

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Báo cáo tài chính riêng

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

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: 2021-04-05 17:58:
48
Foxit Reader Version:
9.7.0



Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3 - 4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
Bảng cân đối kế toán riêng	7 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	14 - 70

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 1 tháng 4 năm 2021.

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

Thay mặt Ban lãnh đạo:



Nguyễn Trọng Thông
Chủ tịch

T.M Ban Tổng Giám đốc

Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 1 tháng 4 năm 2021

Số tham chiếu: 61600196/22144453

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ("Công ty"), được lập ngày 1 tháng 4 năm 2021 và được trình bày từ trang 7 đến trang 70, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 33 về việc Công ty điều chỉnh lại một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính riêng năm nay.

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

Vấn đề khác

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 1 tháng 4 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.482.764.728.754	1.493.092.162.028
110	I. Tiền	5	178.435.962.361	176.477.881.051
111	1. Tiền		178.435.962.361	176.477.881.051
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	278.083.668.341
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	-	211.011.435.581
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	-	67.072.232.760
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		602.965.745.586	525.714.829.002
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	173.569.699.916	91.580.425.735
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	295.822.946.284	296.843.107.532
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	79.992.628.583	79.212.628.583
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	92.874.742.089	75.883.420.865
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(39.294.271.286)	(17.804.753.713)
140	IV. Hàng tồn kho	11	666.555.051.703	486.442.532.226
141	1. Hàng tồn kho		666.555.051.703	486.442.532.226
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		34.807.969.104	26.373.251.408
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		435.040.036	264.165.970
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	24.344.505.265	23.152.329.623
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	10.028.423.803	2.956.755.815

2-00
TY
HH
YOI
NAN
HÁN
NỘI
M

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		5.215.640.258.571	4.268.963.506.238
220	I. Tài sản cố định		264.364.436.351	279.697.217.168
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	263.765.376.350	279.643.317.168
222	Nguyên giá		344.631.427.264	344.476.427.264
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(80.866.050.914)	(64.833.110.096)
227	2. Tài sản cố định vô hình		599.060.001	53.900.000
228	Nguyên giá		1.391.017.500	775.017.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(791.957.499)	(721.117.500)
230	II. Bất động sản đầu tư	13	328.421.662.975	342.093.144.213
231	1. Nguyên giá		450.108.306.366	442.570.373.959
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(121.686.643.391)	(100.477.229.746)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn	15	46.402.685.743	31.270.599.322
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		46.402.685.743	31.270.599.322
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	16	4.575.721.808.679	3.614.121.308.129
251	1. Đầu tư vào công ty con	16.1	4.580.849.857.526	3.619.670.288.129
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	16.2	130.000.000	130.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	16	(9.258.048.847)	(11.358.980.000)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	16.3	4.000.000.000	5.680.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		729.664.823	1.781.237.406
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		729.664.823	1.771.237.406
268	2. Tài sản dài hạn khác		-	10.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.698.404.987.325	5.762.055.668.266

BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.001.273.719.911	3.945.031.138.340
310	I. Nợ ngắn hạn		1.570.909.980.951	1.326.764.558.142
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	45.710.641.977	72.141.448.802
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	304.786.726.021	20.596.057.463
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	2.070.073.419	3.565.543.818
314	4. Phải trả người lao động		7.615.059.031	10.078.854.590
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	327.067.980.635	325.861.933.499
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		5.825.275.446	3.694.478.469
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	219.892.554.912	428.052.286.133
320	8. Vay ngắn hạn	21	654.210.423.361	450.083.604.253
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	3.731.246.149	12.690.351.115
330	II. Nợ dài hạn		2.430.363.738.960	2.618.266.580.198
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	28.424.657.534	-
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		6.617.170.996	9.923.944.169
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	772.161.322.344	770.020.719.125
338	4. Vay dài hạn	21	1.622.915.102.330	1.837.905.102.598
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		245.485.756	416.814.306

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.697.131.267.414	1.817.024.529.926
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	2.697.131.267.414	1.817.024.529.926
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		1.542.750.180.000	1.186.812.890.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.542.750.180.000	1.186.812.890.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		387.992.000	(171.550.000)
415	3. Cổ phiếu quỹ		-	(326.270.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		23.516.835.886	23.516.835.886
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.130.476.259.528	607.192.624.040
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		251.317.991.308	39.061.705.203
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		879.158.268.220	568.130.918.837
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.698.404.987.325	5.762.055.668.266



Vũ Thị Dung
Người lập



Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 1 tháng 4 năm 2021



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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	681.060.253.785	352.549.073.286
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	681.060.253.785	352.549.073.286
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(605.319.384.616)	(173.429.756.001)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		75.740.869.169	179.119.317.285
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	1.269.438.669.820	784.128.307.673
22	7. Chi phí tài chính	26	(207.266.344.215)	(170.813.426.515)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(199.794.942.443)	(156.671.397.403)
25	8. Chi phí bán hàng		(3.376.017.211)	(4.539.545.522)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(103.543.462.258)	(96.798.057.501)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.030.993.715.305	691.096.595.420
31	11. Thu nhập khác		2.578.489.522	9.039.981.802
32	12. Chi phí khác		(76.261.339)	(5.371.296.521)
40	13. Lợi nhuận khác		2.502.228.183	3.668.685.281
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.033.495.943.488	694.765.280.701
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29	-	(7.801.120.100)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.033.495.943.488	686.964.160.601



Vũ Thị Dung
Người lập


Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 1 tháng 4 năm 2021

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		1.033.495.943.488	694.765.280.701
	<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		37.313.194.462	36.968.517.663
03	Các khoản dự phòng		30.576.237.871	17.936.255.217
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	24.2	(1.268.935.729.898)	(774.720.733.754)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong năm)	26	205.431.479.164	148.675.572.811
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		37.881.125.087	123.624.892.638
09	Tăng các khoản phải thu		(8.708.625.080)	(7.438.211.323)
10	Tăng hàng tồn kho		(176.967.002.838)	(65.188.816.966)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		120.142.140.535	(46.463.266.266)
12	Giảm chi phí trả trước		870.698.517	2.524.268.810
13	Giảm/(tăng) chứng khoán kinh doanh	6.1	211.011.435.581	(207.589.372.832)
14	Tiền lãi vay đã trả		(226.597.530.267)	(52.726.713.735)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(7.062.657.268)	(8.638.126.184)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(8.959.104.966)	(2.036.317.693)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(58.389.520.699)	(263.931.663.551)
	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		(25.741.717.289)	(23.019.826.062)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(24.090.000.000)	(384.425.966.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		92.062.232.760	444.134.599.279
25	Tiền chi để đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.257.637.528.440)	(1.421.761.369.707)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		159.491.700.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		134.248.349.051	363.352.014.182
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(921.666.963.918)	(1.021.720.548.308)

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ bán cổ phiếu quỹ		885.812.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		1.624.825.024.227	1.823.563.999.551
34	Tiền trả nợ gốc vay		(525.110.216.150)	(324.913.999.136)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(118.586.054.150)	(94.912.153.500)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		982.014.565.927	1.403.737.846.915
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		1.958.081.310	118.085.635.056
60	Tiền đầu kỳ		176.477.881.051	58.392.245.995
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền cuối kỳ	5	178.435.962.361	176.477.881.051



Vũ Thị Dung
Người lập



Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 1 tháng 4 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

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

STT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Hà Đô 1 ("Công ty Hà Đô 1")	51%	51%	Số 186 Hoàng Sâm, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Xây dựng công trình giao thông, công trình dân dụng
2	Công ty Cổ phần Hà Đô 45 ("Công ty Hà Đô 45")	51%	51%	Số 186 Hoàng Sâm, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Xây dựng công trình giao thông, công trình dân dụng
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà ("Công ty Khánh Hà")	71%	71%	Cầu Đa, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn ("Công ty 756 Sài Gòn")	89%	89%	Số 200 đường 3/2, phường 12, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Cơ điện Xây dựng Thiết bị Công nghiệp Hà Đô ("Công ty Hà Đô Mee")	51%	51%	Số 186 Hoàng Sâm, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Xây dựng công trình giao thông, công trình dân dụng
6	Công ty Cổ phần ZaHưng ("Công ty ZaHưng")	52%	52%	Số nhà 23, ngõ 82/6, đường Nghĩa Tân, phường Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
7	Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4 ("Công ty Sông Tranh 4") (i)	60%	86%	Thôn Tam Trú, xã Quế Lưu, huyện Hiệp Đức, tỉnh Quảng Nam, Việt Nam	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
8	Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận ("Công ty Hà Đô Bình Thuận") (i)	83%	90%	Số 101 thôn Hồng Trung, xã Hồng Phong, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
9	Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô ("Công ty Quốc tế Hà Đô")	100%	100%	Số 272 đường Dondeng, bản Nongtha Tay, huyện Chanthabuly, thủ đô Viêng Chăn, Lào	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
10	Công ty TNHH MTV Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản Hà Đô ("Công ty Quản lý Hà Đô")	100%	100%	Số 60M Trường Sơn, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, quản lý bất động sản
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình An Riverside ("Công ty Bình An Riverside")	99%	99%	Số 2735 Phạm Thế Hiển, phường 7, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
12	Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1 ("Công ty Thiết bị Giáo dục 1")	99%	99%	Số 62 Phan Đình Giót, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
13	Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita - Quảng Nam ("Công ty Agrita - Quảng Nam") (i)	98%	100%	Số 44 Lê Quý Đôn, thị trấn Khâm Đức, huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
14	Công ty TNHH MTV Hà Đô Ninh Thuận ("Công ty Hà Đô Ninh Thuận")	100%	100%	Số 6 Phạm Đình Hồ, khu phố 6, phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
15	Công ty Cổ phần Mua bán nợ Minh Long Đông Sài Gòn ("Công ty Minh Long") (i)	99,7%	99,7%	Số 242 Cống Quỳnh, Phạm Ngũ Lão, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động mua bán nợ

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty sở hữu một khoản đầu tư vào công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 16.2.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 16.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 1 tháng 4 năm 2021.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bất động sản

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

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

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

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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.

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

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

3.6 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	8 - 20 năm

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

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

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

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

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

3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

3.9 *Chi phí đi vay*

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

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

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

3.10 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng 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 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc.

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

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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

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

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

3.13 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

Dự phòng trợ cấp mất việc làm

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

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 riêng theo nguyên tắc sau:

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

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

3.15 Cổ phiếu quỹ

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

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

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.

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

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

3.18 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

Doanh thu từ cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 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 RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.20 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 riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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 hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 giai đoạn tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

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

3.21 Chi phí phát hành trái phiếu

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

3.22 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.23 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

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

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

Hoạt động chính của Công ty Hà Đô Thuận Nam là sản xuất, truyền tải và phân phối điện theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

4.2 Mua Công ty Surya, công ty con mới

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

Công ty Công ty Surya là một công ty TNHH một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4500618271 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 12 tháng 10 năm 2017. Hoạt động chính của Công ty Surya là sản xuất, truyền tải và phân phối điện theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

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

4.3 Chuyển nhượng một phần sở hữu trong Công ty Minh Long, công ty con hiện hữu

Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 11.573.000 cổ phần, tương ứng với 25,3% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Minh Long, cho các đối tác cá nhân với tổng giá phí chuyển nhượng là 149,3 tỷ VND, qua đó làm giảm tỷ lệ sở hữu tại Công ty Minh Long từ 99,7% xuống 73,7%.

4.4 Chuyển nhượng một phần sở hữu trong Công ty Thiết bị Giáo dục, công ty con hiện hữu

Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 705.000 cổ phần, tương ứng với 29,3% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Thiết bị Giáo dục 1 cho một công ty con khác cùng tập đoàn, qua đó làm giảm tỷ lệ sở hữu tại Công ty Thiết bị Giáo dục 1 từ 99% xuống 68,7%.

4.5 Chuyển nhượng Công ty Hà Đô 45

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

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

5. TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	2.557.572.560	3.977.383.122
Tiền gửi ngân hàng	175.878.389.801	172.500.497.929
TỔNG CỘNG	178.435.962.361	176.477.881.051

Số dư tiền gửi ngân hàng vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các Dự án của Công ty (*Thuyết minh số 20*). Các khoản kinh phí bảo trì này trong tương lai sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà.

Một số giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Trả cổ tức bằng cổ phiếu (<i>Thuyết minh số 23.1</i>)	355.937.290.000	237.292.530.000
Bù trừ khoản cổ tức phải thu với khoản đi vay	(1.113.678.162.323)	(6.150.000.000)
Bù trừ khoản đầu tư góp vốn với khoản đi vay	-	(445.545.294.680)

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

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 Chứng khoán kinh doanh

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

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

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm (trình bày lại)		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	67.072.232.760	67.072.232.760	
	-	-	67.072.232.760	67.072.232.760	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	69.954.050.000	-
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	57.836.040.315	43.981.628.315
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khách sạn	1.577.285.005	5.866.076.697
Phải thu ngắn hạn từ hoạt động xây lắp, cho thuê và các hoạt động khác	44.202.324.596	41.732.720.723
TỔNG CỘNG	173.569.699.916	91.580.425.735
Dự phòng phải thu khó đòi	(10.615.800.222)	(5.379.296.651)
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ các khách hàng khác	70.061.386.116	55.279.039.025
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	103.508.313.800	36.301.386.710
Chi tiết các khoản phải thu của khách hàng chiếm trên 10% tổng số dư:		
Các khách hàng mua nhà tại dự án Khu biệt thự Sư Vạn Hạnh (*)	23.276.227.600	23.276.227.600
Các khách hàng mua nhà tại dự án Khu đô thị Hà Đô Thới An, Quận 12, TP. Hồ Chí Minh (*)	12.067.310.794	12.298.665.726

(*) Đây là các khoản phải thu từ khách mua nhà thuộc các dự án bất động sản của Công ty. Các khoản phải thu này phần lớn đều có tuổi nợ trên 4 năm do Công ty đang trong quá trình hoàn thành các thủ tục pháp lý liên quan để hoàn tất thủ tục cấp sổ đỏ cho người mua nhà. Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng việc hoàn tất thủ tục cấp sổ đỏ liên quan đến các hợp đồng mua bán nhà này là chắc chắn sẽ thực hiện được, do đó, Công ty không trích lập dự phòng phải thu khó đòi đối với số dư phải thu này.

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán	295.814.991.566	283.137.419.941
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm ("Công ty Từ Liêm") (i)	131.614.191.439	129.146.620.758
Công ty TNHH Một Thành Viên 756 (ii)	117.000.000.000	117.000.000.000
Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sóc Trăng	12.000.000.000	12.000.000.000
Công ty Cổ phần Gia Việt	14.707.590.000	-
Trả trước ngắn hạn cho các đối tượng khác	20.493.210.127	24.990.799.183
Trả trước ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	7.954.718	13.705.687.591
TỔNG CỘNG	295.822.946.284	296.843.107.532
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(12.415.457.062)	(12.415.457.062)

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

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

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

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

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Hà Đô 45	51.712.628.583	51.712.628.583
Công ty Thiết bị Giáo dục 1	23.500.000.000	27.500.000.000
Công ty Khánh Hà	4.780.000.000	-
TỔNG CỘNG	79.992.628.583	79.212.628.583
Dự phòng cho vay ngắn hạn khó đòi	(15.513.788.656)	-
Trong đó:		
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn đối tượng khác (i)</i>	51.712.628.583	-
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn với bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	28.280.000.000	79.212.628.583
(i) Đây là các khoản cho vay tín chấp với Công ty Hà Đô 45 theo các hợp đồng cho vay số 01/HDCV/2019/HADO-HADO45 ký ngày 16 tháng 11 năm 2019 và số 02/HDCV/2019/HADO-HADO45 ký ngày 22 tháng 11 năm 2019 có kỳ hạn từ 6 đến 7 tháng, hưởng lãi suất 11%/năm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty Hà Đô 45 không còn là bên liên quan của Công ty.		

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng (i)	39.565.680.553	44.997.543.796
Phải thu về cổ tức được chia từ các công ty con	25.606.080.000	621.674.000
Phải thu ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án (ii)	17.413.438.000	17.352.500.000
Phải thu từ lãi cho vay, lãi tiền gửi	5.625.047.213	10.646.141.644
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	4.664.496.323	2.265.561.425
TỔNG CỘNG	92.874.742.089	75.883.420.865
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(749.225.347)	(10.000.000)
Trong đó:		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	86.232.054.571	73.603.405.358
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	6.642.687.518	2.280.015.507

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

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

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC (tiếp theo)

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 chủ yếu là các khoản tạm ứng cho nhân viên nhằm mục đích thực hiện các dự án xây dựng cơ bản.
- (ii) Đây là khoản ký quỹ cho mục đích đảm bảo thực hiện dự án đầu tư đối với Dự án Nhà máy điện gió số 7A được UBND tỉnh Ninh Thuận quyết định chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1558/QĐ-UBND ngày 20 tháng 9 năm 2018. Tại ngày 27 tháng 2 năm 2020, Công ty đã nhận được phê duyệt từ Bộ Công thương cho phương án đầu nôi Dự án Nhà máy điện số gió 7A vào hệ thống điện quốc gia theo Văn bản số 1283/BCT-ĐL.

10. NỢ XẤU

	Số cuối năm				Số đầu năm				Đơn vị tính: VND
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	
Công ty Hà Đô 45	Dưới 1 năm	58.372.203.654	(20.659.051.216)	37.713.152.438	-	51.712.628.583	-	51.712.628.583	
Bà Nguyễn Thị Lan	Trên 3 năm	3.415.000.000	(3.415.000.000)	-	Trên 3 năm	3.415.000.000	(3.415.000.000)	-	-
Công ty TNHH Nam Việt	Trên 3 năm	3.356.516.900	(3.356.516.900)	-	Trên 3 năm	3.356.516.900	(3.356.516.900)	-	-
Công ty TNHH Apave - Châu Á Thái Bình Dương	Trên 3 năm	704.261.250	(704.261.250)	-	Trên 3 năm	704.261.250	(704.261.250)	-	-
Bà Trịnh Thị Thanh Thủy	Trên 3 năm	462.500.000	(462.500.000)	-	Trên 3 năm	462.500.000	(462.500.000)	-	-
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	Trên 3 năm	426.495.800	(426.495.800)	-	Trên 3 năm	426.495.800	(426.495.800)	-	-
Công ty Cổ phần Vinaconex 3 Trường mầm non tư thực VietKids	Trên 3 năm	442.574.358	(442.574.358)	-	Trên 3 năm	442.574.358	-	442.574.358	
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh	Trên 3 năm	665.892.000	(665.892.000)	-	Trên 3 năm	665.892.000	-	665.892.000	
Ban quản lý Dự án Thủy điện Sông Ba Hạ	Trên 3 năm	417.625.000	(417.625.000)	-	Trên 3 năm	417.625.000	(417.625.000)	-	-
Tổng Công ty Xây lắp Thủy lợi 4	Trên 3 năm	278.000.001	-	278.000.001	Trên 3 năm	278.000.001	(278.000.001)	-	-
Các khách hàng khác	Trên 3 năm	185.031.250	(185.031.250)	-	Trên 3 năm	185.031.250	(185.031.250)	-	-
	Trên 3 năm	8.559.323.512	(8.559.323.512)	-	Trên 3 năm	8.559.323.512	(8.559.323.512)	-	-
		77.285.423.725	(39.294.271.286)	37.991.152.439		70.625.848.654	(17.804.753.713)	52.821.094.941	

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

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

11. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Bất động sản xây dựng để bán	587.519.023.574	-	435.730.075.222	-	-
- Dự án Khu đô thị mới An Khánh - An Thượng	478.193.005.729	-	315.967.890.718	-	-
- Khu đô thị Sư Vạn Hạnh	47.751.599.171	-	50.791.332.237	-	-
- Dự án chung cư CC1 Dịch Vọng	41.481.993.854	-	43.243.550.770	-	-
- Dự án CC3 Dịch Vọng	13.651.980.781	-	12.218.661.241	-	-
- Dự án nhà ở Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh	1.649.969.366	-	3.827.149.834	-	-
- Các dự án khác	4.790.474.673	-	9.681.490.422	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	53.658.989.114	-	25.339.025.204	-	-
Hàng hóa bất động sản	24.976.048.000	-	24.976.048.000	-	-
Nguyên vật liệu	400.991.015	-	397.383.800	-	-
TỔNG CỘNG	666.555.051.703	-	486.442.532.226	-	-

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, một số tài sản là hàng tồn kho của Dự án Khu đô thị mới An Khánh - An Thượng được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn của Công ty tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh (Thuyết minh số 21).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm (<i>Trình bày lại</i>)	244.421.955.098	85.056.611.786	10.287.014.909	4.710.845.471	344.476.427.264
- Tăng trong năm	-	-	155.000.000	-	155.000.000
Số cuối năm	244.421.955.098	85.056.611.786	10.442.014.909	4.710.845.471	344.631.427.264
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	9.777.237.195	87.740.736	7.403.574.909	2.060.257.744	19.328.810.584
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu năm (<i>Trình bày lại</i>)	32.477.809.502	21.815.301.344	7.971.375.914	2.568.623.336	64.833.110.096
- Khấu hao trong năm	7.569.754.474	7.617.067.664	315.273.171	530.845.509	16.032.940.818
Số cuối năm	40.047.563.976	29.432.369.008	8.286.649.085	3.099.468.845	80.866.050.914
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm (<i>Trình bày lại</i>)	211.944.145.596	63.241.310.442	2.315.638.995	2.142.222.135	279.643.317.168
Số cuối năm	204.374.391.122	55.624.242.778	2.155.365.824	1.611.376.626	263.765.376.350

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, toàn bộ quyền sở hữu và kinh doanh, quản lý khai thác đối với tài sản hình thành từ Dự án Tổ hợp Dịch vụ Thương mại tại số 2 Hồng Hà, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Đơn vị tính: VND		
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Bất động sản đầu tư khác	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm (Trình bày lại)	348.116.224.207	94.454.149.752	442.570.373.959
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	7.537.932.407	-	7.537.932.407
Số cuối năm	355.654.156.614	94.454.149.752	450.108.306.366
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	3.135.792.727	-	3.135.792.727
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm (Trình bày lại)	56.770.956.211	43.706.273.535	100.477.229.746
- Khấu hao trong năm	13.350.879.498	7.858.534.147	21.209.413.645
Số cuối năm	70.121.835.709	51.564.807.682	121.686.643.391
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm (Trình bày lại)	291.345.267.996	50.747.876.217	342.093.144.213
Số cuối năm	285.532.320.905	42.889.342.070	328.421.662.975

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
Văn phòng Hà Đô Airport Building	180.766.432.781	180.766.432.781
Tòa nhà Hà Đô Miền Nam	133.600.517.254	133.600.517.254
Tòa nhà Hà Đô 186 Hoàng Sâm	27.488.274.808	19.950.342.401
Tầng thương mại chung cư CC1 Dịch Vọng	23.794.849.884	23.794.849.884
Tầng thương mại chung cư N10	21.336.181.353	21.336.181.353
Tầng hầm chung cư N10	16.882.854.908	16.882.854.908
Tầng thương mại chung cư 183 Hoàng Văn Thái	13.952.126.285	13.952.126.285
Tầng thương mại chung cư Nguyễn Văn Công	10.618.892.068	10.618.892.068
Tầng hầm chung cư CC1 Dịch Vọng	9.593.876.960	9.593.876.960
Tầng thương mại chung cư Hoàng Sâm	4.881.479.260	4.881.479.260
Tầng thương mại chung cư Z751	4.057.028.078	4.057.028.078
Sân tennis	3.135.792.727	3.135.792.727
TỔNG CỘNG	450.108.306.366	442.570.373.959

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, toàn bộ quyền sở hữu và kinh doanh, quản lý khai thác đối với tài sản hình thành từ Dự án Tổ hợp Dịch vụ Thương mại tại số 2 Hồng Hà, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho một khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 24,2 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019: 5,3 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Công ty. Khoản đi vay được vốn hóa có lãi suất 7,5%/năm.

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

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu đô thị mới An Khánh - An Thượng	23.822.257.914	-
Các dự án năng lượng	22.184.969.284	21.701.565.455
Dự án 34 Cầu Diễn, Nam Từ Liêm, Hà Nội	-	1.991.392.914
Dự án 186 Hoàng Sâm, Cầu Giấy, Hà Nội	-	7.497.816.680
Các dự án khác	395.458.545	79.824.273
TỔNG CỘNG	46.402.685.743	31.270.599.322

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

		Đơn vị tính: VND			
Thuyết minh		Số cuối năm		Số đầu năm (Trình bày lại)	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	16.1	4.580.849.857.526	(9.258.048.847)	3.619.670.288.129	(11.358.980.000)
Đầu tư vào công ty liên kết	16.2	130.000.000	-	130.000.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	16.3	4.000.000.000	-	5.680.000.000	-
TỔNG CỘNG		4.584.979.857.526	(9.258.048.847)	3.625.480.288.129	(11.358.980.000)

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

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

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

16.1 Đầu tư vào công ty con

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

STT	Tên đơn vị	Số cuối năm				Số đầu năm (Trình bày lại)				Đơn vị tính: VND
		Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp	
1	Công ty Agrita - Quảng Nam (i)	94.980.000	1.142.815.295.099	(*)	95%	85.482.000	1.047.835.295.099	(*)	95%	
2	Công ty Bình An Riverside (ii)	61.182.000	592.299.000.000	(*)	99%	25.740.000	237.879.000.000	(*)	99%	
3	Công ty Minh Long (iii)	32.304.778	417.218.779.435	(*)	73%	35.900.000	486.190.000.000	(*)	99,7%	
4	Công ty ZaHung	43.451.141	371.629.000.000	(*)	52%	43.451.141	371.629.000.000	(*)	52%	
5	Công ty Surya (iv)	(**)	370.731.265.000	(*)	100%	-	-	(*)	-	
6	Công ty Quốc tế Hà Đô (v)	(**)	352.027.049.362	(*)	100%	(**)	347.918.565.922	(*)	100%	
7	Công ty 756 Sài Gòn	28.350.000	283.500.000.000	(*)	89%	28.350.000	283.500.000.000	(*)	89%	
8	Công ty Thiết Bị Giáo Dục 1 (vi)	1.614.073	183.042.697.322	(*)	68,7%	2.319.073	262.992.675.800	(*)	99%	
9	Công ty Hà Đô Bình Thuận	(**)	241.680.000.000	(*)	76%	(**)	241.680.000.000	(*)	76%	
10	Công ty Khánh Hà	18.439.089	196.842.885.000	(*)	71%	18.439.089	196.842.885.000	(*)	71%	
11	Công ty Sông Tranh 4 (vii)	13.522.684	140.994.654.400	(*)	34%	9.180.000	96.794.654.400	(*)	34%	
12	Công ty Hà Đô Thuận Nam (viii)	(**)	253.020.000.000	(*)	100%	(**)	-	(*)	-	
13	Công ty Hà Đô 1	2.561.323	23.382.120.000	(*)	51%	2.561.323	23.382.120.000	(*)	51%	
14	Công ty Hà Đô Ninh Thuận	(**)	7.040.000.000	(*)	100%	(**)	7.040.000.000	(*)	100%	
15	Công ty Hà Đô Mee	1.025.000	3.570.000.000	(*)	51%	1.025.000	3.570.000.000	(*)	51%	
16	Công ty Quản lý Hà Đô	(**)	1.057.111.908	(*)	100%	(**)	1.057.111.908	(*)	100%	
17	Công ty Hà Đô 45 (ix)	-	-	(*)	0%	2.075.191	11.358.980.000	(*)	51%	
TỔNG CỘNG			4.580.849.857.526				3.619.670.288.129			
Dự phòng đầu tư vào công ty con			9.258.048.847				11.358.980.000			

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

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

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

16.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

- (*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty chưa có đủ các thông tin cần thiết để thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.
- (**) Đây là công ty trách nhiệm hữu hạn.
- (i) Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn điều lệ vào Công ty Agrita - Quảng Nam với giá trị là 94,98 tỷ VND.
- (ii) Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn điều lệ vào Công ty Bình An Riverside với giá trị là 354,42 tỷ VND.
- (iii) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng một phần sở hữu trong Công ty Minh Long như trình bày ở Thuyết minh số 4.
- (iv) Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc mua toàn bộ phần vốn góp và góp vốn trong Công ty Surya như trình bày ở Thuyết minh số 4.
- (v) Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn điều lệ vào Công ty Quốc tế Hà Đô với giá trị là 174.978 USD tương đương 4,1 tỷ VND.
- (vi) Trong năm, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng một phần cổ phần trong Công ty Thiết bị Giáo dục 1 như trình bày ở Thuyết minh số 4.
- (vii) Trong tháng 1 năm 2020, Công ty Sông Tranh 4 thực hiện phát hành và chào bán cổ phần cho các cổ đông hiện hữu. Theo đó, Công ty đã hoàn tất mua 4.420.000 cổ phần trong Công ty Sông Tranh 4 với giá phí là 44,2 tỷ VND.
- (viii) Trong năm, Công ty đã thành lập và hoàn tất việc góp thêm vốn điều lệ vào Công ty Hà Đô Thuận Nam với giá trị là 253,02 tỷ VND như trình bày ở Thuyết minh số 4.
- (ix) Trong năm, Công ty hoàn tất chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Hà Đô 45 như trình bày ở Thuyết minh số 4.

16.2 Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm (Trình bày lại)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư trái phiếu (i)	4.000.000.000	4.000.000.000	5.680.000.000	5.680.000.000
TỔNG CỘNG	4.000.000.000	4.000.000.000	5.680.000.000	5.680.000.000

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

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

17.1 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 (Trình bày lại)
Phải trả cho người bán ngắn hạn	22.157.248.349	67.581.579.739
- Công ty Cổ phần Tập đoàn TOJI	3.365.569.077	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vĩnh Tiến và Bà Nguyễn Thị Trang	-	56.200.000.000
- Phải trả đối tượng khác	18.791.679.272	11.381.579.739
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	23.553.393.628	4.559.869.063
TỔNG CỘNG	45.710.641.977	72.141.448.802

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (*)	235.041.183.529	9.998.789.617
Trả trước mua hàng hóa	64.039.304.951	6.017.190.405
Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	5.706.237.541	4.580.077.441
TỔNG CỘNG	304.786.726.021	20.596.057.463

Trong đó:

Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	249.629.449.678	20.596.057.463
Người mua trả tiền trước ngắn hạn của bên liên quan (Thuyết minh số 30)	55.157.276.343	-

(*) Đây là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản tại Dự án Khu đô thị mới An Khánh – An Thượng và các dự án bất động sản khác của Công ty.

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

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

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/cần trừ trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	2.696.581.645	117.319.297.760	118.793.006.303	1.222.873.102
Thuế thu nhập cá nhân	867.962.173	11.412.907.296	11.447.013.389	833.856.080
Thuế khác	1.000.000	170.070.352	157.726.115	13.344.237
TỔNG CỘNG	3.565.543.818	128.902.275.408	130.397.745.807	2.070.073.419
	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã thu/cần trừ trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	23.152.329.623	42.830.044.027	41.637.868.385	24.344.505.265
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.937.094.999	7.062.657.268	-	9.999.752.267
Thuế thu nhập cá nhân	19.660.816	191.210.070	182.199.350	28.671.536
TỔNG CỘNG	26.109.085.438	50.083.911.365	41.820.067.735	34.372.929.068

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn:		
Trích trước chi phí xây dựng và tiền sử dụng đất của các dự án bất động sản đã bàn giao	235.092.258.645	192.655.196.706
- Khu đô thị Sư Vạn Hạnh	130.489.147.466	130.489.147.466
- Dự án nhà ở Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh	86.885.576.130	42.624.053.823
- Dự án nhà N10 khu đô thị mới Dịch Vọng	9.874.421.626	9.874.421.626
- Dự án chung cư CC1 Dịch Vọng, Hà Nội	7.843.113.423	9.667.573.791
Trích trước chi phí lãi vay	87.859.809.310	129.410.829.044
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	4.115.912.680	3.795.907.749
TỔNG CỘNG	327.067.980.635	325.861.933.499
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả ngắn hạn các bên khác	312.335.320.390	228.615.597.609
Chi phí phải trả dài hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	14.732.660.245	97.246.335.890
Dài hạn:		
Trích trước chi phí lãi vay	28.424.657.534	-
TỔNG CỘNG	28.424.657.534	-
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả dài hạn các bên khác	28.424.657.534	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

20. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải trả cổ tức	154.381.174.675	118.692.210.825
Phải trả tiền hỗ trợ chuyển giao mặt bằng dự án An Khánh - An Thượng (i)	20.630.454.546	20.630.454.546
Nhận đặt cọc cho mục đích bán bất động sản	18.400.000.000	10.000.000.000
Thu hộ phải trả	12.715.464.471	2.701.084.969
Phải trả lợi nhuận chia sẻ theo BCC (ii)	5.875.000.280	9.567.700.280
Quỹ bảo trì căn hộ (iii)	423.986.203	9.642.574.169
Phải trả về dòng tiền quản lý tập trung (iv)	196.258.430	252.847.042.264
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	7.270.216.307	3.971.219.080
TỔNG CỘNG	219.892.554.912	428.052.286.133
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả ngắn hạn các bên khác	219.245.558.431	55.991.735.493
Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	646.996.481	372.060.550.640
Dài hạn		
Phải trả góp vốn theo các BCC (v)	750.000.000.000	750.000.000.000
Dự án Đầu tư Giai đoạn 1 Xây dựng Khu đô thị mới bán Noọng Tha tại Thủ đô Viên Chăn nước CHDCND Lào	500.000.000.000	500.000.000.000
Dự án Khu đô thị mới An Khánh - An Thượng	250.000.000.000	250.000.000.000
Nhận đặt cọc cho thuê	22.161.322.344	20.020.719.125
TỔNG CỘNG	772.161.322.344	770.020.719.125
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả dài hạn các bên khác	22.161.322.344	19.499.421.574
Phải trả dài hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	750.000.000.000	750.521.297.551
(i) Phải trả Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Giáo dục Newton theo Hợp đồng số 21/2019/HĐ liên quan đến việc hỗ trợ và chuyển giao mặt bằng 10.686 m ² ô đất trường tiểu học tại Dự án Khu đô thị mới An Khánh - An Thượng.		
(ii) Phải trả Viện Khoa học và Công nghệ Quân sự theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1407/2013/HĐHT/VKHCNQS-HĐ và 02A/HĐHTKD-2017/VKHCNQS-HĐ liên quan đến phát triển các dự án bao gồm Dự án Tổ hợp Dịch vụ Thương mại tại số 02, đường Hồng Hà; Dự án Nhà khách Viện Khoa học - Công nghệ Quân sự và Văn phòng phía Nam của Công ty - Tòa nhà Miền Nam tại số 60M đường Trường Sơn.		
(iii) Đây là kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Công ty. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà, khi Ban Quản trị được thành lập.		
(iv) Theo các Thỏa thuận quản lý dòng tiền tập trung Công ty sẽ thực hiện quản lý, sử dụng, đầu tư và điều tiết những khoản tiền nhân rồi của một số công ty con dựa trên Quy chế quản lý dòng tiền tập trung đã ban hành theo Quyết định số 101/QĐ-HĐQT ngày 5 tháng 8 năm 2019 của HĐQT Công ty. Trong kỳ, Công ty đã điều tiết lại dòng tiền cho các công ty con để phục vụ sản xuất kinh doanh.		
(v) Đây là các khoản phải trả Công ty 756 Sài Gòn liên quan tới việc phát triển các dự án bất động sản tiềm năng do Công ty làm chủ đầu tư theo các BCC số 01/HĐHT/HĐG-756 và 03/HĐHT/HĐG-756 ngày 22 tháng 12 năm 2017. Việc phân phối lợi nhuận của Công ty và Công ty 756 Sài Gòn dựa trên tỷ lệ thực tế góp vốn trong tổng giá trị đầu tư của dự án. Sau kỳ, Công ty đã hoàn trả tiền hợp tác theo BCC số 01/HĐHT/HĐG-756 cho Công ty 756 Sài Gòn.		

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

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

21. VAY

	Số đầu năm (Trình bày lại)		Số phát sinh trong kỳ		Đơn vị tính: VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng						
(Thuyết minh số 21.1)	90.480.554.524	90.480.554.524	313.553.428.726	344.857.189.953	59.176.793.297	59.176.793.297
Vay đối tượng khác						
(Thuyết minh số 21.2)	14.640.000.000	14.640.000.000	282.522.718.807	43.810.000.000	253.352.718.807	253.352.718.807
Vay các bên liên quan						
(Thuyết minh số 30)	127.500.000.000	127.500.000.000	400.681.837.677	515.826.837.677	12.355.000.000	12.355.000.000
Vay ngân hàng dài hạn						
đến hạn trả						
(Thuyết minh số 21.1)	18.593.549.729	18.593.549.729	54.793.296.504	49.072.204.279	24.314.641.954	24.314.641.954
Vay đối tượng khác dài hạn đến hạn trả						
(Thuyết minh số 21.2)	-	-	55.473.598.070	-	55.473.598.070	55.473.598.070
Vay các bên liên quan dài hạn đến hạn trả						
(Thuyết minh số 30)	-	-	1.011.353.162.323	1.011.353.162.323	-	-
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả						
(Thuyết minh số 21.3)	198.869.500.000	198.869.500.000	250.668.171.233	200.000.000.000	249.537.671.233	249.537.671.233
TỔNG CỘNG	450.083.604.253	450.083.604.253	2.369.046.213.340	2.164.919.394.232	654.210.423.361	654.210.423.361
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng						
(Thuyết minh số 21.1)	245.291.829.120	245.291.829.120	106.573.054.776	54.793.296.504	297.071.587.392	297.071.587.392
Vay đối tượng khác						
(Thuyết minh số 21.2)	55.473.598.070	55.473.598.070	-	55.473.598.070	-	-
Vay các bên liên quan						
(Thuyết minh số 30)	796.450.000.000	796.450.000.000	747.625.000.000	1.011.353.162.323	532.721.837.677	532.721.837.677
Trái phiếu						
(Thuyết minh số 21.3)	740.689.675.408	740.689.675.408	304.521.858.640	252.089.856.787	793.121.677.261	793.121.677.261
TỔNG CỘNG	1.837.905.102.598	1.837.905.102.598	1.158.719.913.416	1.373.709.913.684	1.622.915.102.330	1.622.915.102.330

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

21. VAY (tiếp theo)

21.1. Các khoản vay ngân hàng

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

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh	59.176.793.297	Gốc trả từ ngày 19 tháng 2 năm 2021 đến ngày 18 tháng 10 năm 2021, lãi trả 1 tháng/lần	5,5% - 5,7%/năm	Tin chấp
TỔNG CỘNG	59.176.793.297			

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

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	259.594.559.681	Gốc đáo hạn từ ngày 15 tháng 1 năm 2021 đến ngày 15 tháng 4 năm 2027, lãi trả 3 tháng/lần	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả sau đối với khách hàng cá nhân của ngân hàng cộng biên độ 3,5%/năm	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	(24.314.641.954)			
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh	61.791.669.665	Gốc đáo hạn từ ngày 18 tháng 11 năm 2022. Lãi suất vay xác định theo lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân 12 tháng trả lãi sau (+) 2,8%/năm.	8,5%/năm	(ii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	-			
TỔNG CỘNG	297.071.587.392			

(i) Đây là khoản vay dài hạn với hạn mức tối đa là 350 tỷ VND dùng để thanh toán các chi phí đầu tư Dự án Tổ hợp Dịch vụ Thương mại tại số 2 Hồng Hà, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. Khoản vay này được đảm bảo bằng toàn bộ quyền kinh doanh, quản lý khai thác các tài sản hình thành từ dự án này.

(ii) Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ/một phần Dự án Khu đô thị mới An Khánh - An Thượng có giá trị tối đa 1.010.860 triệu VND, quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng liên quan đến Dự án Khu đô thị An Khánh - An Thượng, các tài sản gắn liền với đất, máy móc, thiết bị truyền dẫn của nhà máy thủy điện Za Hưng thuộc sở hữu của một công ty con của Công ty.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

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

21. VAY (tiếp theo)

21.2. Vay từ các đối tượng khác

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

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

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

21. VAY (tiếp theo)

21.3. Trái phiếu

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

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

TỔNG CỘNG

793.121.677.261

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả
1.042.659.348.494
(249.537.671.233)

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

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

21. VAY (tiếp theo)

21.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

(iii) Trái phiếu với mệnh giá 1.000.000.000 VND có lãi suất cố định 6%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu, không có tài sản đảm bảo và kèm theo Chứng quyền (mỗi Trái phiếu kèm theo một Chứng quyền). Mỗi Chứng quyền cho phép chủ sở hữu mua 22.727 cổ phần của Công ty (Mã Cổ phiếu: HDG) ("Số Cổ phần được mua") với giá mua là 44.000 VND/cổ phần ("Giá thực hiện ban đầu"). Giá thực hiện và Số cổ phần được mua sẽ được điều chỉnh khi xảy ra các sự kiện dẫn đến thay đổi giá tham chiếu của Cổ phần trên Sở Giao dịch Chứng khoán sao cho tổng số tiền phải thanh toán cho việc mua cổ phần trước và sau điều chỉnh là không thay đổi. Chứng quyền được phép thực hiện vào một trong ba Đợt Thực Hiện sau: đợt thứ nhất là ngày tròn một năm kể từ ngày 6 tháng 11 năm 2019 ("Ngày phát hành"), đợt thứ hai là ngày tròn hai năm kể từ ngày phát hành, đợt thứ ba là ngày tròn ba năm kể từ ngày phát hành. Nếu chứng quyền chưa được thực hiện vào một trong các Đợt Thực Hiện nêu trên, chứng quyền đó sẽ hết hiệu lực và chủ sở hữu chứng quyền tại thời điểm chốt danh sách Đợt Thực Hiện cuối cùng sẽ được hoàn trả một khoản tiền tương ứng với khoản lãi kép được ghép lãi hàng năm có mức lãi suất 5%/năm trên mệnh giá của các Trái phiếu đã phát hành mà các Chứng quyền đi kèm chưa được thực hiện tính trên toàn bộ thời hạn của Trái phiếu.

22. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	12.690.351.115	4.002.522.594
Trích lập quỹ trong năm (Thuyết minh số 23.1)	-	10.579.000.000
Sử dụng quỹ trong năm	(8.959.104.966)	(1.891.171.479)
Số cuối năm	3.731.246.149	12.690.351.115

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019						
Số đầu năm	949.520.360.000	(171.550.000)	(326.270.000)	23.516.835.886	286.933.235.203	1.259.472.611.089
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	237.292.530.000	-	-	-	(237.292.530.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	686.964.160.601	686.964.160.601
- Cổ tức	-	-	-	-	(118.648.662.000)	(118.648.662.000)
- Phân bổ quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(10.579.000.000)	(10.579.000.000)
- Khác	-	-	-	-	(184.579.764)	(184.579.764)
Số cuối năm	1.186.812.890.000	(171.550.000)	(326.270.000)	23.516.835.886	607.192.624.040	1.817.024.529.926
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020						
Số đầu năm	1.186.812.890.000	(171.550.000)	(326.270.000)	23.516.835.886	607.192.624.040	1.817.024.529.926
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	355.937.290.000	-	-	-	(355.937.290.000)	-
- Tam ứng cổ tức	-	-	-	-	-	-
- (Thuyết minh số 23.4)	-	-	-	-	(154.275.018.000)	(154.275.018.000)
- Tái phát hành cổ phiếu quỹ (*)	-	559.542.000	326.270.000	-	-	885.812.000
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	1.033.495.943.488	1.033.495.943.488
Số cuối năm	1.542.750.180.000	387.992.000	-	23.516.835.886	1.130.476.259.528	2.697.131.267.414

(*) Theo Nghị quyết số 139/NQ-HĐQT ngày 30 tháng 9 năm 2020, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định tái phát hành 32.627 cổ phiếu quỹ với mục đích tăng cổ phiếu đang lưu hành. Theo đó, ngày 27 tháng 11 năm 2020, Công ty hoàn thành việc bán cổ phiếu quỹ với giá bán 27.150VND/cổ phiếu, làm tăng số lượng cổ phiếu lưu hành của công ty lên 154.275.018 cổ phiếu.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Chỉ tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020			Ngày 31 tháng 12 năm 2019			Đơn vị tính: VND
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	
Vốn góp của cổ đông Cổ phiếu quỹ	1.542.750.180.000	1.542.750.180.000	-	1.186.812.890.000	1.186.812.890.000	-	-
	-	-	-	326.270.000	326.270.000	-	-
TỔNG CỘNG	1.542.750.180.000	1.542.750.180.000	-	1.186.486.620.000	1.186.486.620.000	-	-

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	1.186.812.890.000	949.520.360.000
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	355.937.290.000	237.292.530.000
Số cuối kỳ	1.542.750.180.000	1.186.812.890.000
Cổ tức đã chia	355.937.290.000	237.292.530.000

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.4 Cổ tức

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố trong năm		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông (i)	510.212.308.000	355.941.192.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2019: 35.593.729 cổ phiếu/118.681.289 cổ phiếu hiện hữu (2018: 23.729.253 cổ phiếu/94.952.036 cổ phiếu hiện hữu)	355.937.290.000	237.292.530.000
Tạm ứng cổ tức bằng tiền mặt	154.275.018.000	118.648.662.000
Cổ tức trên cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

Theo Nghị quyết số 160/NQ-HĐQT ngày 24 tháng 12 năm 2020, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua việc tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2020 bằng tiền mặt theo tỷ lệ bằng 30% tổng số cổ phiếu đang phát hành tương đương với số tiền khoảng 154,3 tỷ VND. Sau kỳ, Công ty đã hoàn tất việc tạm ứng cổ tức này với tổng số tiền là 147,5 tỷ VND.

23.5 Cổ phiếu

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	154.275.018	118.681.289
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	154.275.018	118.681.289
Cổ phiếu phổ thông	154.275.018	118.681.289
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	(32.627)
Cổ phiếu phổ thông	-	(32.627)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	154.275.018	118.648.662
Cổ phiếu phổ thông	154.275.018	118.648.662

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

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

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	681.060.253.785	352.549.073.286
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động xây lắp	469.928.251.983	2.546.269.089
Doanh thu hoạt động kinh doanh khách sạn	82.175.871.238	133.236.480.917
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	20.506.997.599	100.493.825.496
Doanh thu hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	108.449.132.965	116.272.497.784
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	681.060.253.785	352.549.073.286
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	200.076.535.341	320.406.084.404
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	480.983.718.444	32.142.988.882

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức được chia	1.259.627.732.051	758.448.603.876
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.262.090.892	17.251.780.447
Lãi từ chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư tài chính	1.045.906.955	8.309.595.971
Doanh thu hoạt động tài chính khác	502.939.922	118.327.379
TỔNG CỘNG	1.269.438.669.820	784.128.307.673

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động xây lắp	457.251.794.297	2.532.455.042
Giá vốn hoạt động kinh doanh khách sạn	43.111.188.849	60.006.510.341
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	61.067.854.350	56.520.285.503
Giá vốn hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	43.888.547.120	54.370.505.115
TỔNG CỘNG	605.319.384.616	173.429.756.001

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

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	199.794.942.443	156.671.397.403
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	5.636.536.721	2.004.175.408
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	11.209.478.000
Chi phí tài chính khác	1.834.865.051	928.375.704
TỔNG CỘNG	207.266.344.215	170.813.426.515

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nhân công	51.155.812.820	57.725.044.859
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	21.489.517.574	7.914.256.060
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.299.588.448	11.934.281.208
Chi phí khấu hao tài sản cố định	898.042.206	850.978.909
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	15.700.501.210	18.373.496.465
TỔNG CỘNG	103.543.462.258	96.798.057.501

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i> <i>(Trình bày lại)</i>
Chi phí nguyên vật liệu	388.443.010.313	12.057.864.659
Chi phí phát triển bất động sản để bán	169.339.337.244	111.289.871.757
Chi phí dịch vụ mua ngoài	145.394.525.761	63.217.209.651
Chi phí nhân công	63.154.396.825	74.074.838.802
Chi phí khấu hao và hao mòn	37.313.194.462	36.968.517.663
Chi phí dự phòng	21.489.517.574	7.914.256.060
Chi phí khác	22.473.248.939	31.387.655.512
TỔNG CỘNG	847.607.231.118	336.910.214.104

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	3.224.863.577
Chênh lệch thiếu năm trước	-	4.576.256.523
TỔNG CỘNG	-	7.801.120.100

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:	1.033.495.943.488	694.765.280.701
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	206.699.188.698	138.953.056.140
Các khoản điều chỉnh tăng:		
Các chi phí không được khấu trừ thuế	12.482.501.923	4.627.891.987
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận	32.743.855.789	11.333.636.225
Chênh lệch thiếu năm trước	-	4.576.256.523
Các khoản điều chỉnh giảm:		
Thu nhập từ cổ tức	(251.925.546.410)	(151.689.720.775)
Chi phí thuế TNDN	-	7.801.120.100

29.2 Thuế TNDN hiện hành

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

29.3 Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗi chuyển sang từ năm trước

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

	Đơn vị tính: VND				
Năm phát sinh (*)	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2020	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2020
2019	2024	36.037.726.580	-	-	36.037.726.580
2020	2025	163.719.278.945	-	-	163.719.278.945
TỔNG CỘNG		199.757.005.525	-	-	199.757.005.525

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

29.3 Lỗi chuyển sang từ kỳ trước (tiếp theo)

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

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

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Hà Đô 1	Công ty con	Phí dịch vụ thi công	157.726.317.986	49.477.600.011
		Phí dịch vụ thi công đã trả	141.091.311.382	73.163.084.301
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.034.534.535	2.146.946.322
		Cổ tức được chia	2.561.323.000	2.561.323.000
		Thu hồi cho vay	-	13.833.459.000
		Lãi cho vay	-	764.630.223
Công ty Hà Đô 45	Công ty con (đến ngày 23 tháng 4 năm 2020)	Phí dịch vụ thi công	480.217.120	2.023.054.552
		Phí dịch vụ thi công đã trả	1.891.001.456	12.366.899.479
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	1.847.310.219
		Góp vốn thông qua bù trừ với cổ tức phải thu	-	6.150.000.000
		Cổ tức được chia	-	1.562.694.000
		Cho vay	-	51.712.628.583
		Thu hồi cho vay	-	26.954.453.688
		Lãi vay phải thu	1.168.029.934	2.514.233.882
		Lãi vay đã thu	-	31.712.628.583
Công ty Hà Đô Mee	Công ty con	Phí dịch vụ thi công	2.889.180.000	14.120.666.734
		Phí dịch vụ thi công đã trả	2.904.249.089	20.679.104.946
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	681.898.111	1.375.764.102
		Cổ tức phải thu	1.021.020.000	-

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	Cổ tức đã thu	9.535.983.051	8.069.322.176
		Phí dịch vụ quản lý	19.140.325.041	18.766.690.472
		Phí dịch vụ quản lý đã trả	19.911.537.887	18.567.360.217
		Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.145.883.962	3.258.469.856
		Đi vay	7.500.000.000	12.500.000.000
		Bù trừ cổ tức với khoản vay	5.000.000.000	4.995.294.680
Công ty Surya	Công ty con	Doanh thu xây lắp	458.551.952.965	472.179.829
		Tiền thu từ xây lắp	525.795.365.601	-
		Góp vốn	366.585.012.000	-
		Cho vay	25.000.000.000	-
Công ty Hà Đô Bình Thuận	Công ty con	Góp vốn	-	13.680.000.000
		Cho vay	-	130.000.000.000
		Thu hồi khoản cho vay	-	130.000.000.000
		Lãi vay phải thu	-	1.252.191.781
		Lãi vay đã thu	-	1.252.191.781
		Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.399.120.933	4.435.458.674
		Đã thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.260.904.543	1.417.415.618
Công ty Khánh Hà	Công ty con	Thanh toán gốc vay	-	29.162.234.104
		Lãi vay phải trả	-	548.735.637
		Cho vay	4.780.000.000	-
Công ty Agrita - Quảng Nam	Công ty con	Góp vốn	94.980.000.000	443.485.100.000
		Dòng tiền quản lý tập trung phải trả	141.167.726.900	251.941.439.260
		Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	393.107.166.160	250.002.000.202
		Đi vay	435.000.000.000	-
		Thanh toán gốc vay	329.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	5.881.808.221	-
		Lãi vay đã trả	962.191.782	-
		Doanh thu từ tư vấn quản lý	2.636.636.913	1.348.473.096
		Đi vay	231.500.000.000	-
		Thanh toán gốc vay	86.000.000.000	-
Công ty ZaHưng	Công ty con	Cổ tức được chia	-	65.176.711.500
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.821.020.409	2.340.166.413
		Đã thu cung cấp dịch vụ	1.765.909.596	1.197.782.142
		Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	214.693.885.173	58.482.897.224
		Dòng tiền quản lý tập trung đã trả	214.910.370.206	58.266.412.191

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Sông Tranh 4	Công ty con	Góp vốn Lãi vay phải trả Thanh toán gốc vay	44.200.000.000 - -	- 265.411.616 44.761.111.112
Công ty Quốc tế Hà Đô	Công ty con	Góp vốn Phí tư vấn quản lý	4.108.483.440 244.575.520	166.284.559.200 1.241.568.216
Công ty Bình An Riverside	Công ty con	Góp vốn Doanh thu cung cấp dịch vụ Thu từ cung cấp dịch vụ Thu hồi cho vay Lãi vay	354.420.000.000 418.947.590 473.949.164 - -	- 4.411.924.244 521.400.000 5.000.000.000 227.794.520
Công ty Thiết bị Giáo dục 1	Công ty con	Cho vay Thu hồi cho vay Lãi vay phải thu Lãi vay đã thu	7.000.000.000 11.000.000.000 2.200.910.960 -	28.827.419.178 22.827.419.178 23.961.533.245 23.341.766.121
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Cổ tức phải thu Bù trừ giữa cổ tức được chia và đi vay Đi vay Thanh toán gốc vay Lãi vay Lãi vay đã trả Hoàn trả hợp tác đầu tư Doanh thu từ tư vấn quản lý	1.221.525.000.000 1.221.525.000.000 756.000.000.000 428.000.000.000 15.607.128.222 112.846.837.677 - 7.400.443.688	680.850.000.000 440.550.000.000 600.000.000.000 - 81.969.395.068 - 220.000.000.000 9.523.858.408
Công ty Minh Long	Công ty con	Đi vay Trả gốc vay Phí tư vấn quản lý phải thu Phí tư vấn quản lý đã thu	150.950.000.000 74.000.000.000 624.038.962 1.027.312.000	- - - -
Công ty Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	Góp vốn Đi vay Trả gốc vay Lãi vay phải trả Lãi vay đã trả Phải thu từ dịch vụ thi công	253.020.000.000 353.000.000.000 335.000.000.000 1.994.046.574 812.150.684 30.577.059.000	- - - - - -
Công ty CP đầu tư IP Việt Nam	Công ty có chung thành viên HĐQT	Lãi vay phải trả Lãi vay đã trả	4.915.430.137 4.915.430.137	4.536.575.342 3.077.687.671

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

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

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

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	1.040.000.000
		Tạm ứng phí thi công	-	2.542.296.240
		Phí thi công xây dựng	2.888.793.000	-
		Phí thi công xây dựng đã trả	635.574.060	-
Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch HĐQT	Đi vay	-	39.000.000.000
		Hoàn trả khoản vay vay	-	39.000.000.000

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

Trong năm, Công ty đã cung cấp các khoản cho vay các bên liên quan với lãi suất từ 8%/năm đến 11%/năm và nhận các khoản vay từ các bên liên quan với lãi suất từ 4%/năm tới 9,5%/năm. Các khoản cho vay và đi vay này không có tài sản đảm bảo và được thanh toán bằng tiền hoặc cần trừ công nợ.

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng năm thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Phải thu phí quản lý	8.140.488.057	9.096.352.249
Công ty Bình An Riverside	Công ty con	Phải thu phí tư vấn quản lý dự án	4.860.009.854	4.853.116.669
		Phải thu chuyển nhượng cổ phần	69.954.050.000	-
Công ty Quốc tế Hà Đô	Công ty con	Phải thu phí tư vấn quản lý dự án	5.337.040.528	5.092.465.008
Công ty Hà Đô 1	Công ty con	Phải thu cung cấp dịch vụ cho thuê	4.307.406.906	2.572.893.707
Công ty ZaHung	Công ty con	Phải thu phí tư vấn quản lý dự án	3.391.241.230	1.625.331.634
Công ty Hà Đô 45	Công ty con (đến ngày 23 tháng 4 năm 2020)	Phải thu phí tư vấn quản lý dự án	-	4.609.939.646
Công ty Hà Đô Bình Thuận	Công ty con	Phải thu phí tư vấn giám sát dự án	2.257.133.027	4.879.004.543
Các công ty con khác	Công ty con	Phải thu phí tư vấn quản lý dự án	5.260.944.198	3.572.283.254
TỔNG CỘNG			103.508.313.800	36.301.386.710
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)				
Công ty Hà Đô 1	Công ty con	Trả trước phí dịch vụ thi công	-	13.045.716.309
Công ty cổ phần đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Trả trước phí dịch vụ thi công	-	522.570.781
Công ty Hà Đô 45	Công ty con (đến ngày 23 tháng 4 năm 2020)	Trả trước phí dịch vụ thi công	-	137.400.501
Công ty Hà Đô Mee	Công ty con	Trả trước phí dịch vụ thi công	7.954.718	-
TỔNG CỘNG			7.954.718	13.705.687.591

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Hà Đô 1	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	2.842.491	508.805.992
Công ty Thiết bị Giáo dục 1	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	2.820.678.084	619.767.124
Công ty Bình An Reverside	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	2.853.000.000	-
Công ty Hà Đô 45	Công ty con (đến ngày 23 tháng 4 năm 2020)	Phải thu lãi cho vay Phải thu từ cổ tức	- -	529.768.391 621.674.000
Công ty Surya	Công ty con	Phải thu lãi cho vay Phải thu khoản chi hộ	665.424.657 163.032.696	- -
Công ty Khánh Hà	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	137.709.590	-
TỔNG CỘNG			6.642.687.518	2.280.015.507
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)				
Công ty Hà Đô 1	Công ty con	Phải trả phí dịch vụ thi công	19.361.922.094	-
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	Phải trả phí quản lý	2.171.926.075	2.031.987.976
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có cùng chung thành viên thi công HĐQT	Phải trả phí dịch vụ thi công	2.019.545.459	-
Công ty Hà Đô 45	Công ty con (đến ngày 23 tháng 4 năm 2020)	Phải trả phí dịch vụ thi công	-	2.246.077.458
Công ty Hà Đô Mee	Công ty con	Phải trả phí dịch vụ thi công	-	281.803.629
TỔNG CỘNG			23.553.393.628	4.559.869.063
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 17.2)				
Công ty Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	Trả trước tiền mua hàng hóa	30.577.059.000	-
Công ty Surya	Công ty con	Trả trước tiền mua hàng hóa	21.800.217.343	-
Các cá nhân khác	Bên liên quan khác	Trả trước tiền mua bất động sản	2.780.000.000	-
TỔNG CỘNG			55.157.276.343	-

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

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, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 19)				
Công ty Agrita – Quảng Nam	Công ty con	Phải trả lãi vay	4.919.616.439	-
Công ty Minh Long	Công ty con	Phải trả lãi vay	3.018.044.931	-
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Phải trả lãi vay	502.590.658	94.759.105.753
Công ty ZaHưng	Công ty con	Phải trả lãi vay	2.382.608.220	-
Công ty Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	Phải trả lãi vay	1.181.895.890	-
Công ty Cổ phần Đầu tư IP Việt Nam	Công ty có chung thành viên HĐQT	Phải trả lãi vay	1.974.230.137	1.974.230.137
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	Phải trả lãi vay	440.852.053	513.000.000
Nguyễn Hữu Vinh	Thành viên HĐQT	Phải trả lãi vay	95.835.616	-
Nguyễn Trọng Minh	Phó chủ tịch HĐQT	Phải trả lãi vay	216.986.301	-
TỔNG CỘNG			14.732.660.245	97.246.335.890

Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)

Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	Phải trả khác	391.595.806	373.053.551
Công ty Agrita – Quảng Nam	Công ty con	Phải trả dòng tiền quản lý tập trung	1.000.000	251.940.439.260
Cổ đông của Công ty		Phải trả cổ tức	62.607.850	118.692.210.825
Công ty Cổ phần đầu tư An Lạc	Công ty có cùng chung thành viên HĐQT	Phải trả khác	148.244.000	148.244.000
Các công ty con khác	Công ty con	Phải trả khác	43.548.825	906.603.004
TỔNG CỘNG			646.996.481	372.060.550.640

Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)

Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	Phải trả theo BCC	750.000.000.000	750.000.000.000
Các công ty con khác	Công ty con	Phải trả theo BCC	-	521.297.551
TỔNG CỘNG			750.000.000.000	750.521.297.551

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

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

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

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

Chi tiết các khoản đi vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 (Thuyết minh số 21):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	500.000.000	6,8%/ năm	Từ ngày 8 tháng 4 đến ngày 8 tháng 4 năm 2021	Tín chấp
Bà Vũ Thị Hà	Thành viên trong gia đình với người trong HĐQT	5.260.000.000	10-11%/năm	Ngày 13 tháng 3 năm 2021	Tín chấp
Bà Nguyễn Thị Lương	Thành viên trong gia đình với người trong HĐQT	4.200.000.000	10%/năm	Ngày 6 tháng 11 năm 2021	Tín chấp
Bà Chu Thị Mai	Thành viên trong gia đình với người trong HĐQT	1.000.000.000	11%/năm	Từ ngày 30 tháng 3 năm 2020 đến ngày 30 tháng 3 năm 2021	Tín chấp
Ông Nguyễn Hữu Vinh	Thành viên trong gia đình với người trong HĐQT	1.000.000.000	11%/năm	Từ ngày 18 tháng 2 năm 2020 đến ngày 18 tháng 2 năm 2021	Tín chấp
Bà Hồ Thị Cúc	Thành viên trong gia đình với người trong HĐQT	235.000.000	11%/năm	Từ ngày 21 tháng 5 năm 2020 đến ngày 21 tháng 5 năm 2021	Tín chấp
Bà Nguyễn Thị Thu Hà	Thành viên trong gia đình với người trong HĐQT	160.000.000	10,5%/năm	Từ ngày 10 tháng 4 năm 2020 đến 10 tháng 4 năm 2021	Tín chấp
		12.355.000.000			

Chi tiết các khoản đi vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 (Thuyết minh số 21):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	120.000.000.000	6,8%/năm	Ngày 25 tháng 6 năm 2022	Tín chấp
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	7.500.000.000	9,5%/năm	Ngày 21 tháng 3 năm 2022	Tín chấp
		127.500.000.000			

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

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

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

30.3 Chỉ tiết các khoản vay từ các bên liên quan (tiếp theo)

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: (Thuyết minh số 21)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (Trình bày lại) VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	500.000.000	6,8%/năm	Ngày 21 tháng 3 năm 2022	Tin chấp
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	78.771.837.677	6,8%/năm	Ngày 25 tháng 6 năm 2022	Tin chấp
Công ty Za Hưng	Công ty con	145.500.000.000	6,8%/năm	Ngày 13 tháng 2 năm 2022	Tin chấp
Công ty Minh Long	Công ty con	76.950.000.000	6,8%/năm	Ngày 27 tháng 5 năm 2022	Tin chấp
Công ty Agrita - Quảng Nam	Công ty con	106.000.000.000	6,8%/năm	Ngày 13 tháng 1 năm 2022	Tin chấp
Công ty Hà Đô Thuận Nam	Công ty con	18.000.000.000	6,8%/năm	Ngày 10 tháng 9 năm 2022	Tin chấp
Công ty Quản lý Hà Đô	Công ty con	10.000.000.000	6,8%-9,5%/năm	Ngày 21 tháng 5 năm 2022	Tin chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư IP Việt Nam	Công ty có chung thành viên HĐQT	57.000.000.000	8,6%/năm	Ngày 6 tháng 8 năm 2022	Tin chấp
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Tổng Giám đốc	40.000.000.000	9%/năm		
		532.721.837.677			

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

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

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

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

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: (Thuyết minh số 21)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (Trình bày lại) VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty 756 Sài Gòn	Công ty con	739.450.000.000	6,8%/năm	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Tín chấp
Công ty CP Đầu tư IP Việt Nam	Công ty có chung thành viên HĐQT	57.000.000.000	8,6%/năm	Ngày 7 tháng 8 năm 2021	Tín chấp
		796.450.000.000			

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: (Thuyết minh số 8)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư cho vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty Thiết bị Giáo dục 1	Công ty con	23.500.000.000	9,5%-11%/năm	Ngày 14 tháng 5 năm 2021	Tín chấp
Công ty Khánh Hà	Công ty con	4.780.000.000	8%/năm	Ngày 26 tháng 6 năm 2021	Tín chấp
		28.280.000.000			

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: (Thuyết minh số 8)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư cho vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty Hà Đô 45	Công ty con (đến ngày 23 tháng 4 năm 2020)	51.712.628.583	11%/năm	Từ ngày 22 tháng 5 đến 16 tháng 6 năm 2020	Tín chấp
Công ty Thiết bị Giáo dục 1	Công ty con	27.500.000.000	9,5%-11%/năm	Từ ngày 30 tháng 5 đến 14 tháng 11 năm 2020	Tín chấp
		79.212.628.583			

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị và Ủy ban Kiểm toán:

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

31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

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

31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh dịch vụ khách sạn	Hoạt động xây lắp	Hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu	20.506.997.599	82.175.871.238	469.928.251.983	108.449.132.965	-	681.060.253.785
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	20.506.997.599	82.175.871.238	469.928.251.983	108.449.132.965	-	681.060.253.785
Tổng doanh thu	20.506.997.599	82.175.871.238	469.928.251.983	108.449.132.965	-	681.060.253.785
Kết quả						
Lợi nhuận/(lỗ) gộp trước thuế của bộ phận	(40.560.856.751)	39.064.682.389	12.676.457.686	64.560.585.845	-	75.740.869.169
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)	(43.745.006.065)	26.163.912.848	(61.132.700.578)	47.535.183.495	1.064.674.553.788	1.064.674.553.788
Lợi nhuận trước thuế Chi phí thuế TNDN					1.064.674.553.788	1.033.495.943.488
Lợi nhuận thuần sau thuế	(43.745.006.065)	26.163.912.848	(61.132.700.578)	47.535.183.495	1.064.674.553.788	1.033.495.943.488
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	818.501.347.677	262.600.533.298	194.541.014.799	359.861.493.420	-	1.635.504.389.194
Tài sản không phân bổ (ii)					5.062.900.598.131	5.062.900.598.131
Tổng tài sản	818.501.347.677	262.600.533.298	194.541.014.799	359.861.493.420	5.062.900.598.131	6.698.404.987.325
Công nợ bộ phận	1.309.509.600.610	12.116.024.321	61.449.082.961	15.360.073.526	-	1.398.434.781.418
Công nợ không phân bổ (iii)					2.602.838.938.493	2.602.838.938.493
Tổng công nợ	1.309.509.600.610	12.116.024.321	61.449.082.961	15.360.073.526	2.602.838.938.493	4.001.273.719.911

Đơn vị tính: VND

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

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

31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh dịch vụ khách sạn	Hoạt động xây lắp	Hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu						
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	100.493.825.496	133.236.480.917	2.546.269.089	116.272.497.784	-	352.549.073.286
Tổng doanh thu	100.493.825.496	133.236.480.917	2.546.269.089	116.272.497.784	-	352.549.073.286
Kết quả						
Lợi nhuận/(lỗ) gộp trước thuế của bộ phận	43.973.539.993	73.229.970.576	13.814.047	61.901.992.669	-	179.119.317.285
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)	15.087.338.990	34.932.137.354	(718.092.021)	28.480.329.940	616.983.566.438 616.983.566.438 (7.801.120.100)	616.983.566.438 694.765.280.701 (7.801.120.100)
Lợi nhuận trước thuế Chi phí thuế TNDN	15.087.338.990	34.932.137.354	(718.092.021)	28.480.329.940	609.182.446.338	686.964.160.601
Lợi nhuận thuần sau thuế						
Tài sản và công nợ tại ngày 31 tháng 12 năm 2019						
Tài sản bộ phận	661.975.779.267	282.802.585.777	134.235.875.799	382.901.486.236	-	1.461.915.727.079
Tài sản không phân bổ (ii)					4.300.139.941.187	4.300.139.941.187
Tổng tài sản	661.975.779.267	282.802.585.777	134.235.875.799	382.901.486.236	4.300.139.941.187	5.762.055.668.266
Công nợ bộ phận	981.394.959.236	16.733.819.819	4.580.077.440	31.976.591.268	-	1.034.685.447.763
Công nợ không phân bổ (iii)					2.910.345.690.577	2.910.345.690.577
Tổng công nợ	981.394.959.236	16.733.819.819	4.580.077.440	31.976.591.268	2.910.345.690.577	3.945.031.138.340

Đơn vị tính: VND

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

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

32. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết về đầu tư góp vốn

Đơn vị tính: VND

STT	Tên đơn vị nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư	Cam kết góp vốn của Công ty		Cam kết góp vốn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020
			Số tiền	%	
1	Công ty Hà Đô Thuận Nam	465.000.000.000	56.020.000.000	100	408.980.000.000
TỔNG CỘNG			56.020.000.000		408.980.000.000

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 ước tính là 18,3 tỷ VND.

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

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	44.939.508.028	33.073.200.575
Trên 1 - 5 năm	33.990.399.490	60.586.106.604
Trên 5 năm	-	565.879.800
TỔNG CỘNG	78.929.907.518	94.225.186.979

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

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

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

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

Các cam kết khác

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

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

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

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

33. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 được trình bày lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính riêng của năm hiện tại, chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

<i>Mã số</i>	<i>Khoản mục</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số trước điều chỉnh</i>	<i>Điều chỉnh</i>	<i>Số sau điều chỉnh</i>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG					
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	(i)	35.441.811.260	31.630.421.500	67.072.232.760
222	Nguyên giá – Tài sản cố định hữu hình	(ii)	26.386.943.766	318.089.483.498	344.476.427.264
223	Giá trị khấu hao lũy kế	(ii)	(21.247.348.504)	(43.585.761.592)	(64.833.110.096)
231	Nguyên giá – Bất động sản đầu tư	(ii)	760.659.857.457	(318.089.483.498)	442.570.373.959
232	Giá trị khấu hao lũy kế	(ii)	(144.062.991.338)	43.585.761.592	(100.477.229.746)
251	Đầu tư vào công ty con	(iii)	3.563.470.288.129	56.200.000.000	3.619.670.288.129
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	(i)	37.310.421.500	(31.630.421.500)	5.680.000.000
311	Phải trả người bán ngắn hạn	(iii)	15.941.448.802	56.200.000.000	72.141.448.802
320	Vay ngắn hạn	(iv)	507.083.604.253	(57.000.000.000)	450.083.604.253
338	Vay dài hạn	(iv)	1.780.905.102.598	57.000.000.000	1.837.905.102.598

- (i) Phân loại các khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng từ chỉ tiêu Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn sang chỉ tiêu Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn;
- (ii) Phân loại Bất động sản đầu tư sang chỉ tiêu Tài sản cố định hữu hình;
- (iii) Ghi nhận bổ sung giá trị khoản đầu tư vào Công ty Minh Long dựa trên tổng giá phí chuyển nhượng theo hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng phần vốn góp; và
- (iv) Phân loại khoản vay của Công ty, có thời gian đáo hạn vào tháng 8 năm 2021 từ chỉ tiêu Vay ngắn hạn sang chỉ tiêu Vay dài hạn.

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

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

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

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

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 18/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 3 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt việc góp vốn mua 40.000.000 cổ phần, tương ứng với 400 tỷ VND, tại Công ty Thiết bị Giáo dục 1. Theo đó, tới ngày 1 tháng 4 năm 2021, Công ty đã thực hiện góp vốn với số tiền là 190 tỷ VND.

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

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



Vũ Thị Dung
Người lập



Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 1 tháng 4 năm 2021