418.294
- Chuyển sang tài sản cố định hữu hình và chi phí trả trước	-	(15.234.010.719)	-	(15.234.010.719)
- Thanh lý	-	-	(79.800.000)	(79.800.000)
Số cuối năm	19.606.135.300	-	2.157.350.625	21.763.485.925
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	209.107.702.611	185.573.884.716	532.345.382	395.213.932.709
Số cuối năm	200.393.864.700	-	1.236.303.875	201.630.168.575

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

(**) Đây là chi phí giải phóng mặt bằng của các dự án nhà máy điện.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc và quyền sử dụng đất	Bất động sản đầu tư khác (*)	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	802.114.037.059	181.593.837.910	983.707.874.969
Số cuối năm	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:			
Số đầu năm	119.840.656.466	70.913.949.718	190.754.606.184
- Khấu hao trong năm	24.545.112.028	10.571.321.073	35.116.433.101
Số cuối năm	144.385.768.494	81.485.270.791	225.871.039.285
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	682.273.380.593	110.679.888.192	792.953.268.785
Số cuối năm	657.728.268.565	100.108.567.119	757.836.835.684

(*) 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:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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	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

Tập đoàn không trình bày giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này tại ngày 31 tháng 12 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 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 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Dự án Khu đô thị Linh Trung	490.291.988.693	490.291.988.693
Khách sạn thuộc Dự án Bảo Đại	191.757.000.905	188.780.176.176
Dự án An Khánh - An Thượng	44.927.168.632	41.635.954.006
Dự án thủy điện Sơn Linh, Sơn Nham	50.048.609.718	-
Các dự án khác	16.968.346.336	60.440.971.807
TỔNG CỘNG	793.993.114.284	781.149.090.682

15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

	Công ty Agrita – Quảng Nam	Công ty Sông Tranh 4	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	60.801.303.907	11.803.260.642	72.604.564.549
Số cuối năm	60.801.303.907	11.803.260.642	72.604.564.549
Phân bổ lũy kế:			
Số đầu năm	23.837.442.710	7.327.722.908	31.165.165.618
- Phân bổ trong năm	6.080.130.390	1.180.326.064	7.260.456.454
Số cuối năm	29.917.573.100	8.508.048.972	38.425.622.072
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	36.963.861.197	4.475.537.734	41.439.398.931
Số cuối năm	30.883.730.807	3.295.211.670	34.178.942.477

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Enercon GmBH	11.253.864.000	10.532.112.000
Công ty TNHH Enercon Vietnam	10.400.734.619	-
Công ty Cổ phần Hà Đô 1	6.086.282.710	42.485.581.886
Công ty Cổ phần Tư vấn Phát triển Xây dựng Sông Hồng	-	24.315.703.621
Phải trả đối tượng khác	47.764.646.657	103.594.729.981
TỔNG CỘNG	75.505.527.986	180.928.127.488
Trong đó:		
Phải trả cho các bên khác	73.485.982.527	178.908.582.029
Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 30.2)	2.019.545.459	2.019.545.459

16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (*)	292.440.877.934	495.000.575.729
Trả trước theo các hợp đồng xây lắp	10.823.935.323	186.008.823.660
Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	603.360.622	958.605.930
TỔNG CỘNG	303.868.173.879	681.968.005.319
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước từ các bên khác	174.765.394.817	595.329.518.710
Người mua trả tiền trước từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30.2)	129.102.779.062	86.638.486.609

(*) Đây là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản tại Dự án An Khánh - An Thượng và Dự án Nongtha Central Park của Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	Số đầu năm	Số phải nộp/cần trừ trong năm	Số đã nộp trong năm	Đơn vị tính: VND
Phải nộp				Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	7.598.858.694	212.163.581.474	(193.733.336.021)	26.029.104.147
Thuế thu nhập doanh nghiệp	89.962.579.631	88.295.105.897	(126.535.179.026)	51.722.506.502
Thuế thu nhập cá nhân	11.565.139.330	11.165.911.921	(12.237.270.704)	10.493.780.547
Thuế tài nguyên	14.770.368.905	112.721.150.760	(120.974.810.103)	6.516.709.562
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác	(11.948.464)	21.065.059.541	(20.397.700.853)	655.410.224
TỔNG CỘNG	123.884.998.096	445.410.809.593	(473.878.296.707)	95.417.510.982
Phải thu				Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	60.699.842.637	28.450.824.818	(48.353.809.410)	40.796.858.045
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	178.014.281	(9.985.000)	547.339.053
TỔNG CỘNG	63.383.520.170	28.628.839.099	(48.363.794.410)	43.648.564.859

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí xây dựng và tiền sử dụng đất của các dự án bất động sản đã bàn giao	750.758.522.811	703.085.607.062
- Dự án An Khánh – An Thượng	305.876.262.046	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	26.720.021.536	79.027.468.177
Trích trước chi phí lãi vay	25.693.378.049	43.813.105.261
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	12.398.659.747	12.701.183.936
TỔNG CỘNG	815.570.582.143	838.627.364.436
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn các bên khác	815.570.582.143	834.057.501.549
Chi phí phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 30.2)	-	4.569.862.887

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ bảo trì căn hộ (i)	177.208.847.637	214.856.036.141
Nhận ký cược, ký quỹ	32.303.581.760	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
Phí dịch vụ môi trường rừng	15.730.993.928	17.201.422.116
Thu hộ phải trả	12.686.352.098	12.686.352.098
Phải trả cổ tức	12.107.295.571	8.829.658.571
Lệ phí trước bạ thu hộ	9.955.708.737	12.857.008.933
Phải trả lợi nhuận chia sẻ theo BCC	7.710.400.280	6.792.700.280
Nhận tiền cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	7.464.242.260	59.382.101.127
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	21.925.160.491	22.194.485.091
TỔNG CỘNG	317.723.037.308	388.118.121.975
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả khác ngắn hạn các bên khác	305.288.500.637	379.140.172.404
Phải trả khác ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 30.2)	12.434.536.671	8.977.949.571
(i) Đây là kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của Dự án Hado Centrosa Garden. 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 nhận hỗ trợ và chuyển giao mặt bằng với diện tích là 10.686 m ² thuộc ô đất trường tiểu học tại Dự án An Khánh - An Thượng. Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2023 hợp đồng này đã hết thời hạn thực hiện. Tập đoàn đang trong quá trình đàm phán với Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Giáo dục Newton về hợp đồng này.		

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Đơn vị tính: VND	
	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Số cuối năm	
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng						
(Thuyết minh số 20.1)	38.101.631.925	35.774.217.714	(73.875.849.639)	-		
Vay đối tượng khác						
(Thuyết minh số 20.2)	63.050.859.827	9.412.801.726	(16.876.302.099)	55.587.359.454		
Vay các bên liên quan						
(Thuyết minh số 30.3)	46.333.333.333	-	(46.333.333.333)	-		
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả						
(Thuyết minh số 20.1)	601.464.005.376	588.758.101.327	(620.684.590.476)	569.537.516.227		
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	209.906.526.026	93.473.974	(210.000.000.000)	-		
TỔNG CỘNG	958.856.356.487	634.038.594.741	(967.770.075.547)	625.124.875.681		
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng						
(Thuyết minh số 20.1)	4.835.845.635.415	547.345.837.649	(585.735.736.226)	4.797.455.736.838		
Vay các bên liên quan						
(Thuyết minh số 30.3)	324.333.332.667	3.464.023.000	(324.333.332.667)	3.464.023.000		
TỔNG CỘNG	5.160.178.968.082	550.809.860.649	(910.069.068.893)	4.800.919.759.838		



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.1 Các khoản vay ngân hàng

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

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 12 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	728.676.936.980	- Khoản vay có kỳ hạn 10 năm. Gốc vay trả mỗi 3 tháng với ngày thanh toán gần nhất là ngày 27 tháng 2 năm 2024. Lãi vay được thanh toán hàng tháng	Lãi suất khoản vay bằng lãi suất tham chiếu cộng 0,3%/năm	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	97.155.780.000	- 2024. Lãi vay được thanh toán hàng tháng	Lãi suất trong kỳ dao động từ 5,25% - 7,4%/năm	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	33.600.000.000	- Kỳ hạn vay cho mỗi kế ước nhận nợ tối đa 13 năm với kế 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	(ii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	3.200.000.000	- 2034. Gốc vay và lãi vay trả hàng quý từ ngày 1 tháng 3 năm 2022	Lãi suất trong năm dao động từ 8,1% - 10,2%/năm	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	841.200.000.000	- Kỳ hạn vay cho mỗi kế ước nhận nợ tối đa 15 năm với kế 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	(iii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	63.800.000.000	- 2033. Gốc vay và lãi vay trả hàng quý từ ngày 25 tháng 3 năm 2022	Lãi suất trong năm là 8,3% - 10,2%/năm	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Anh	383.200.000.000	- Gốc đáo hạn từ ngày 27 tháng 3 năm 2024 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 cộng với biên độ 2,5%/năm	(iv)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	44.700.000.000	- hàng năm	Lãi suất trong năm dao động từ 8,8% - 9,9%/năm	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội	424.290.000.000	- Gốc đáo hạn cuối cùng ngày 25 tháng 8 năm 2030. Lãi trả hàng tháng	Lãi suất 8,9%/năm từ ngày giải ngân đến ngày 25 tháng 1 năm 2025. Từ ngày 25 tháng 1 năm 2025, lãi suất bằng lãi suất cơ sở cộng với biên độ 2,6%/năm	(v)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	62.840.000.000	- tháng	Lãi suất trong năm là 8,9%/năm	

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính 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 31 tháng 12 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 Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	130.846.009.903		- Gốc đáo hạn từ ngày 26 tháng 1 năm 2024 đến ngày 7 tháng 10 năm 2026. Lãi trả 3 tháng/lần	Lãi suất tham chiếu cộng biên độ 1,92%/năm	(vi)
	43.615.336.632				
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch I Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	2.165.763.413.982		- 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 trả 3 tháng/lần	Lãi suất cơ sở cộng với biên độ 2,8%/năm. Từ ngày 25 tháng 12 năm 2023, biên độ giảm còn 2,2%/năm	(vii)
	177.000.000.000				
Ngân hàng Landesbank Baden - Wuerttemberg Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	659.416.892.200	26.597.933	Gốc đáo hạn từ ngày 28 tháng 6 năm 2024 đến ngày 30 tháng 6 năm 2033, lãi trả 6 tháng/lần	Lãi suất vay xác định theo lãi suất EURIBOR cộng với biên độ 0,75%/năm.	(viii)
	77.226.399.595	2.799.782			
TỔNG CỘNG	5.366.993.253.065	26.597.933			
Trong đó:					
Vay dài hạn	4.797.455.736.838				
Vay dài hạn đến hạn trả	569.537.516.227				
				Lãi suất trong năm là 3,502% - 4,68%/năm	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.1 Các khoản vay ngân hàng (tiếp theo)

- (i) 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 31 tháng 12 năm 2023, một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 738 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.
- (ii) 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.
- (iii) 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.
- (iv) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này bao gồm toàn bộ giá trị còn lại của tài sản hình thành của Nhà máy điện Hồng Phong 4 tại xã Hồng Phong, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận, thuộc quyền sở hữu của Công ty Hà Đô Bình Thuận.
- (v) Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm toàn bộ lợi ích phát sinh và động sản thuộc Dự án Nhà máy điện mặt trời SP Infra 1 tại xã Phước Vĩnh, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận thuộc sở hữu của Công ty Surya.
- (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 tòa 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.

1.2023 = 1.2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính 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 tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng bình quân của ngân hàng Vietcombank, BIDV, Vietinbank và Agribank cộng biên độ 2%/năm, gốc và lãi trả vào ngày đáo hạn. Lãi suất trong năm 2023 là từ 6% – 9,4%/năm.

21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	58.833.582.073	37.216.915.418
Trích lập quỹ trong năm	-	22.452.000.000
Sử dụng quỹ trong năm	(1.107.080.000)	(835.333.345)
Số cuối năm	57.726.502.073	58.833.582.073

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

Năm trước	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
								Tổng cộng
Số đầu năm	1.963.574.150.000	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	-	-	-	-	-	-	20.000.000	20.000.000
- Không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	-
- Hoàn nhập quỹ đầu	-	-	-	(33.615.906.359)	-	33.615.906.359	-	-
tư phát triển	-	-	-	-	-	-	-	-
- Phát hành cổ phiếu	-	-	-	-	-	-	-	-
để thực hiện chứng	-	-	-	-	-	-	-	-
quyền	74.814.000.000	145.760.864.552	-	-	-	-	-	220.574.864.552
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	(203.838.815.000)	(72.124.218.477)	(275.963.033.477)
- Chia cổ tức bằng cổ	-	-	-	-	-	-	-	-
phiếu	407.670.830.000	-	-	-	57.464.130.000	(465.134.960.000)	-	-
- Lợi nhuận thuần	-	-	-	-	-	-	-	-
trong năm	-	-	-	-	-	1.095.618.039.141	266.285.362.654	1.361.903.401.795
- Chênh lệch tỷ giá hối	-	-	-	-	-	-	-	-
đoái do việc quy đổi	-	-	-	-	-	-	-	-
các hoạt động ở	-	-	(89.626.395.065)	-	-	-	-	(89.626.395.065)
nước ngoài	-	-	-	-	-	-	-	-
- Mua thêm phần lợi	-	-	-	-	-	(30.015.800.462)	(5.984.199.538)	(36.000.000.000)
ích của cổ đông	-	-	-	-	-	(706.750.000)	(68.942.500)	(775.692.500)
không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	-
- Thủ lao HĐQT	-	-	-	-	-	-	-	-
- Trích quỹ khen	-	-	-	-	-	(22.452.000.000)	-	(22.452.000.000)
thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Năm nay	Số đầu năm	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
	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	
- Chia cổ tức bằng tiền (i)	-	-	-	-	-	-	-	(128.167.900.913)	(128.167.900.913)	
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (ii)	611.509.430.000	-	-	-	-	-	(611.509.430.000)	-	-	
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	665.078.031.091	201.213.330.853	866.291.361.944	
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc đổi các hoạt động ở nước ngoài	-	-	-	(57.251.200.601)	-	-	-	-	(57.251.200.601)	
- Tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con (iii)	-	-	-	-	-	-	-	(381.055.000)	(381.055.000)	
- Cổ đông không kiểm soát góp vốn	-	-	-	-	-	-	-	245.380.000	245.380.000	
- Thay đổi khác	-	-	-	-	5.921.498.672	-	-	(5.921.498.672)	-	
Số cuối năm	3.057.568.410.000	374.867.728.679	(221.042.249.018)	-	23.516.835.886	287.862.064.814	2.394.212.376.883	1.311.762.966.201	7.228.748.133.445	

(i) Cổ tức chia bằng tiền bao gồm các khoản cổ tức của các công ty con: Công ty 756 Sài Gòn, Công ty Za Hưng, Công ty Quản lý Hà Đô, Công ty Agrita được chia cho các cổ đông không kiểm soát của các công ty này.

(ii) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 4 năm 2023, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế năm 2022 để chia cổ tức cho các cổ đông. Theo đó, Công ty sẽ chi trả cổ tức bằng cổ phiếu theo tỷ lệ bằng 25% tổng số cổ phiếu đang phát hành tương đương với số tiền khoảng 612 tỷ VND. Vào ngày 14 tháng 7 năm 2023, Công ty đã nhận được chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về số lượng cổ phiếu đã phân phối. Công ty cũng đã hoàn tất thủ tục tăng vốn theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 30 được cấp ngày 20 tháng 7 năm 2023 và Công ty cũng nhận được Quyết định của Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh về việc thay đổi đăng ký niêm yết ngày 16 tháng 8 năm 2023.

(iii) Vào tháng 12 năm 2023, Công ty đã thực hiện việc mua 8.966 cổ phần, với giá phí là 381 triệu VND, của Công ty Thiết bị Giáo dục 1 từ hai cổ đông cá nhân, qua đó tăng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Công ty này từ 99,93% lên 99,95%.

11-12-2023 11-12-2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông	3.057.568.410.000	3.057.568.410.000	-	2.446.058.980.000	2.446.058.980.000	-
TỔNG CỘNG	3.057.568.410.000	3.057.568.410.000	-	2.446.058.980.000	2.446.058.980.000	-

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	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
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	611.509.430.000	407.670.830.000
Số cuối năm	3.057.568.410.000	2.446.058.980.000
Cổ tức đã chia	611.509.430.000	611.509.645.000

22.4 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông (i)	611.509.430.000	611.509.645.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu năm 2023: 61.150.943 cổ phiếu/244.605.898 cổ phiếu hiện hữu (năm 2022: 40.767.083 cổ phiếu/203.838.815 cổ phiếu hiện hữu)	611.509.430.000	407.670.830.000
Cổ tức trả bằng tiền: 1.000 VND/cổ phiếu	-	203.838.815.000

(i) Xem Thuyết minh số 22.1.

22.5 Cổ phiếu

Đơn vị tính: Cổ phần

	Năm nay	Năm trước
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	305.756.841	244.605.898
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	305.756.841	244.605.898
Cổ phiếu phổ thông	305.756.841	244.605.898
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	305.756.841	244.605.898
Cổ phiếu phổ thông	305.756.841	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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	2.889.383.967.575	3.581.190.677.660
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	281.840.836.617	1.111.873.852.439
Doanh thu hoạt động sản xuất và kinh doanh điện	1.938.918.451.034	2.115.620.923.366
Doanh thu hoạt động xây lắp (i)	231.337.019.429	1.529.114.859
Doanh thu hoạt động khách sạn	106.973.159.951	60.072.033.760
Doanh thu hoạt động cho thuê, quản lý bất động sản và các hoạt động khác	330.314.500.544	292.094.753.236
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	2.889.383.967.575	3.581.190.677.660

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

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	11.282.764.303	44.700.784.235
Lãi do đánh giá chênh lệch tỷ giá	2.941.017	26.738.306.823
Lãi từ chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	29.016.168.982	11.852.049.143
TỔNG CỘNG	40.301.874.302	83.291.140.201

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	124.214.953.853	555.997.942.494
Giá vốn hoạt động sản xuất và kinh doanh điện	606.618.755.373	595.969.872.413
Giá vốn hoạt động xây lắp	208.068.523.171	1.451.518.311
Giá vốn hoạt động kinh doanh khách sạn	46.933.678.565	43.536.655.053
Giá vốn hoạt động cho thuê, quản lý bất động sản và các hoạt động khác	180.518.310.191	171.863.835.723
TỔNG CỘNG	1.166.354.221.153	1.368.819.823.994

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	486.557.619.793	500.688.616.629
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	93.473.974	6.822.833.173
Phí bảo lãnh và các chi phí liên quan đến khoản vay	28.242.694.537	7.630.350.674
Lỗ chênh lệch tỷ giá	51.416.555.881	358.528.741
Chi phí tài chính khác	2.692.789.924	1.763.646.181
TỔNG CỘNG	569.003.134.109	517.263.975.398

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới, tiếp thị	12.883.519.511	1.892.587.261
Chi phí bán hàng khác	1.632.606.294	2.711.110.571
TỔNG CỘNG	14.516.125.805	4.603.697.832
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	95.415.664.251	103.275.370.976
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	19.963.116.933	286.740.038
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.498.751.996	4.055.514.374
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.145.688.398	35.200.568.318
Chi phí dự án ngừng triển khai	60.157.662.831	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	21.292.660.444	16.329.846.341
TỔNG CỘNG	218.473.544.853	159.148.040.047

27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	20.258.275.487	18.384.564.537
Thu nhập từ trích lãi phát sinh cho kinh phí bảo trì đã trích không phải thanh toán	10.774.004.519	-
Thu nhập từ phí chuyển nhượng chứng chỉ giảm phát thải (CERs)	3.783.067.143	-
Thu nhập từ các khoản phạt các hợp đồng	4.067.496.055	14.616.029.040
Thu nhập khác	1.633.707.770	3.768.535.497
Chi phí khác	18.208.075.549	28.609.350.079
Giá trị tài sản bị xóa bỏ	3.904.385.157	-
Chi phí tài trợ	3.165.616.000	-
Chi phí phạt	2.671.886.155	8.412.100.438
Chi phí lãi phát sinh từ kinh phí bảo trì	-	10.179.857.708
Các khoản khác	8.466.188.237	10.017.391.933
LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẦN	2.050.199.938	(10.224.785.542)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát triển bất động sản để bán	19.678.770.198	465.407.493.159
Chi phí nguyên vật liệu	33.806.162.301	46.725.151.735
Chi phí nhân công	219.079.525.156	218.866.627.829
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)	519.856.077.926	528.433.017.733
Chi phí dự phòng	19.963.116.933	13.160.048.760
Chi phí dự án dừng triển khai	60.157.662.831	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	121.868.798.705	40.713.824.395
Chi phí khác	46.192.711.652	38.598.989.255
TỔNG CỘNG	1.040.602.825.702	1.351.905.152.866

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

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

29.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	94.697.802.200	228.218.821.230
Chênh lệch (thừa)/thiếu trong những năm trước	(3.771.365.171)	3.063.041.973
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	6.171.216.922	11.236.230.049
TỔNG CỘNG	97.097.653.951	242.518.093.252

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	963.389.015.895	1.604.421.495.048
Thuế TNDN tính theo thuế suất của các công ty trong Tập đoàn (20%)	115.782.517.758	237.516.101.004
Thuế TNDN tính theo thuế suất của các công ty trong Tập đoàn (10%)	38.447.642.711	41.684.099.003
Các điều chỉnh tăng:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận của các khoản lỗ thuế và các chênh lệch tạm thời khác	1.252.279.392	565.503.011
Điều chỉnh thuế TNDN theo Thông báo của Cục thuế tỉnh Bình Thuận	-	41.819.809.870
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	3.063.041.973
Chi phí trích lập dự phòng	1.918.518.463	2.044.840.153
Chi phí đầu tư dự án chưa đủ điều kiện khấu trừ và chi phí dự án ngừng triển khai	21.686.173.640	50.246.174.412
Chi phí thuê của Viện Năng Lượng không xuất được hóa đơn	1.515.918.800	1.175.000.000
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	12.073.084.863	767.140.647
Chi phí khấu hao không được trừ	1.635.060.847	22.537.613
Các chi phí không được trừ khác	3.027.182.407	1.326.625.743
Phân bổ lợi thế thương mại	1.452.091.292	1.429.553.678
Các điều chỉnh giảm:		
Thuế TNDN được miễn giảm	(82.816.471.794)	(131.200.753.155)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN do ghi nhận thừa năm trước	(3.771.365.171)	-
Lỗ năm trước chuyển sang	(15.104.979.257)	(7.941.580.700)
Chi phí thuế TNDN phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ước tính	97.097.653.951	242.518.093.252

29.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính 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 năm báo cáo và năm trước như sau:

	Đơn vị tính: VND			
	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Tập đoàn	49.328.336.403	50.361.988.470	(1.033.652.067)	(730.981.270)
Chi phí hỗ trợ hoa hồng môi giới cho các căn chưa bàn giao	1.763.378.385	2.878.407.185	(1.115.028.800)	(8.866.271.242)
Doanh thu phí dịch vụ quản lý tòa nhà cho nhiều năm đã tính thuế từ năm trước	373.267.553	2.444.479.642	(2.071.212.089)	(3.612.960.544)
Chi phí sử dụng vốn liên quan tới các căn hộ chưa bàn giao	1.823.090.681	2.260.295.702	(437.205.021)	(1.052.266.195)
Thuế TNDN 1% tạm tính cho các khoản khách hàng thanh toán theo tiến độ để tại dự án An Khánh – An Thượng	2.982.478.639	6.462.386.453	(3.479.907.814)	(4.514.642.063)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	(67.858.352.281)	(69.824.141.150)	1.965.788.869	1.965.788.869
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện khi thanh toán khoản mục có gốc ngoại tệ trước thời điểm hoạt động	-	-	-	5.575.102.396
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(11.587.800.620)	(5.416.583.698)	-	-
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			(6.171.216.922)	(11.236.230.049)
<i>Trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất</i>				
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	56.270.551.661	64.407.557.452		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(67.858.352.281)	(69.824.141.150)		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(11.587.800.620)	(5.416.583.698)		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính 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

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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn có tổng khoản chi phí lãi vay vượt trần chưa được khấu trừ thuế TNDN là 76.615.327.494 VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với khoản chi phí lãi vay này do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai cũng như khả năng khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ tính thuế tiếp theo tại thời điểm này.

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 31 tháng 12 năm 2023 là 587.571.903.486 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 xác định chính xác nghĩa vụ tiền đất 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 31 tháng 12 năm 2023, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị khoảng 105 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 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.

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên có liên quan của Tập đoàn ngày 31 tháng 12 năm 2023 được trình bày trong Báo cáo tình hình quản trị số 49/CTHĐ-TC được công bố thông tin đại chúng ngày 30 tháng 1 năm 2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Trả cổ tức bằng tiền	67.996.582.000	15.172.815.367
		Thanh toán gốc vay	370.666.666.000	46.333.334.000
		Lãi vay phải trả	22.488.168.485	32.882.703.175
		Lãi vay đã trả	27.058.031.372	32.425.717.000
		Phí thuê mặt bằng phải trả	-	2.402.156.088
		Phí thuê mặt bằng đã trả	-	3.022.086.360
		Trả cổ tức bằng cổ phần	30.847.180.000	28.042.890.000
		Tạm ứng	-	520.400.000
Ông Lê Xuân Long	Ủy viên HĐQT	Doanh thu từ chuyển nhượng BĐS	7.313.403.873	-
Nguyễn Thị Xuân Lan	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	31.132.647.000	44.495.198.000
		Doanh thu từ chuyển nhượng BĐS	98.563.311.457	-
Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch HĐQT	Doanh thu từ chuyển nhượng BĐS	11.883.562.474	-
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	-	520.400.000
		Hoàn ứng	49.686.852.000	-
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Nộp tiền mua bất động sản	4.611.200.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Ủy viên ban Kiểm toán	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	3.243.200.000	-
Bà Hoàng Thị Phương Điều	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT	Doanh thu từ chuyển nhượng BĐS	11.366.750.902	-
Bà Vũ Thị Hà	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu từ chuyển nhượng BĐS	4.540.411.000	-

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả, đi vay và cho vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính 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 năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc	Phải thu chuyển nhượng bất động sản	468.623.000	468.623.000
Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch HĐQT	Phải thu chuyển nhượng BĐS	643.142.000	-
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	1.732.240.003	906.812.500
TỔNG CỘNG			3.461.901.003	1.375.435.500
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó chủ tịch HĐQT/Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	16.100.768.000	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
Các bên liên quan khác		Tạm ứng	512.887.000	5.500.000
TỔNG CỘNG			25.100.655.000	74.280.120.000
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16.1)				
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Phải trả về phí dịch vụ thi công	2.019.545.459	2.019.545.459
TỔNG CỘNG			2.019.545.459	2.019.545.459

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính 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 năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 16.2)				
Ông Nguyễn Văn Tô	Ủy viên HĐQT	Trả trước tiền mua bất động sản	7.437.234.878	3.187.386.378
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Ủy viên ban Kiểm toán	Trả trước tiền mua bất động sản	5.241.988.223	2.243.315.848
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Trả trước tiền mua bất động sản	7.482.385.319	3.201.989.175
Ông Lê Xuân Long	Phó Tổng Giám đốc	Trả trước tiền mua bất động sản	4.825.691.993	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 bất động sản	98.563.132.275	70.612.822.137
Ông Phạm Hồng Hiếu	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT	Trả trước tiền mua bất động sản	5.552.346.374	2.375.759.489
Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc	Trả trước tiền mua bất động sản	-	1.729.025.835
Bà Vũ Thị Hà	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên HĐQT	Trả trước tiền mua bất động sản	-	1.223.167.273
TỔNG CỘNG			129.102.779.062	86.638.486.609
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 18)				
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Phải trả lãi vay	-	4.569.862.887
TỔNG CỘNG			-	4.569.862.887
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 19)				
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Cổ tức phải trả Phải trả khác	8.829.705.571 3.365.744.000	8.829.705.571 148.244.000
Các bên liên quan khác		Phải trả khác	239.087.100	-
TỔNG CỘNG			12.434.536.671	8.977.949.571

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN 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 31 tháng 12 năm 2023: (Thuyết minh số 20)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Lãi suất VND %/năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Bà Bùi Thị Bé	Người có mối quan hệ gia đình mật thiết với thành viên BGD	3.464.023.000	4%	Gốc đáo hạn ngày 29 tháng 12 năm 2026. Lãi trả tại ngày đáo hạn	Tín chấp
		<u>3.464.023.000</u>			

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
		<u>370.666.666.000</u>			
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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: VND

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch	2.150.000.000	1.860.000.000
Ông Nguyễn Văn Tô	Ủy viên HĐQT	730.000.000	615.000.000
Ông Nguyễn Trọng Minh	Ủy viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	2.223.240.000	1.774.765.757
Ông Đào Hữu Khanh	Ủy viên HĐQT đến ngày 22 tháng 4 năm 2023	-	432.702.428
Ông Lê Xuân Long	Ủy viên HĐQT	460.000.000	327.000.000
Ông Nguyễn Đức Mạnh	Ủy viên HĐQT	253.333.338	131.666.669
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	791.709.957	604.451.299
Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc	1.753.040.000	1.712.772.500
Ông Lê Xuân Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	648.942.381	665.194.855
Ông Nguyễn Văn Cương	Phó Tổng Giám đốc	-	986.400.000
Ông Đinh Văn Võ	Phó Tổng Giám đốc	-	629.790.000
Ông Trần Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	1.342.440.000	735.577.500
TỔNG CỘNG		10.352.705.676	10.475.321.008

Thu nhập của Ủy ban Kiểm toán và Ban Kiểm toán nội bộ:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập của Ủy ban Kiểm toán và Ban Kiểm toán nội bộ	2.665.504.000	2.788.957.265

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính 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:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	665.078.031.091	1.095.618.039.141
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng phúc lợi, thủ 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	665.078.031.091	1.095.618.039.141
Ảnh hưởng suy giảm do chi phí lãi vay phát sinh từ trái phiếu kèm chứng quyền	-	-
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	665.078.031.091	1.095.618.039.141
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	243.109.618
Ảnh hưởng của cổ tức bằng cổ phiếu (*)	-	60.776.876
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	305.756.841	303.886.494
Ảnh hưởng suy giảm do Trái phiếu kèm chứng quyền	-	-
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	305.756.841	303.886.494
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.175	3.605
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.175	3.605

(*) 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 năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính 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;
- ▶ Các hoạt động cho thuê, xây lắp và các dịch vụ khác: bao gồm hoạt động kinh doanh khách sạn, hoạt động xây thô, cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, sàn thương mại, ... tại các dự án bất động sản của Tập đoàn và các dịch vụ liên quan.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính 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 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

Doanh thu	Kinh doanh Sản xuất và kinh doanh		Kinh doanh hoạt động		Điều chỉnh và loại trừ	Đơn vị tính: VND
	Kinh doanh bất động sản	điện	xây lắp, cho thuê và các hoạt động khác	Đầu tư		
Kết quả						
Doanh thu bán hàng nội bộ	-	-	101.105.900.052	(101.105.900.052)	-	-
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	281.840.836.617	1.938.918.451.034	688.624.679.924	-	2.889.383.967.575	2.889.383.967.575
Tổng doanh thu	281.840.836.617	1.938.918.451.034	789.730.579.976	(101.105.900.052)	2.889.383.967.575	2.889.383.967.575
Lợi nhuận						
Lợi nhuận gộp trước thuế của bộ phận	157.625.882.764	1.332.299.695.661	268.744.278.523	(35.640.110.526)	1.723.029.746.422	1.723.029.746.422
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)	-	-	-	(526.988.810.780)	(526.988.810.780)	(526.988.810.780)
Lợi nhuận trước thuế	89.185.510.212	1.273.853.273.046	162.979.153.942	(562.628.921.305)	963.389.015.895	963.389.015.895
Chi phí thuế TNDN	-	-	-	(97.097.653.951)	(97.097.653.951)	(97.097.653.951)
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế	89.185.510.212	1.273.853.273.046	162.979.153.942	(659.726.575.256)	866.291.361.944	866.291.361.944
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	1.759.245.745.120	9.810.528.181.130	1.752.503.526.033	-	13.322.277.452.283	13.322.277.452.283
Tài sản không phân bổ (ii)	-	-	-	1.116.074.315.809	1.116.074.315.809	1.116.074.315.809
Tổng tài sản	1.759.245.745.120	9.810.528.181.130	1.752.503.526.033	1.116.074.315.809	14.438.351.768.092	14.438.351.768.092
Công nợ bộ phận	1.275.233.512.985	64.710.214.029	70.859.372.922	-	1.410.803.099.936	1.410.803.099.936
Công nợ không phân bổ (iii)	-	-	-	5.798.800.534.711	5.798.800.534.711	5.798.800.534.711
Tổng công nợ	1.275.233.512.985	64.710.214.029	70.859.372.922	5.798.800.534.711	7.209.603.634.647	7.209.603.634.647

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính 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 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Kinh doanh bất động sản	Sản xuất và kinh doanh điện	Kinh doanh hoạt động xây/lắp, cho thuê và các hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Đơn vị tính: VND
Doanh thu					
Doanh thu bán hàng nội bộ	-	554.839.859	122.956.520.554	(123.511.360.413)	-
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	1.111.873.852.439	2.115.620.923.366	353.695.901.855	-	3.581.190.677.660
Tổng doanh thu	1.111.873.852.439	2.116.175.763.225	476.652.422.409	(123.511.360.413)	3.581.190.677.660
Kết quả					
Lợi nhuận gộp trước thuế của bộ phận	555.875.909.945	1.520.049.592.566	180.111.857.902	(43.666.506.747)	2.212.370.853.666
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)	-	-	-	(444.259.435.894)	(444.259.435.894)
Lợi nhuận trước thuế	446.624.253.769	1.456.320.800.559	189.402.383.355	(487.925.942.635)	1.604.421.495.048
Chi phí thuế TNDN	-	-	-	(242.518.093.252)	(242.518.093.252)
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế	446.624.253.769	1.456.320.800.559	189.402.383.355	(730.444.035.887)	1.361.903.401.796
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	2.218.293.041.424	10.061.372.032.918	1.765.986.482.350	-	14.045.651.556.692
Tài sản không phân bổ (ii)	-	-	-	1.059.272.876.734	1.059.272.876.734
Tổng tài sản	2.218.293.041.424	10.061.372.032.918	1.765.986.482.350	1.059.272.876.734	15.104.924.433.426
Công nợ bộ phận	1.778.245.178.558	153.816.357.156	100.535.310.517	-	2.032.596.846.231
Công nợ không phân bổ (iii)	-	-	-	6.524.316.039.180	6.524.316.039.180
Tổng công nợ	1.778.245.178.558	153.816.357.156	100.535.310.517	6.524.316.039.180	8.556.912.885.411

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	110.023.743.322	103.210.846.737
Trên 1 - 5 năm	115.030.000.492	110.210.264.338
Trên 5 năm	60.409.670.818	63.026.188.770
TỔNG CỘNG	285.463.414.632	276.447.299.845

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/liền kề đã bàn giao dựa trên đơn giá thẩm định của một bên thứ ba. Đối với những căn biệt thự chưa bàn giao, Tập đoàn chưa ghi nhận nghĩa vụ tiền đất đối với các lô đất này. Do đó, số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có thể thay đổi khi có quyết định cuối cùng của cơ quan có thẩm quyền về đơn giá tiền đất của các dự án này.

Các cam kết khác

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

Theo hợp đồng hợp tác số 1407 và số 02A ký ngày 26 tháng 12 năm 2013 và 2 tháng 1 năm 2017 giữa Tập đoàn và một đối tác doanh nghiệp liên quan đến việc chia sẻ lợi nhuận hợp tác tại Dự án tòa nhà Miền Nam tại số 60, đường Trường Sơn và Dự án Hà Đô Airport Buiding tại số 2 Hồng Hà, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn còn phải thanh toán số tiền là 210 tỷ VND trong 35 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các cam kết khác

Cam kết theo hợp đồng Quản lý, vận hành, bảo trì, sửa chữa thay thế vật tư 12 turbine gió Nhà máy điện gió 7A

Theo hợp đồng EPK số S-11929-V01 ngày 15 tháng 6 năm 2021, Tập đoàn cam kết thanh toán giá trị khoảng 17 tỷ VND mỗi năm trong thời gian tối đa 20 năm phí quản lý vận hành, bảo trì, sửa chữa thay thế vật tư 12 turbine gió nhà máy điện gió 7A.

Cam kết góp vốn

Theo hợp đồng góp vốn số 47/2016/QĐ-CT, Tập đoàn đã cam kết góp 50% tổng vốn điều lệ của Công ty TNHH Hỗn Hợp Dịch Vọng với tổng số vốn cam kết là 22,5 tỷ đồng. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, số vốn mà Tập đoàn còn phải góp là 22,35 tỷ đồng.

Nợ tiềm tàng

Công ty Hà Đô Bình Thuận, công ty con của Tập đoàn đang sở hữu Dự án Nhà máy Điện mặt trời Hồng Phong 4 ("Dự án") tại thôn Thanh Thịnh, xã Hồng Phong, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận. Dự án này đã được cấp Quyết định Chủ trương Đầu tư số 1665/QĐ-UBND bởi Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Bình Thuận ngày 29 tháng 6 năm 2018. Vào ngày 25 tháng 12 năm 2023, Thanh tra Chính phủ đã thông báo kết luận thanh tra số 3116/TB-TTCP về việc chấp hành chính sách, pháp luật trong quản lý, thực hiện quy hoạch và đầu tư xây dựng các công trình điện theo Quy hoạch điện VII và Quy hoạch điện VII điều chỉnh. Ban Tổng Giám đốc đánh giá ảnh hưởng của Thông báo này đến tình hình hoạt động và tài chính của Tập đoàn là không trọng yếu và sẽ theo dõi thông tin từ các Cơ quan chức năng có thẩm quyền liên quan đến các nội dung của thông báo trên.

34. CÁC CHI PHÍ DỊCH VỤ CHUYÊN NGHIỆP

Các chi phí dịch vụ chuyên nghiệp với các thành viên trong mạng lưới các Công ty EY toàn cầu phát sinh trong năm nay là 2.032.000.000 VND (năm 2022: 1.878.480.000 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Theo Quyết định Hội đồng quản trị số 02/QĐ-HĐQT ngày 2 tháng 1 năm 2024, Hội đồng quản trị của Công ty đã thông qua Quyết định chấm dứt hoạt động của Chi nhánh miền Nam của Công ty. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để thi hành Quyết định nêu trên.

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất 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 3 năm 2024

CHỖ ĐÓNG CHỮ

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.

© 2024 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn | ey.com/vi_vn