



**HADO GROUP**

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN



# 2021

## NỘI DUNG

01

### THÔNGIỆP HĐQT

03 Thông điệp Chủ tịch HĐQT

02

### TỔNG QUAN VỀ TẬP ĐOÀN HÀ ĐỒ

06 Giới thiệu chung  
07 Tầm nhìn sứ mệnh  
08 Quá trình hình thành và phát triển  
08 Ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh  
10 Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý  
12 Giới thiệu ban lãnh đạo

03

### HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

16 Những sự kiện nổi bật trong năm 2021  
16 Báo cáo của Ban điều hành  
19 Báo cáo của Hội đồng quản trị

04

### QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

20 Mô hình quản trị doanh nghiệp và vai trò của các bên  
23 Hoạt động của HĐQT và các tiểu ban  
27 Giao dịch, thù lao và các lợi ích của HĐQT, TGD  
29 Thông tin cổ phiếu và cơ cấu cổ đông

05

### PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

30 Mục tiêu phát triển bền vững  
30 Tiêu thụ năng lượng  
30 Phát triển nguồn nhân lực  
33 Trách nhiệm với cộng đồng  
33 Trách nhiệm với nhà đầu tư

06

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

35 Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán

## THƯ NGỎ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



“Chúng ta đã đi qua một năm đầy khó khăn khi dịch bệnh Covid-19 ảnh hưởng đến mọi mặt của đời sống xã hội và phát triển kinh tế. Nhưng toàn thể ban lãnh đạo, cán bộ nhân viên Tập đoàn Hà Đô vẫn luôn đồng lòng, cố gắng vượt qua khó khăn và càng nỗ lực hơn để nắm bắt thời cơ, tận dụng ưu thế vươn lên trong mọi hoàn cảnh.”

Cùng nhìn lại những thành tựu của Tập đoàn Hà Đô trong năm 2021:

- Hoàn thành chiến dịch tiêm Vacxin mũi 1, 2, 3 sớm nhất cho CBCNV và người thân. Kiểm soát tốt dịch bệnh, hạn chế ảnh hưởng tới sản xuất kinh doanh.
- Mở bán thành công dự án Hado Charm Villas, đem lại hiệu quả cao cho tập đoàn.

- Đưa vào vận hành thương mại 3 nhà máy năng lượng tái tạo: Điện gió 7A, Thủy điện Sông Tranh 4, Thủy điện Đăk Mi 2. Nâng tổng công suất phát điện toàn tập đoàn lên 462MW.
- Thành lập Công ty Năng lượng Hà Đô, tiền đề để phát triển lĩnh vực năng lượng đạt quy mô công suất phát điện 1GW trong thời gian tới.
- Kết quả kinh doanh vượt kế hoạch đề ra, tăng trưởng 7% so với năm 2020. Doanh thu đạt 3.778 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 1.343 tỷ đồng.

Bước sang năm 2022, dự báo dịch bệnh còn diễn biến phức tạp tại Việt Nam và trên thế giới. Các ngành, lĩnh vực cùng toàn thể cán bộ nhân viên của Công ty sẽ tiếp tục nỗ lực, chủ động, có biện pháp để thích ứng an toàn với dịch bệnh và tập trung quyết liệt đẩy mạnh thực hiện triển khai kế hoạch trọng tâm năm 2022:

- Đẩy mạnh việc triển khai các dự án bất động sản, năng lượng và tiếp thị các dự án mới. Xây dựng chiến lược phát triển dự án phù hợp phát triển quy hoạch các khu công nghiệp, các quỹ đất đấu giá đấu thầu của các tỉnh. Tập trung nghiên cứu các vùng có định hướng phát triển khu đô thị, khu công nghiệp của Hà Nội và TP.HCM, các tỉnh giáp liền kề với 2 thành phố này. Mục tiêu đạt được trong 2022 dự kiến phát triển thành công tối thiểu 5 dự án.
- Xây dựng chuyển đổi số Tập đoàn. Đẩy mạnh hoạt động nghiên cứu ứng dụng công nghệ thông tin trong SXKD một cách nhanh chóng, mạnh mẽ. Xây dựng các hệ thống phần mềm ứng dụng quản lý tác nghiệp phù hợp với quy mô, phương thức quản lý của Công ty.
- Tập trung phát triển thêm mảng đầu tư tài chính, tối ưu hóa dòng tiền và nguồn vốn
- Đẩy mạnh công tác đào tạo nội bộ, đào tạo nghiệp vụ chuyên môn, kỹ năng công việc của các phòng ban nhằm chuyển giao cách làm, văn hóa doanh nghiệp và phát triển đội ngũ.

Với tầm nhìn dài hạn và chiến lược phát triển được hoạch định rõ ràng, Tập đoàn Hà Đô sẽ tiếp tục vững vàng, sáng tạo, linh hoạt trong năm 2022 và cam kết không ngừng nỗ lực tạo ra những giá trị cao hơn cho Quý cổ đông, nhà đầu tư, đối tác, khách hàng và cán bộ nhân viên.

Thay mặt Hội đồng quản trị, tôi xin gửi lời tri ân đến tất cả Quý cổ đông, nhà đầu tư, đối tác, khách hàng và toàn thể cán bộ nhân viên đã luôn tin tưởng và đồng hành cùng Công ty trong suốt thời gian qua và mong tiếp tục nhận được sự ủng hộ nhiều hơn nữa trong thời gian tới.

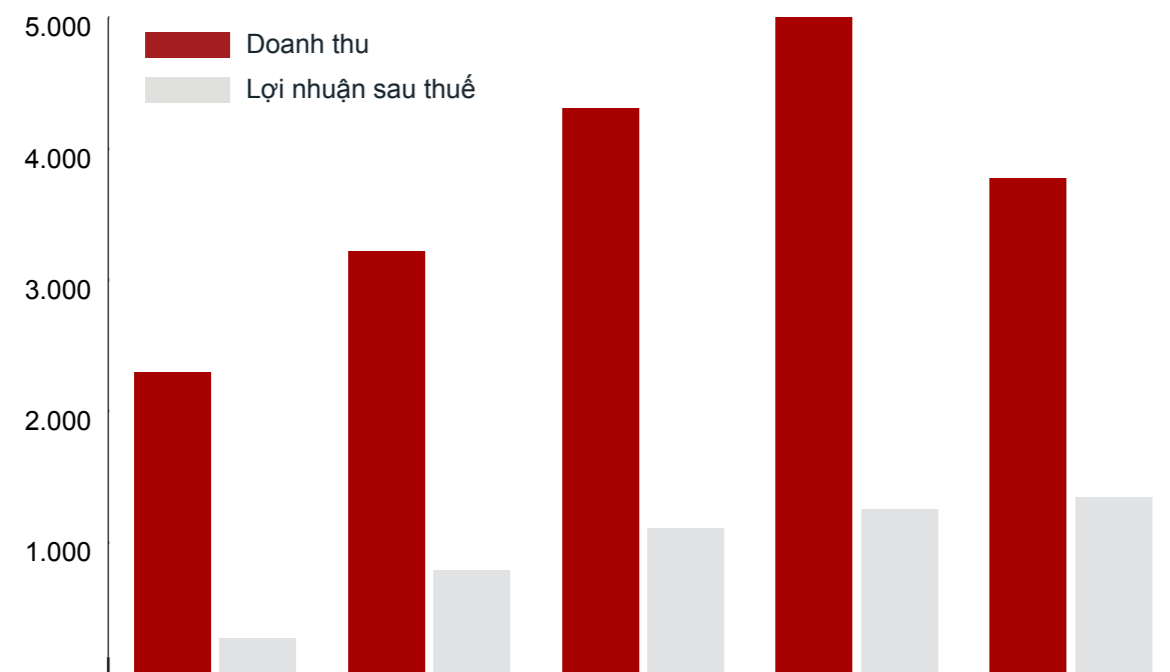
Xin trân trọng cảm ơn!

  
NGUYỄN TRỌNG HÙNG  
CHỦ TỊCH HĐQT

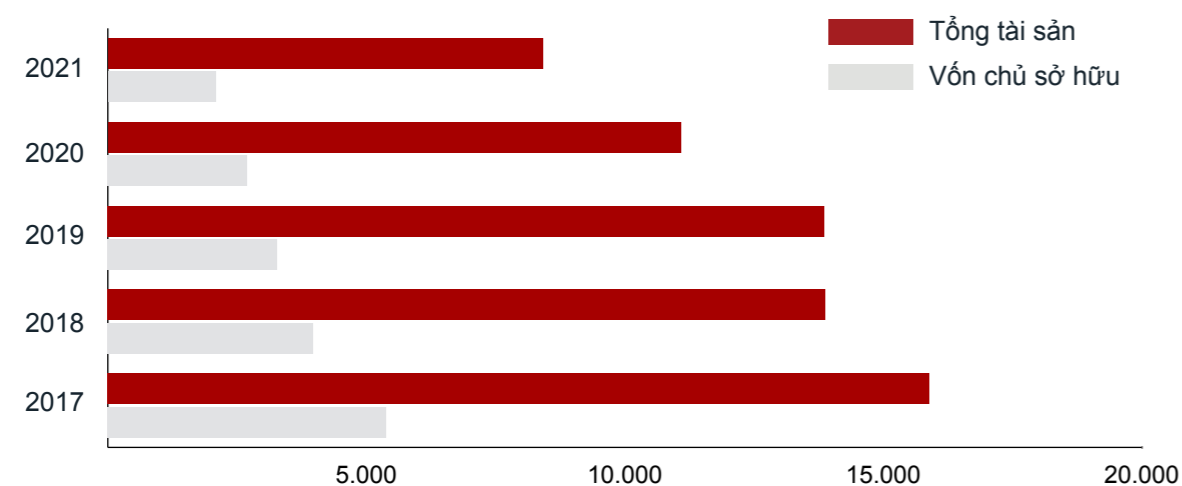
M.S.B.N: 0109203802 - C.T.C.P  
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐỒ  
ĐINH - TP. HÀ NỘI

## SỰ KIỆN VÀ CON SỐ ẤN TƯỢNG

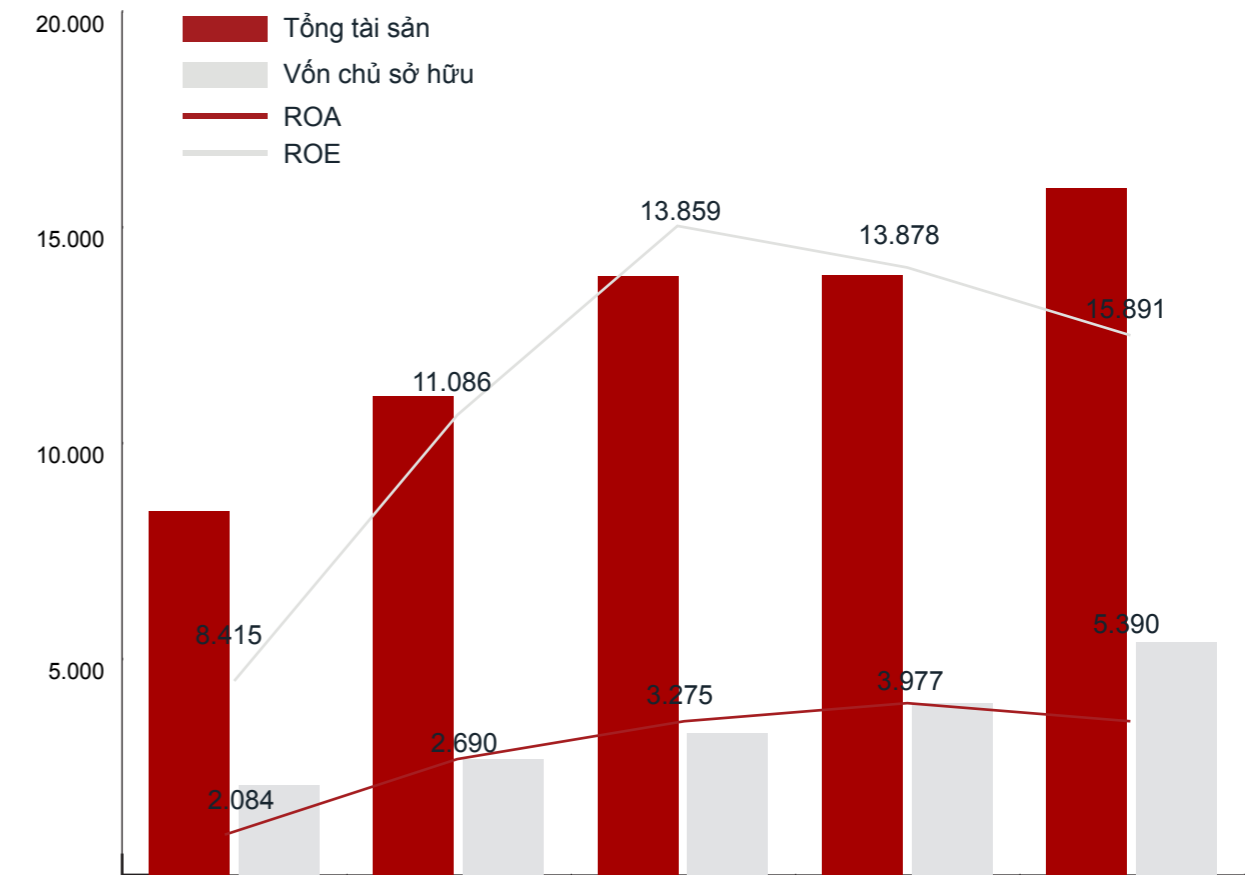
Chỉ tiêu	Đơn vị	2017	2018	2019	2020	2021
Doanh thu	Tỷ đồng	2.299	3.222	4.307	4.999	3.778
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	273	787	1.109	1.254	1.343
Tổng tài sản	Tỷ đồng	8.415	11.086	13.859	13.878	15.891
Vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	2.084	2.690	3.275	3.977	5.390
Thu nhập trên vốn cổ phần (ROE)	%	13,94	32,99	33,87	31,52	28,67
Thu nhập trên tổng tài sản (ROA)	%	3,61	8,08	8,01	9,03	8,45



Biểu đồ tăng trưởng doanh thu - LNST



Biểu đồ tăng trưởng tổng tài sản - nguồn vốn



Biểu đồ tăng trưởng tổng tài sản - nguồn vốn



## GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU 2021

- **Top 10** chủ đầu tư bất động sản uy tín năm 2021
- **Top 50** công ty đại chúng uy tín và hiệu quả năm 2021
- **Top 50** công ty kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam
- **Top 500** doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam
- **Top 3** doanh nghiệp Midcap có hoạt động IR được các định chế tài chính đánh giá cao nhất
- **Giải thưởng dự án năng lượng tiêu biểu** cho Điện mặt trời Hà Đô Ninh Phước
- **Giải thưởng dự án năng lượng có công nghệ tiêu biểu** cho Điện gió 7A



**HADO GROUP**

TỎA SÁNG MUỐN NƠI - VƯỜN TÂM CAO MỚI

## GIỚI THIỆU CHUNG

Tên công ty:	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐỒ
Tên viết tắt:	HA DO GROUP
Tên tiếng anh:	Ha Do Group Joint Stock Company
Trụ sở chính:	Số 8 Láng Hạ, Phường Thành Công, Quận Ba Đình, Hà Nội
Điện thoại:	024.3831 0347 - 024.3831.0348
Website:	<a href="https://hado.com.vn/">https://hado.com.vn/</a>
Mã cổ phiếu:	HDG
Giấy chứng nhận ĐKKD & MST:	0100283802
Vốn điều lệ:	1.963.574.150.000 đồng.

## TẦM NHÌN

Trở thành Tập đoàn đầu tư Bất động sản và năng lượng hàng đầu Việt Nam khẳng định giá trị thương hiệu uy tín và bền vững trong nước cũng như trên thị trường quốc tế

## SỨ MỆNH



### Với khách hàng

• Với Khách hàng: Bằng khẩu hiệu “Khách hàng - nơi khởi nguồn của mọi sáng tạo”, chúng tôi luôn luôn không ngừng nỗ lực để phát hiện nhu cầu của khách hàng và cũng không ngừng nỗ lực để đáp ứng những mong muốn đó của khách hàng. Luôn cho khách hàng những trải nghiệm, những ước mơ về cuộc sống tiện nghi thịnh vượng.



### Với cán bộ nhân viên

• Với triết lý “bản chất cạnh tranh là cạnh tranh con người” CBCNV là tài sản quý giá nhất của Tập đoàn. Tại đây luôn tạo ra môi trường làm việc gắn bó, đoàn kết và kỷ luật, tôn trọng nguyên tắc: tư duy khoa học, hành động thực tiễn, triệt để tiết kiệm và sáng tạo trong công việc. Hà ĐỒ đã tạo nên nguồn lực mạnh mẽ giúp tập đoàn phát triển không ngừng;



### Với cộng đồng

• Với đối tác: Bằng năng lực tài chính và kinh nghiệm thực tiễn chúng tôi luôn mang đến cho các nhà đầu tư và các đối tác môi trường tin cậy để cùng chia sẻ lợi ích dài lâu



### Với nhà đầu tư và đối tác

• Với cộng đồng: Là Tập đoàn có truyền thống gắn liền lợi ích kinh tế và lợi ích xã hội. Luôn đóng góp tích cực vào các hoạt động hướng về cộng đồng, thể hiện tinh thần trách nhiệm cao đối với xã hội.

## LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG



### Bất động sản

- Đầu tư và kinh doanh Bất động sản
- Tư vấn phân phối các sản phẩm Bất động sản



### Phát triển năng lượng

- Đầu tư, thi công, lắp đặt, quản lý, vận hành nhà các máy thủy điện, các nhà máy điện mặt trời, các nhà máy điện gió.



### Thương mại dịch vụ

- Kinh doanh khu du lịch sinh thái, khách sạn, nhà hàng
- Quản lý, vận hành khai thác Bất động sản
- Tư vấn đầu tư

## QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Thành lập xí nghiệp Xây dựng trực thuộc Viện Kỹ thuật Quân sự - Bộ Quốc Phòng.

Công ty xây dựng Hà Đô chính thức tham gia lĩnh vực đầu tư, kinh doanh Bất động sản

Công ty Hà Đô được cổ phần hóa và chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Hà Đô

Đẩy mạnh đầu tư vào các Khu đô thị mới và đưa nhà máy thủy điện Za Hưng

Cuộc khủng hoảng tài chính ảnh hưởng toàn nền kinh tế. Hà Đô vẫn vững vàng với thành tích: Top 10 doanh nghiệp niêm yết kinh doanh hiệu quả nhất trên sàn chứng khoán; Top 50 Doanh nghiệp Kinh Doanh Hiệu Quả Nhất Việt Nam; Top 500 Doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam.

Khánh thành nhà máy thủy điện Nhận Hạc. Lợi nhuận đột biến bằng 2,8 lần so với năm 2017

1990

1994

2004

2009

2012

2016

1992

1996

2006

2010

2014

2021

Xí nghiệp xây dựng được chuyển thành Công ty Xây dựng Hà Đô

Công ty xây dựng Hà Đô sát nhập với Công ty thiết bị cơ điện và đổi tên thành Công ty Hà Đô

Chuyển đổi các xí nghiệp thành viên thành các công ty cổ phần và chính thức đầu tư thủy điện

Công ty CP Hà Đô chính thức chuyển tên thành Công ty CP Tập đoàn Hà Đô và niêm yết cổ phiếu trên Sàn Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh

Doanh thu tăng 150%, Lợi nhuận tăng 120%. Tập đoàn hoàn tất giai đoạn 1 dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng diện tích 22,5ha.

Giá trị vốn hóa thị trường đạt hơn 13.000 tỷ đồng. Dự án khu đô thị Hado Charm Villas đã chính thức bàn giao và ghi nhận doanh thu trong năm 2021. Phát điện thành công 3 nhà máy: Điện gió 7A, Thủy điện Sông Tranh 4 và Thủy điện Đăk Mi 2.

## CƠ CẤU QUẢN TRỊ VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

		Tên công ty	Trụ sở	Hoạt động chính	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
<b>BẮT ĐỘNG SẢN</b>		Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà	Cầu Đá, phường Vĩnh Nguyên, Nha Trang	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	71%	71%
		Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn	200 đường 3/2, P.12, Q.10, TP Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	89%	89%
		Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô	272 đường Dondeng, bản Nongtha Tay, huyện Chanthabuly, thủ đô Viêng Chăn, Lào	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	100%	100%
		Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình An Riverside	2735 Phạm Thế Hiển, phường 7, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	99%	99%
		Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1	62 Phan Đình Giót, P.Phương Liệt, Q.Thanh Xuân, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	100%	100%
		Công ty Cổ phần Mua bán nợ Minh Long Đông Sài Gòn	Số 242 Cống Quỳnh, Phạm Ngũ Lão, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động mua bán nợ	99,7%	99,5%
	<b>PHÁT TRIỂN NĂNG LƯỢNG</b>		Công ty Cổ phần Năng lượng Hà Đô	Số 8 Láng Hạ, Ba Đình, Hà Nội	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	99,96%
		Công ty Cổ phần ZaHưng	23, ngõ 82/6, Đ.Nghĩa Tân, phường Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	52%	52%
		Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4	Thôn Tam Trú, xã Quế Lưu, huyện Hiệp Đức, tỉnh Quảng Nam, Việt Nam	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	90%	63%
		Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận	Số 101 thôn Hồng Trung, xã Hồng Phong, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	90%	83%
		Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita – Quảng Nam	Số 44 Lê Quý Đôn, thị trấn Khâm Đức, huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	99,9%	97,6%
		Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam	Số 44 Lê Quý Đôn, thị trấn Khâm Đức, huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	100%	100%
		Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam	Thôn Quán Thẻ 1, Xã Phước Minh, Huyện Thuận Nam, Tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	100%	100%
<b>THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ</b>		Công ty TNHH MTV Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản Hà Đô	Số 60M Trường Sơn, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, quản lý bất động sản	100%	100%

## GIỚI THIỆU BAN LÃNH ĐẠO

STT	Họ và tên	Chức vụ
<b>I</b>	<b>Hội đồng quản trị</b>	
1	Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch
2	Ông Nguyễn Văn Tô	Thành viên
3	Ông Đào Hữu Khanh	Thành viên
4	Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó chủ tịch HĐQT
5	Ông Lê Xuân Long	Thành viên
6	Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập
<b>II</b>	<b>Ban Tổng Giám đốc</b>	
1	Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng giám đốc
2	Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Tổng giám đốc
3	Ông Lê Xuân Tuấn	Phó Tổng giám đốc
4	Ông Nguyễn Văn Cương	Phó Tổng giám đốc
<b>III</b>	<b>Kế toán trưởng</b>	
1	Phạm Hồng Hiếu	Kế toán trưởng

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**Ông Nguyễn Trọng Thông**  
Chủ tịch Hội đồng quản trị

**Trình độ chuyên môn:** Kỹ sư Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp

### Quá trình công tác:

Là người đặt nền móng đầu tiên xây dựng nên Tập đoàn Hà Đô, ông đã và đang tiếp tục có những đóng góp lớn lao cho sự phát triển của Tập đoàn, từ ý tưởng cho tới chiến lược đầu tư, cũng như dẫn dắt hoạt động kinh doanh. Ông đã được phong hàm Đại tá và được trao danh Huân chương Lao động Hạng nhất. Đến nay, Ông đã có hơn 30 năm làm việc và cống hiến cho sự lớn mạnh của Tập đoàn Hà Đô.

**Số cổ phần sở hữu:** 64.881.705



**Ông Nguyễn Trọng Minh**  
Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Tài chính và Quản trị kinh doanh tại Đại học Hamline - Hoa Kỳ

### Quá trình công tác:

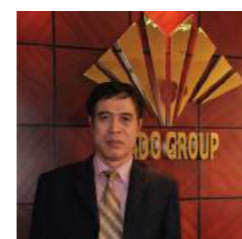
2011-2014: Kế toán trưởng CTCP Xây dựng và Đầu tư An Lạc 1

2014-2015: Phó trưởng Phòng Tài chính CTCP Tập đoàn Hà Đô

2015-2016: UV HĐQT/ Trợ lý Chủ tịch, Tổng giám đốc CTCP Tập đoàn Hà Đô

2017-nay: Phó chủ tịch HĐQT, Phó Tổng giám đốc

**Số cổ phần sở hữu:** 433.702



**Ông Nguyễn Văn Tô**  
Thành viên HĐQT không điều hành

**Trình độ chuyên môn:** Kỹ sư Kỹ thuật điện và máy tính

**Quá trình công tác:** Là một trong số ít những người đầu tiên xây dựng nên Tập đoàn Hà Đô, kỹ sư, Đại tá Nguyễn Văn Tô đã trải qua nhiều cương vị khác nhau như Phó Trưởng Ban Doanh trại, nguyên Bí thư Đảng Ủy, Phó Giám đốc Công ty Hà Đô, thành viên HĐQT CTCP Hà Đô 1, 2, 4, Phó chủ tịch thường trực Công ty Hà Đô trước đây và nay là thành viên HĐQT Tập đoàn. Với bề dày kinh nghiệm, ông luôn đóng góp những chiến lược và sách lược có giá trị giúp Tập đoàn Hà Đô không ngừng lớn mạnh

**Số cổ phần sở hữu:** 16.553.869



**Ông Đào Hữu Khanh**  
Thành viên HĐQT không điều hành

**Trình độ chuyên môn:** Kỹ sư Kỹ thuật điện và máy tính

### Quá trình công tác:

Là một trong những người đầu tiên gắn bó và tham gia thành lập Tập đoàn Hà Đô, ông đã góp phần không nhỏ cho nhiều công trình, dự án mang dấu ấn Hà Đô trải dài khắp mọi miền Tổ quốc. Ông đã trải qua nhiều vị trí tại Hà Đô như trợ lý Ban doanh trại, giám đốc xí nghiệp Hà Đô 1, Tổng giám đốc kiêm Phó chủ tịch HĐQT Hà Đô 1, Ủy viên HĐQT Tập đoàn.

**Số cổ phần sở hữu:** 552.796



**Ông Lê Xuân Long**  
Thành viên HĐQT

**Trình độ chuyên môn:** Thạc sỹ, Kỹ sư Xây dựng Cầu đường, Thạc sỹ Quản trị kinh doanh

**Quá trình công tác:** 1993-1997: Phó phòng kỹ thuật CT Cầu 13 Thăng Long

1997-1999: Tư vấn giám sát Tập đoàn Deawoo Corp

1999-2001: Cán bộ kỹ thuật Công ty xây dựng Hà Đô

2001-2005: Trưởng phòng TC-AT Công ty Hà Đô

2005-nay: Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc CTCP Za Hưng

2018 - nay: Thành viên HĐQT

**Số cổ phần sở hữu:** 3.621



**Ông Hoàng Đình Hùng**  
Thành viên HĐQT độc lập

**Trình độ chuyên môn:** Kỹ sư trắc địa, Kỹ sư xây dựng cầu đường bộ

### Quá trình công tác:

1992-1998: Cán bộ kỹ thuật, chủ nhiệm công trình CT Xây dựng Hà Đô

1998-2005: Giám đốc XN thi công cơ giới CTCP Hà Đô

2005-2006: Phó Giám đốc CTCP Hà Đô 1

2006-nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Hưng Sơn

2019-nay: Thành viên HĐQT CTCP Tập đoàn Hà Đô

**Số cổ phần sở hữu:** 47.388

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



**Ông Nguyễn Trọng Minh**  
Phó Tổng giám đốc

**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Tài chính và Quản trị kinh doanh tại Đại học Hamline - Hoa Kỳ

**Quá trình công tác:**

2011-2014: Kế toán trưởng CTCP Xây dựng và Đầu tư An Lạc 1

2014-2015: Phó trưởng Phòng Tài chính CTCP Tập đoàn Hà Đô

2015-2016: UV HĐQT/ Trợ lý Chủ tịch, Tổng giám đốc CTCP Tập đoàn Hà Đô

2017-nay: Phó chủ tịch HĐQT, Phó Tổng giám đốc

**Số cổ phần sở hữu: 433.702**



**Ông Lê Xuân Tuấn**  
Phó Tổng giám đốc

**Trình độ chuyên môn:** Kỹ sư kinh tế xây dựng

**Quá trình công tác:**

2001-2006: Kế toán, Thống kê đội thi công - Công ty cầu 7 Thăng Long.

2006-2018: Trưởng phòng kế hoạch đầu tư – CTCP Za Hưng

2018-2021: Tổng giám đốc CTCP Năng lượng Agrita – Quảng Nam

2021-nay: Phó Tổng giám đốc CTCP Tập đoàn Hà Đô

**Số cổ phần sở hữu: 0**



**Ông Chu Tuấn Anh**  
Phó Tổng giám đốc

**Trình độ chuyên môn:** Thạc sĩ, Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác: 2000-2007: Chuyên viên P. kế toán CTCP Tập đoàn Hà Đô

2007-2012: Phó phòng kế toán CTCP Tập đoàn Hà Đô

2012-2016: Kế toán trưởng CTCP Tập đoàn Hà Đô

2016-nay: Phó Tổng giám đốc CTCP Tập đoàn Hà Đô

**Số cổ phần sở hữu: 36**



**Ông Nguyễn Văn Cường**  
Phó Tổng giám đốc

**Trình độ chuyên môn:** Kỹ sư xây dựng dân dụng & công nghiệp

**Quá trình công tác:**

2004-2010: Kỹ sư trưởng – Công ty Kajjima Oversea Asia Ptd

2010-2012: Trợ lý Tổng Giám đốc Công ty Viettel Hancic/ Công ty Vinaconex

2015-2016: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương

2017-2020: Phó Tổng Giám đốc thường trực CTCP Nhà Mỹ Xuân Hà Nội

2020-2021: Giám đốc khối quản lý dự án Tổng CTCP MB Land

2021-nay: Phó Tổng giám đốc CTCP Tập đoàn Hà Đô

**Số cổ phần sở hữu: 0**

## III. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

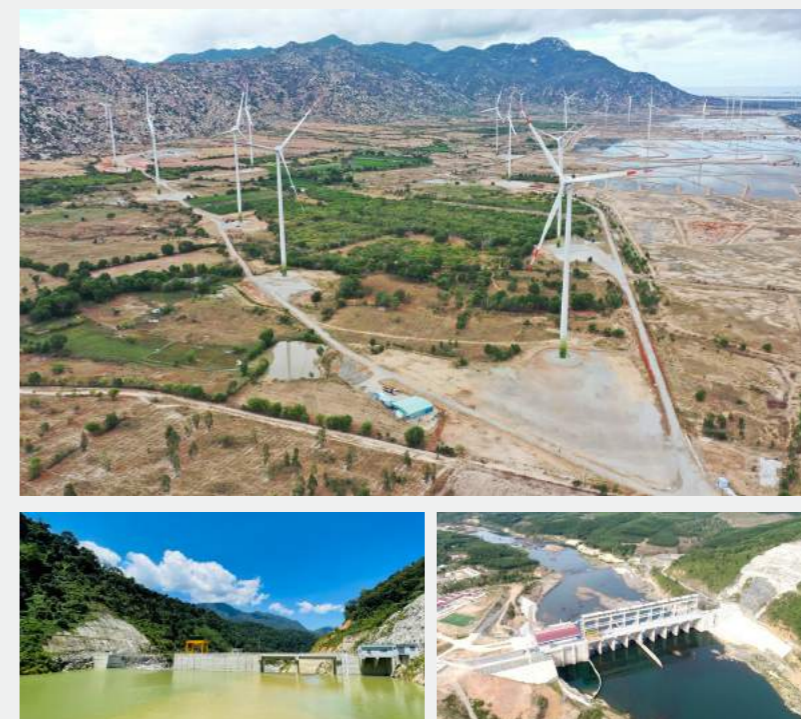
### NHỮNG SỰ KIỆN NỔI BẬT 2021

#### Bất động sản



- Dự án HaDo Charm Villas đã mở bán thành công 2 giai đoạn, số giao dịch thành công trong ngày đầu ra mắt luôn đạt trên 80%.
- Tiến hành bàn giao đợt 1 các căn biệt thự, liền kề tại dự án HaDo Charm Villas trong 6 tháng cuối năm 2021, ghi nhận hơn 1.100 tỷ đồng doanh thu năm 2021.
- Đợt 3 đã đầy đủ điều kiện mở bán. Thời điểm ra hàng dự kiến khớp nối với việc hoàn thiện các hạng mục hạ tầng trong và ngoài dự án

#### Năng lượng



- Tổng sản lượng điện trong năm 2021 đạt hơn 900 triệu KWh, vượt 15% kế hoạch đề ra. Các nhà máy thủy điện, điện mặt trời, điện gió vận hành ổn định, đạt công suất thiết kế.
- Hoàn thành COD 3 nhà máy năng lượng tái tạo mới: Điện gió 7A (50MW), Thủy điện Sông Tranh 4 (48MW), Thủy điện Đắk Mi 2 (147MW).
- Thành lập Công ty Năng lượng Hà Đô, tiền đề để phát triển lĩnh vực năng lượng đạt quy mô công suất phát điện 1GW vào năm 2025.

## BÁO CÁO BAN ĐIỀU HÀNH

### Đánh giá về hoạt động sản xuất kinh doanh 2021

Bảng Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2021

ĐVT: tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2020	Năm 2021			% tăng trưởng so 2020
			Kế hoạch	Thực hiện	% HT	
1	Tổng doanh thu	4.999	4.863	3.881	79%	-22%
2	Lợi nhuận sau thuế	1.254	1.254	1.343	107%	7%
3	Vốn điều lệ	1.543	1.963	1.964	100%	27%
4	Tỷ suất LNST/Vốn điều lệ	81%	64%	68%		
5	Tỷ suất LNST/Doanh thu thuần	25%	26%	36%		

Năm 2021 là năm khó khăn chung của cả nước do dịch bệnh Covid 19 diễn biến phức tạp, nhưng HĐQT, BHD Công ty đã có những quyết sách đúng đắn đưa Công ty ổn định sản xuất, vượt qua khó khăn chung và phát triển mảng Bất động sản và năng lượng với một số kết quả nổi bật như sau:

#### Những sự kiện nổi bật đạt được trong năm 2021:

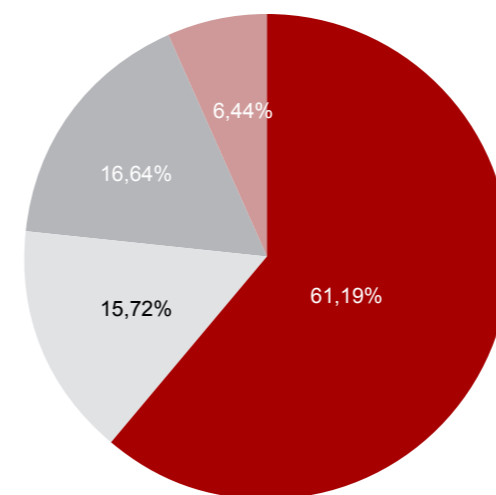
- Mở bán thành công dự án Hado Charm Villas, đẩy mạnh thi công các căn tại dự án đảm bảo tiến độ bàn giao nhà cho khách hàng.
- Hoàn thành đưa nhà máy điện gió 7A vào vận hành thương mại đúng tiến độ hưởng giá FIT 8,5 cents/kWh; nhà máy thủy điện Sông Tranh 4, ĐăkMi 2 vận hành phát điện thương mại các tổ máy vào tháng 9/2021.
- Hoàn thành chiến dịch tiêm Vacxin mũi 1, 2, 3 sớm nhất cho CBCNV và người thân. Kiểm soát tốt dịch bệnh, hạn chế ảnh hưởng SXKD. Thực hiện tài trợ trang thiết bị phòng chống dịch Covid-19 cho các địa phương và bệnh viện với tổng số tiền lên tới hơn 10 tỷ đồng.
- Năm đánh dấu khởi đầu mạnh mẽ cho công tác chuyển đổi số trong SXKD.

#### Một số giải thưởng tiêu biểu đạt được trong năm 2021:

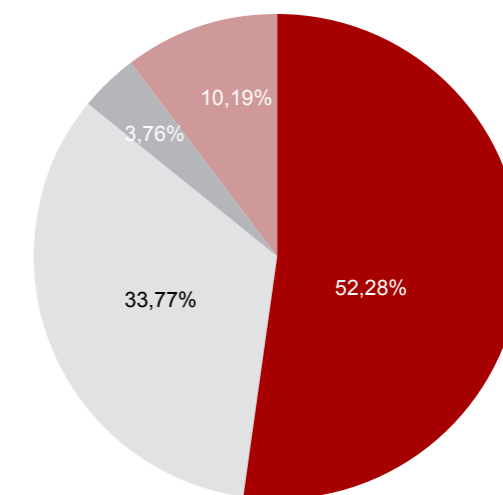
- + Top 10 chủ đầu tư bất động sản uy tín năm 2021.
- + Top 50 công ty đại chúng uy tín và hiệu quả năm 2021.
- + Top 50 công ty kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam.
- + Top 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam.
- + Top 3 doanh nghiệp Midcap có hoạt động IR được các định chế tài chính đánh giá cao nhất.
- + Giải thưởng dự án năng lượng tiêu biểu cho Điện mặt trời Hà Đô Ninh Phước.
- + Giải thưởng dự án năng lượng có công nghệ tiêu biểu cho Điện gió 7A.

#### Cơ cấu doanh thu

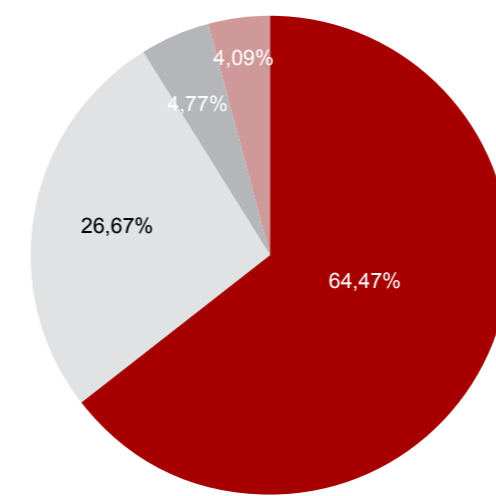
CƠ CẤU DOANH THU, LỢI NHUẬN THEO LĨNH VỰC								
TT	Chỉ tiêu	ĐVT	Doanh thu thuần			Lợi nhuận gộp		
			TH2020	TH 2021	% Tăng trưởng	TH 2020	TH 2021	% Tăng trưởng
1	Bất động sản	Tỷ đồng	3.059	1.975	64,56%	1.339	1.214	90,66%
2	Năng lượng	Tỷ đồng	786	1.276	162,34%	554	922	166,43%
3	Xây lắp	Tỷ đồng	832	142	17,07%	99	12	12,12%
4	Thương mại dịch vụ	Tỷ đồng	322	385	119,57%	85	174	204,71%
	TỔNG	Tỷ đồng	4.999	3.778	75,58%	2.077	2.322	111,80%



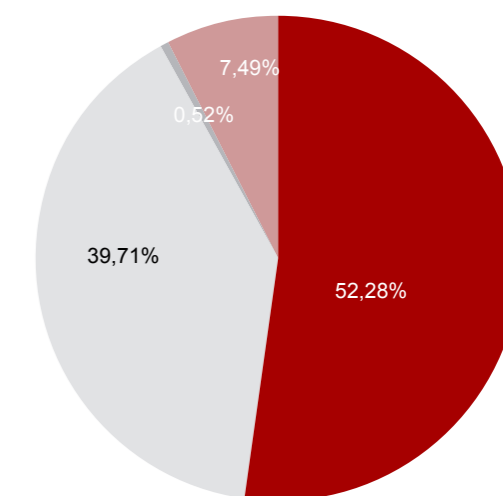
Cơ cấu doanh thu theo lĩnh vực hoạt động 2020



Cơ cấu doanh thu theo lĩnh vực hoạt động 2021



Cơ cấu lợi nhuận theo lĩnh vực hoạt động 2020

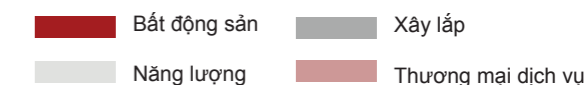


Cơ cấu lợi nhuận theo lĩnh vực hoạt động 2021

#### Chú thích



#### Chú thích



Bất động sản và năng lượng là 2 lĩnh vực chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu, lợi nhuận năm 2021, trong đó mảng bất động sản đóng góp 52% lợi nhuận gộp và mảng năng lượng đóng góp 39%.

Mảng bất động sản có lợi nhuận gộp 2021 chỉ đạt 90% so với năm trước, tuy nhiên biên lợi nhuận có sự tăng đáng kể từ 44% lên 61%, nhờ hiệu quả từ dự án Hado Charm Villas.

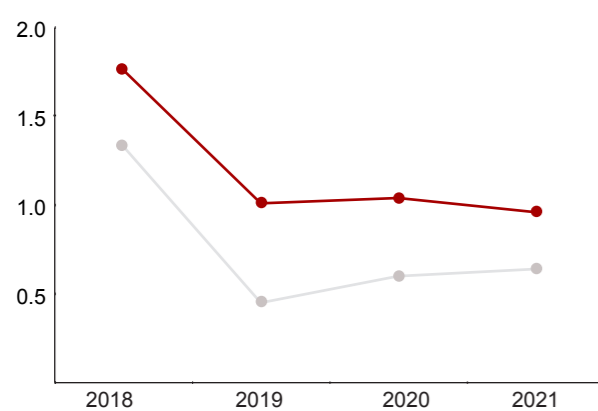
Mảng năng lượng tăng trưởng 66% lợi nhuận gộp so với năm trước, nhờ nguồn thu từ 3 dự án điện mới vận hành: Thủy điện Sông Tranh 4, Thủy điện Đăk mi 2 và Điện gió 7A. Trong năm các nhà máy điện vận hành ổn định, thời tiết thuận lợi và thủy văn tốt.

Trong quý 2 năm 2021, HDG đã hoàn tất việc thoái vốn tại 2 công ty con trong lĩnh vực xây lắp: Hado 1 và Hado Mee. Theo đó, mảng xây lắp không còn đóng góp doanh thu cho tập đoàn từ nửa cuối năm 2021.

Ngược với diễn biến phức tạp của dịch bệnh Covid-19, doanh thu, lợi nhuận mảng cho thuê, khách sạn của HDG lại tăng trưởng khá tốt năm 2021. Nhờ chính sách tiếp nhận cách ly cho chuyên gia nước ngoài vào Việt Nam và chính sách hỗ trợ khách cho thuê sản phẩm thương mại để duy trì việc sử dụng lâu dài.

#### Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

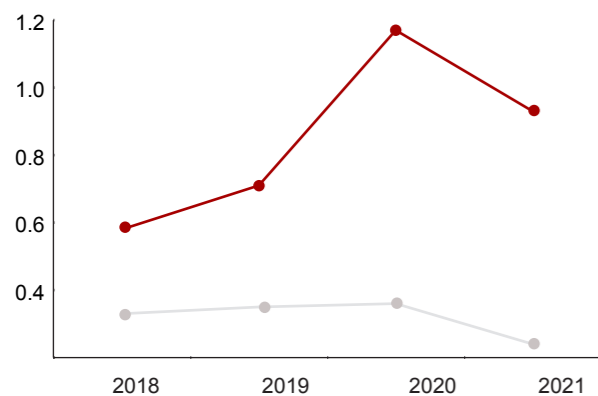
Các chỉ tiêu	ĐVT	2018	2019	2020	2021
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>					
- Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	1,76	1,01	1,04	0,96
- Hệ số thanh toán nhanh	lần	1,33	0,45	0,60	0,64
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>					
- Hệ số nợ/tổng tài sản	%	0,76	0,76	0,71	0,66
- Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	%	3,12	3,23	2,49	1,95
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>					
- Vòng quay hàng tồn kho	vòng	0,58	0,71	1,17	0,93
- Doanh thu thuần/Tổng tài sản	vòng	0,33	0,35	0,36	0,24
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>					
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	24,45	25,76	25,08	35,55
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn CSH (ROE)	%	23,54	33,87	31,52	28,67
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng TS (ROA)	%	5,71	8,01	9,03	8,45
- Hệ số lợi nhuận từ hoạt động KD/ Doanh thu thuần	%	28,43	32,35	30,91	43,69



Biểu đồ khả năng thanh toán

Chú thích

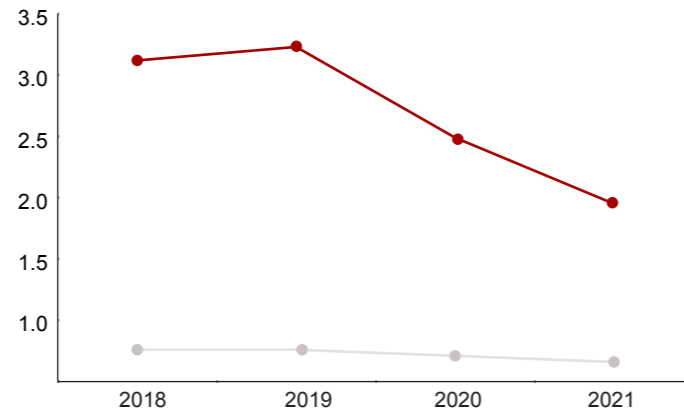
— Hệ số thanh toán nhanh — Hệ số thanh toán ngắn hạn



Biểu đồ năng lực hoạt động

Chú thích

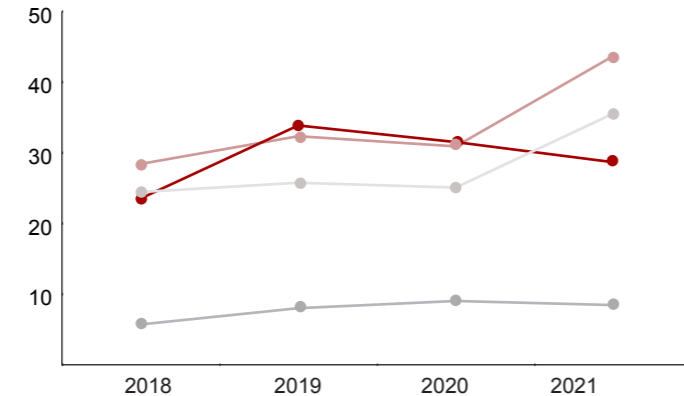
— Doanh thu thuần/ TTS — Vòng quay hàng tồn kho



Biểu đồ cơ cấu vốn

Chú thích

— Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu — Hệ số nợ/tổng tài sản



Biểu đồ khả năng sinh lời

Chú thích

— Hệ số lợi nhuận từ hoạt động KD/ Doanh thu thuần — ROE  
— Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần — ROA

### 3. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

#### Đánh giá về hoạt động của công ty 2021

Trải qua 01 năm nhiều khó khăn do dịch Covid-19, HĐQT tập trung chỉ đạo, giám sát Ban điều hành thực hiện các giải pháp để hoàn thành những chỉ tiêu SXKD theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT, năm 2021 đã đạt được những kết quả kinh doanh đáng khích lệ:

- Tổng doanh thu hợp nhất: 3.881 tỷ đồng đạt 79% KH và 78% so với năm 2020;
- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất: 1.344 tỷ đồng đạt 107% KH, tăng trưởng 7% so với năm 2020;
- Chỉ tiêu Thu nhập ròng trên cổ phiếu (EPS) = 5.735 đồng/1CP, đạt mức tăng trưởng 11,9% so với năm 2020.

Với kết quả này, công ty CP Tập đoàn Hà Đô đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước, quyền lợi cho các cổ đông và người lao động.

Hội đồng Quản trị đánh giá cao và biểu dương Ban Điều hành, cùng với sự đoàn kết, quyết tâm và tinh thần nỗ lực, sáng tạo của tất cả cán bộ nhân viên Tập đoàn, và đặc biệt cảm ơn sự ủng hộ của Quý cổ đông trong việc hoàn thành tốt các mục tiêu kế hoạch mà Đại hội đồng cổ đông giao phó.

#### Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban điều hành

Trong năm 2021, Ban điều hành và đội ngũ cán bộ quản lý các cấp đã triển khai thực hiện tốt các Nghị quyết, Quyết định của ĐHĐCĐ và HĐQT, hoàn thành tốt việc điều hành các hoạt động SXKD, cụ thể:

- Hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2021 đã được ĐHĐCĐ và HĐQT phê duyệt;
- Triển khai thực hiện tốt và đúng tiến độ các Dự án Bất động sản và Năng lượng.
- Chỉ đạo thực hiện nghiêm túc các quyết định của HĐQT và triển khai hiệu quả các giải pháp trọng tâm đã được HĐQT phê duyệt.

Trong quá trình điều hành, Ban điều hành đã tuân thủ theo đúng phân cấp quản trị tại Điều lệ, Quy chế hoạt động SXKD, phân cấp ra quyết định, ủy quyền giữa HĐQT – Ban điều hành và các quy chế nội bộ.

#### Kế hoạch kinh doanh 2022

Trên cơ sở kết quả đã đạt được của năm 2021, Hội đồng Quản trị xác định các chỉ tiêu chính cho năm 2022 và các năm tiếp theo, cụ thể là :

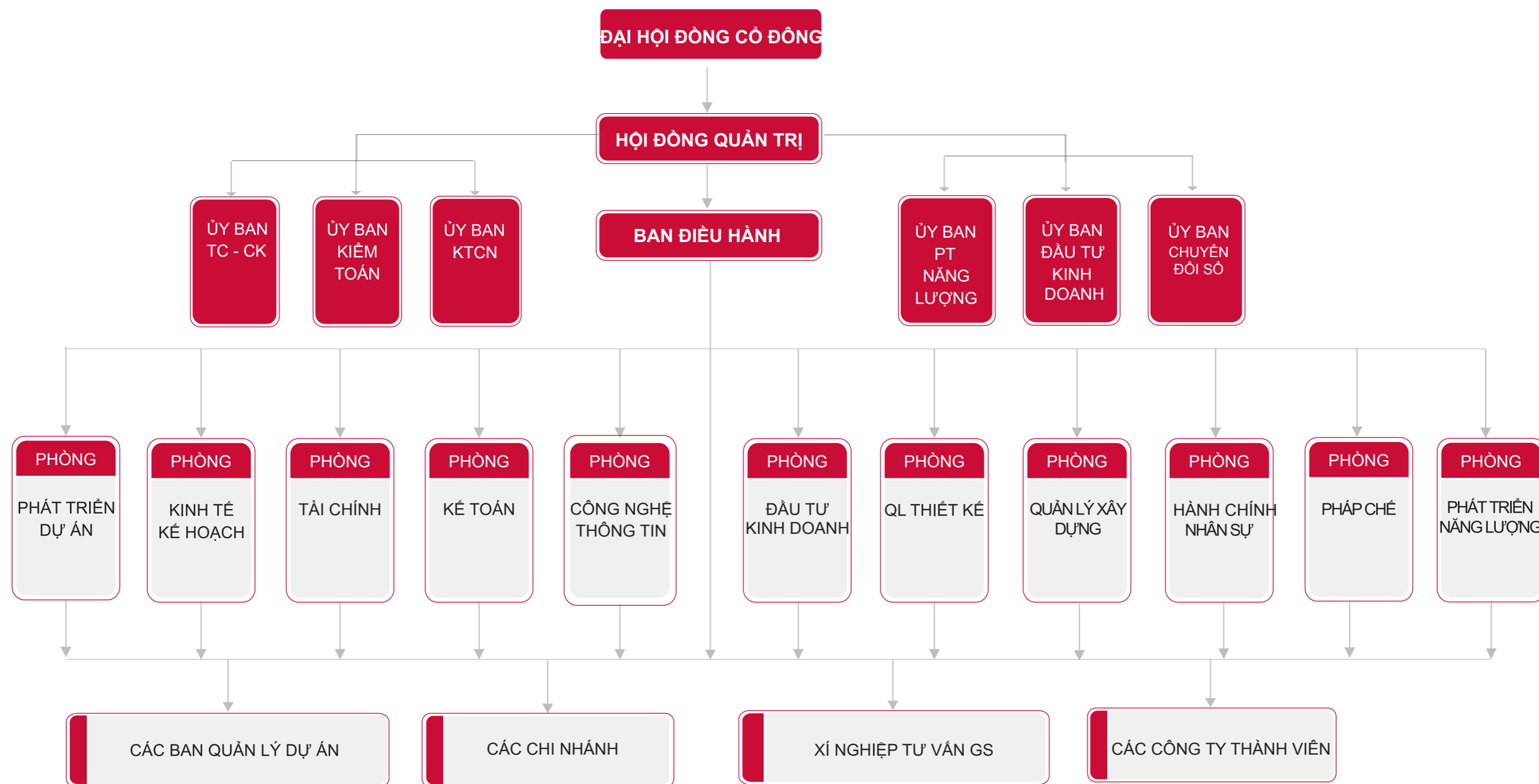
ĐVT: Tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2021	Kế hoạch 2022		Kế hoạch các năm tiếp theo		
			Giá trị	% so với 2021	2023	2024	2025
1	Tổng doanh thu hợp nhất	3.881	3.703	95%	4.974	7.531	10.308
2	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	1.344	1.344	100%	1.713	2.092	2.552

Trong quá trình thực hiện, Hội đồng Quản trị sẽ giám sát, chỉ đạo Ban Điều hành nắm bắt tối đa cơ hội thị trường, luôn chủ động đề tranh thủ các điều kiện thuận lợi, tiếp tục nâng cao năng lực tài chính và nguồn lực con người, chuẩn bị các điều kiện tốt nhất để thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm nâng cao tầm vóc kinh doanh, hướng đến mục tiêu phát triển bền vững.

Trong năm 2022, HĐQT sẽ tiếp tục duy trì chế độ họp định kỳ theo quy định và tổ chức các phiên họp dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản của các thành viên HĐQT để triển khai các nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2022, thực hiện công tác quản trị công ty và chỉ đạo thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm năm 2022 trong toàn Tập đoàn. HĐQT tiếp tục phát huy vai trò của các Ủy ban trực thuộc HĐQT để tham mưu cho HĐQT liên quan đến nhân sự cấp cao, chiến lược SXKD và hoạt động đầu tư; đẩy mạnh công tác kiểm tra, giám sát thông qua hoạt động kiểm toán nội bộ, quản trị rủi ro, tuân thủ nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh và bảo toàn vốn.

## IV. QUẢN TRỊ CÔNG TY



## Đại hội đồng cổ đông

ĐHĐCĐ gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. ĐHĐCĐ thường niên họp ít nhất mỗi năm một lần. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề được Luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. Đặc biệt các cổ đông sẽ thông qua các báo cáo tài chính hàng năm của Công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo, bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên HĐQT, thành viên BKS của Công ty.

## Hội đồng quản trị

Do ĐHĐCĐ bầu ra, là cơ quan quản trị Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT giữ vai trò định hướng chiến lược, kế hoạch hoạt động hàng năm; chỉ đạo và giám sát hoạt động của Công ty thông qua Ban Tổng Giám đốc và các phòng ban khác. Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô hiện có 06 thành viên bao gồm: 01 Chủ tịch, và 05 thành viên.

## Các Ủy ban giúp việc cho Hội đồng Quản trị

Căn cứ vào yêu cầu sản xuất kinh doanh, Hội đồng Quản trị quyết định thành lập các ủy ban giúp việc tại từng thời điểm để giúp việc cho Hội đồng Quản trị theo các chuyên ngành chuyên sâu, Hiện nay có các ủy ban sau:

### Ủy ban Kiểm toán

Ủy ban kiểm toán được thành lập từ năm 2017, nhưng đến năm 2019, Ủy ban kiểm toán đã chính thức phát huy vai trò của mình, thay thế cho Ban kiểm soát Tập đoàn giám sát và hỗ trợ Ban Điều hành trong việc nâng cao hiệu quả của hệ thống kiểm soát, quản lý rủi ro, tính phù hợp và tin cậy của báo cáo tài chính cũng như quản trị doanh nghiệp. Định kỳ hàng quý, Ủy ban Kiểm toán rà soát hệ thống kiểm toán nội bộ và hệ thống quản lý rủi ro.

### Ủy ban Đầu tư - Kinh doanh

Ủy ban Đầu tư - Kinh doanh chịu trách nhiệm lãnh đạo ngành Đầu tư - Kinh doanh, công tác thực hiện thủ tục pháp lý đầu tư HDG và các công ty con. Thẩm định và đề xuất HĐQT ra quyết định liên quan hoạt động của ngành Đầu tư - Kinh doanh, lãnh đạo quản lý nghiệp vụ ngành của các công ty do HDG góp vốn theo quy chế SXKD, đảm bảo tạo ra nhiều việc làm và công ty ngày càng phát triển bền vững.

### Ủy ban Tài Chính Chứng khoán

Ủy ban Tài chính – Chứng khoán chịu trách nhiệm hoạt động độc lập với Ban điều hành Công ty, tư vấn định hướng chiến lược tài chính Tập đoàn, tham vấn HĐQT các hoạt động liên quan tới ngành tài chính và chứng khoán.

### Ủy ban Kỹ thuật công nghệ

Ủy ban Kỹ thuật – Công nghệ hoạt động độc lập với Ban điều hành công ty, giúp HĐQT trong việc triển khai thiết kế, giám sát triển khai ý tưởng đầu tư dự án, những ý tưởng về sản phẩm nhà ở, văn phòng, khách sạn, năng lượng, Tư vấn định hướng chiến lược phát triển và giám sát, thẩm tra các hoạt động liên quan đến công tác thiết kế và việc triển khai thiết kế được phê duyệt tại các công trường, dự án do Công ty là chủ đầu tư hoặc liên danh với các đối tác khác.

### Ủy ban Phát triển năng lượng

Ủy ban Kỹ thuật – Công nghệ hoạt động độc lập với Ban điều hành công ty, giúp HĐQT trong việc triển khai thiết kế, giám sát triển khai ý tưởng đầu tư dự án, những ý tưởng về sản phẩm nhà ở, văn phòng, khách sạn, năng lượng, Tư vấn định hướng chiến lược phát triển và giám sát, thẩm tra các hoạt động liên quan đến công tác thiết kế và việc triển khai thiết kế được phê duyệt tại các công trường, dự án do Công ty là chủ đầu tư hoặc liên danh với các đối tác khác.

### Ủy ban Chuyển đổi số

Ủy ban chuyển đổi số chịu trách nhiệm về việc nghiên cứu chiến lược phát triển lĩnh vực Công nghiệp 4.0 và trí tuệ nhân tạo; ứng dụng công nghệ thông tin trong tất cả lĩnh vực hoạt động SXKD của Công ty và Tập đoàn. Xem xét, thẩm định các đề xuất của BĐH trình HĐQT về Công nghiệp 4.0 và trí tuệ nhân tạo, ngành công nghệ thông tin. Cập nhật các ứng dụng công nghệ thông tin hiện nay các ngành của HDG đang vận hành, đánh giá sự phù hợp đồng thời đề xuất các giải pháp cải tiến, nâng cấp đảm bảo hiệu quả, chính xác tạo sự phát triển bền vững.

### Ban Tổng Giám đốc:

Chịu trách nhiệm trước HĐQT, trước pháp luật về hoạt động hàng ngày của Công ty. Hiện nay, Ban Tổng Giám đốc của Hà Đô gồm Tổng giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc.

Tổng giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty, chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước HĐQT, khách hàng về mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Các quyền và nhiệm vụ của Tổng Giám đốc theo quy định của Điều lệ và Quy chế quản trị HDG. Giúp việc cho Tổng Giám đốc là các Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc sẽ căn cứ vào khả năng và nhu cầu quản lý để thực hiện việc ủy quyền một số quyền hạn nhất định cho các Phó Tổng Giám đốc.

## Các phòng nghiệp vụ

Các phòng nghiệp vụ của Công ty bao gồm: (1) Phòng Phát triển dự án, (2) Phòng Kinh tế kế hoạch; (3) Phòng Tài chính; (4) Phòng Kế toán; (5) Phòng công nghệ thông tin; (6) Phòng đầu tư kinh doanh; (7) Phòng quản lý thiết kế; (8) Phòng quản lý xây dựng; (9) Phòng Hành chính nhân sự; (10) Phòng Pháp chế. Khối nghiệp vụ thực hiện các hoạt động theo nghiệp vụ của các phòng ban đảm bảo hoạt động của Công ty được thông suốt.

## Hoạt động của HĐQT, các tiểu ban HĐQT

### Hoạt động của HĐQT trong năm 2021

Trong năm 2021, thực hiện quy định tại Luật doanh nghiệp, Điều lệ công ty CP Tập đoàn Hà Đô và quy chế hoạt động của HĐQT, HĐQT Công ty CP Tập đoàn Hà Đô đã tổ chức 55 cuộc họp HĐQT,

TT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Nguyễn Trọng Thông	55	55/55	
2	Ông Nguyễn Trọng Minh	55	55/55	
3	Ông Nguyễn Văn Tô	55	55/55	
4	Ông Đào Hữu Khanh	55	55/55	
5	Ông Lê Xuân Long	55	55/55	
6	Ông Hoàng Đình Hùng	55	55/55	

Các cuộc họp đã tập trung giải quyết các vấn đề trọng tâm liên quan đến chỉ đạo thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2021; xây dựng và triển khai kế hoạch SXKD năm 2021; xây dựng kế hoạch và chiến lược phát triển hoạt động kinh doanh; kiện toàn nhân sự lãnh đạo cấp cao; chỉ đạo thực hiện hoàn thành thiết kế, thi công, đầu tư phát điện các dự án điện. Các nghị quyết được HĐQT thống nhất đưa ra tại các cuộc họp là những định hướng quan trọng giúp Ban điều hành tổ chức thực hiện hoàn thành và hoàn thành vượt kế hoạch kinh doanh năm 2021 của công ty CP Tập đoàn Hà Đô.

Ngoài các phiên họp HĐQT trên, HĐQT đã thông qua các quyết định theo phương thức lấy ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản để chỉ đạo, giải quyết các vấn đề có liên quan đến các định hướng lớn về quản trị doanh nghiệp và các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT, đồng thời chỉ đạo, quản lý, giám sát hoạt động của Ban điều hành trong thực thi các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT.

## Các nghị quyết của HĐQT trong năm 2021

TT	Số Nghị quyết/ Quyết định (*)	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	06/NQ-HĐQT	26/01/2021	NQ HĐQT phê duyệt hạn mức vay vốn của công ty mẹ năm 2021	100%
2	08/NQ-HĐQT	29/01/2021	NQ HĐQT giao ông CT HĐQT thay mặt Hội đồng quản trị phê duyệt, ban hành quyết định	100%
3	09/QĐ-HĐQT	2/2/2021	QĐ vv khen thưởng các cá nhân tập thể có thành tích năm 2020	100%

TT	Số Nghị quyết/ Quyết định (*)	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
4	10/QĐ-HĐQT	4/2/2021	Quyết định phê duyệt và công bố 10 sự kiện năm 2020 của Tập đoàn Hà Đô	100%
5	11/QĐ-HĐQT	4/2/2021	Quyết định phê duyệt và công bố 10 sự kiện năm 2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô	100%
6	11a/QĐ-HĐQT	4/2/2021	Nghị quyết hợp HĐQT v/v vay vốn ngắn hạn	100%
7	14/NQ-HĐQT	23/02/2021	NQ HĐQT hủy chào bán trái phiếu ra công chúng đợt 2 theo Nghị Quyết 147	100%
8	16/NQ-HĐQT	4/3/2021	Nghị quyết triệu tập đại hội đồng cổ đông Thường niên 2021	100%
9	18/NQ-HĐQT	10/3/2021	Nghị Quyết hợp HĐQT góp vốn mua cổ phần trong đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ của CTCP thiết bị giáo dục 1.	100%
10	20/NQ-HĐQT	21/3/2021	NQ hợp HĐQT ban hành QC hoạt động sản xuất của HDG	100%
11	22/NQ-HĐQT	2/4/2021	NQ các nội dung Đại hội Đồng cổ đông thường niên năm 2021 và dự thảo các tài liệu	100%
12	30/QĐ-HĐQT	19/4/2021	QĐ Bổ nhiệm ông Phan Đình Dũng - Chuyên viên Kiểm toán Nội bộ	100%
13	36a/QĐ-HĐQT	04/05/2021	QĐ Thông qua giá bán cổ phần và danh sách đăng ký mua CP thoái vốn của công ty CP tập đoàn Hà Đô	100%
14	38/ NQ- HĐQT	10/05/2021	NQ Hợp HĐQT Thoái vốn toàn bộ Cổ phần do HDG sở hữu tại HD1 và HDMee	100%
15	39/QĐ-HĐQT	10/5/2021	Quyết định v/v chấm dứt cử người đại diện vốn, tham gia HĐQT, BKS tại Công ty CP Hà Đô 1 và Công ty CP Hà Đô Mee	100%
16	41/NQ-HĐQT	12/5/2021	Nghị quyết v/v thông qua triển khai phương án phát hành cổ phiếu để thực hiện quyền mua cổ phần chứng quyền được phát hành năm 2019	100%
17	44/NQ-HĐQT	12/5/2021	Nghị quyết v/v thông qua việc giao ông Nguyễn Trọng Minh làm chủ tài khoản ngân hàng Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt nam	100%
18	46/NQ-HĐQT	12/5/2021	Nghị quyết v/v thông qua việc giao ông Nguyễn Trọng Minh làm chủ tài khoản ngân hàng Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt nam	100%
19	48/QĐ-HĐQT	15/5/2021	Quyết định v/v giao nhiệm vụ của Ủy ban Năng lượng	100%
20	51/NQ-HĐQT	21/5/2021	Nghị quyết v/v thông qua việc thành lập Ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc UBKT và điều chuyển bổ nhiệm nhân sự từ UBKT về Ban Kiểm toán nội bộ	100%
21	52/QĐ-HĐQT	21/05/2021	QĐ Điều chuyển và Bổ nhiệm cán bộ Bà Cao Thị Tâm - Trưởng Ban Kiểm toán	100%
22	54/QĐ-HĐQT	26/5/2021	Quyết định thành lập Ban An Toàn Covid	100%
23	64/QĐ-HĐQT	17/06/2021	Quyết định v/v giao nhiệm vụ cho Ô. Chu Tuấn Anh Phòng Phát triển dự án	100%
24	66/NQ-HĐQT	18/06/2021	NQ Chuyển nhượng cổ phần tại CTCP Thiết bị Giáo dục 1	100%
25	68/NQ-HĐQT	21/06/2021	NQ hợp HĐQT Góp vốn điều lệ năm 2021 cho Công ty Agrita	100%
26	70/NQ-HĐQT	01/7/2021	Nghị quyết vv thành lập Công ty CP năng lượng Hà Đô	100%
27	71/QĐ-HĐQT	01/7/2021	Quyết định giao nhiệm vụ cho ông Hoàng Văn Bính - thay bà Đào Giúp việc cho HĐQT	100%

TT	Số Nghị quyết/ Quyết định (*)	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
28	72/QĐ-HĐQT	01/7/2021	Quyết định Giao nhiệm vụ cho Bà Trần Thị Hiền - Văn Thư HĐQT	100%
29	76/NQ HĐQT	05/7/2021	Nghị Quyết HĐQT thông qua kết quả phát hành cổ phiếu thực hiện quyền mua cổ phần của chứng quyền được phát hành năm 2020	100%
30	78/NQ-HĐQT	05/7/2021	NQ vv mua sản thương mại của Công ty Hà Đô – 756 Sài Gòn	100%
31	80/NQ-HĐQT	12/7/2021	NQ hợp HĐQT đăng ký tăng vốn điều lệ và sửa đổi điều lệ theo mức vốn mới	100%
32	81/QĐ-HĐQT	23/7/2021	QĐ vv ban hành Quy chế tổ chức hoạt động của Ban kiểm toán nội bộ	100%
33	82/QĐ-HĐQT	6/8/2021	QĐ vv giao khoán lương cho các phòng, ban	100%
34	83/QĐ-HĐQT	11/8/2021	QĐ Vv giao nhiệm vụ ông Đình Văn Võ	100%
35	84/QĐ-HĐQT	23/8/2021	QĐ Thôi trả lương và chấm dứt HĐLĐ ông Lê Tiến Đông	100%
36	85/QĐ-HĐQT	31/8/2021	Quyết định giao nhiệm vụ cho ông Hoàng Minh Tuấn - Phụ trách phòng Tài Chính	100%
37	86/NQ - HĐQT	10/9/2021	Nghị Quyết Triệu Tập đại hội cổ đông bất thường	100%
38	87b/NQ-HĐQT	17/9/2021	Nghị quyết về việc phê duyệt khoản vay tại ngân hàng	100%
39	88/QĐ-HĐQT	20/9/2021	Quyết định Chấm dứt HĐLĐ đối với ông Nguyễn Hữu Vinh	100%
40	89/QĐ-HĐQT	20/9/2021	Quyết định Bổ nhiệm ông Lê Xuân Tuấn - Phó Tổng Giám đốc.	100%
41	90/QĐ-HĐQT	27/9/2021	Quyết định về việc ban hành bảng lương thu nhập của Ban kiểm toán Nội bộ năm 2021	100%
42	95/NQ - HĐQT	04/10/2021	Nghị Quyết hợp HĐQT các nội dung Đại hội cổ đông bất thường năm 2021 và dự thảo các tài liệu	100%
43	104/QĐ - HĐQT	06/10/2021	Quyết định ban hành Quy chế Quản lý chi phí Quản lý doanh nghiệp.	100%
44	105/QĐ-HĐQT	15/10/2021	Quyết định thôi trả lương và chấm dứt HĐLĐ ông Đình Văn Võ	100%
45	108/QĐ-HĐQT	25/10/2021	Quyết định Bổ nhiệm ông Nguyễn Văn Cường - Phó Tổng Giám Đốc.	100%
46	110/NQ-HĐQT	26/10/2021	Nghị quyết Thay đổi nội dung đề cử UV HĐQT tại Đại hội Đồng cổ đông bất thường 2021	100%
47	110b/NQ - HĐQT	01/11/2022	Nghị quyết Ban hành Bảng Phân cấp ra Quyết định tại các công ty thành viên	100%
48	112/NQ - HĐQT	04/11/2021	Nghị Quyết Đại hội cổ đông bất thường 2021	100%
49	114/NQ - HĐQT	04/11/2021	Nghị quyết triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021	100%
50	120/NQ-HĐQT	3/12/2021	Nghị quyết vv ban hành quy chế công bố thông tin của Công ty	100%
51	121/QĐ - HĐQT	10/12/2021	Quyết định Ban hành Quy chế tổ chức và hoạt động SXKD công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô	100%
52	124/QĐ - HĐQT	24/12/2021	Quyết định ban hành Quy chế tổ chức và hoạt động của UBKT	100%
53	126/ QĐ - HĐQT	31/12/2021	Quyết định đổi tên Ủy ban 4.0 thành Ủy ban Chuyển đổi số	100%
54	127/ QĐ - HĐQT	31/12/2021	Quyết định ban hành Quy chế Ủy ban Chuyển đổi số	100%
55	128/QĐ - HĐQT	31/12/2021	Quyết định Tiếp nhận ông Lê Quang Đức Chủ tịch UB Chuyển đổi số	100%

Trong bối cảnh chung năm 2021, hoạt động kinh tế - xã hội và SXKD của các doanh nghiệp đều bị ảnh hưởng đặc biệt khó khăn bởi đại dịch Covid-19, bằng sự linh hoạt kịp thời, HĐQT Công ty đã lãnh đạo, chỉ đạo điều hành đạt mục tiêu kép vừa chống dịch vừa phát triển sản xuất kinh doanh, cụ thể:

- Năm 2021, HĐQT Công ty đã ban hành 55 Nghị quyết, Quyết định tập trung giải quyết các vấn đề trọng tâm của Nghị quyết ĐHĐCĐ 2021 và đã đạt được những kết quả nổi bật như: hoàn thành đầu tư đưa 3 nhà máy điện đi vào vận hành nâng tổng công suất phát điện toàn Tập đoàn lên 462MW; mở bán thành công dự án HaDo Charm Villas và thi công đảm bảo tiến độ bàn giao nhà cho khách hàng...

- Công ty đã hoàn tất thoái vốn toàn bộ tại các Công ty xây lắp, định hướng tập trung nguồn lực vào hoạt động đầu tư, các lĩnh vực kinh doanh chính, gia tăng hơn nữa hiệu quả đầu tư của Công ty.

- Sản lượng điện: trong năm đạt 902 triệu KWh, tăng hơn 30% so với năm 2020 nhờ quản lý tốt công tác vận hành các nhà máy điện và bổ sung thêm 3 nhà máy điện đi vào vận hành.

- Trước tình hình dịch bệnh Covid-19 lây lan nhanh và nguy hiểm, ngay từ giai đoạn đầu HĐQT đã quyết liệt chỉ đạo Ban điều hành đẩy nhanh công tác tiêm Vắc xin Covid-19 đủ 2 mũi cho CBCNV, người thân sớm nhất để bảo vệ sức khỏe, ổn định tinh thần, duy trì các hoạt động SXKD.

Trong năm 2021, các thành viên HĐQT đã tham gia họp HĐQT hoặc gửi ý kiến bằng văn bản đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT với tinh thần trách nhiệm cao, phát huy năng lực lãnh đạo của các thành viên HĐQT, vì lợi ích của các cổ đông và sự phát triển bền vững của Tập đoàn. Các thành viên HĐQT đã hoàn thành tốt các nhiệm vụ theo Quy chế hoạt động của HĐQT và bảng phân công nhiệm vụ của các thành viên HĐQT, cụ thể:

- Chủ tịch HĐQT đã hoàn thành nhiệm vụ của Chủ tịch HĐQT theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ và các Quy chế hoạt động của HĐQT trong việc lập và thực hiện chương trình công tác năm, phân công nhiệm vụ giữa các thành viên HĐQT, tổ chức họp, lấy ý kiến bằng văn bản, ban hành các Nghị quyết, Quyết định, Thông báo của HĐQT; chỉ đạo, quản lý và giám sát Ban điều hành thực hiện các Nghị quyết của HĐQT; giao nhiệm vụ để các Ủy ban trực thuộc HĐQT và Ủy ban Kiểm toán nội bộ phát huy chức năng tư vấn cho HĐQT đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền.

- Các Thành viên HĐQT chuyên trách đã chỉ đạo quyết liệt và theo dõi, giám sát thường xuyên Ban điều hành trong quá trình thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của ĐHĐCĐ và HĐQT về kế hoạch sản xuất kinh doanh, định hướng phát triển và hoàn thiện hệ thống quy chế quản trị nội bộ Công ty.

## Hoạt động của HĐQT độc lập

HĐQT Công ty hiện có 01 thành viên độc lập (Ông Ngô Xuân Quyền thôi thành viên HĐQT độc lập từ ngày 04/11/2021). Thành viên HĐQT độc lập tham gia đầy đủ các phiên họp trực tiếp hoặc góp ý bằng văn bản trong các lần xin ý kiến của HĐQT và đưa ra những ý kiến đóng góp quan trọng vào chiến lược phát triển và hoạt động của Tập đoàn; chủ động trao đổi về các chỉ tiêu kinh doanh, các định hướng phát triển trong từng lĩnh vực hoạt động và đưa ra các đề xuất, giải pháp phù hợp. Bên cạnh đó, các thành viên HĐQT độc lập có nhiều năm kinh nghiệm trong công tác quản lý, quản trị, đã đóng góp vai trò quan trọng trong hoạt động quản trị của Tập đoàn.

## Hoạt động của các tiểu ban HĐQT

- Ủy ban kiểm toán: được thành lập từ năm 2017, đến năm 2019, Ủy ban kiểm toán đã chính thức phát huy vai trò của mình, thay thế cho Ban kiểm soát giám sát và hỗ trợ Ban Điều hành trong việc nâng cao hiệu quả của hệ thống kiểm soát, quản lý rủi ro, tính phù hợp và tin cậy của báo cáo tài chính cũng như quản trị doanh nghiệp. Định kỳ hàng quý, Ủy ban Kiểm toán rà soát hệ thống kiểm toán nội bộ và hệ thống quản lý rủi ro.

- Ủy ban Đầu tư – Kinh doanh: chịu trách nhiệm lãnh đạo ngành Đầu tư - Kinh doanh, công tác thực hiện thủ tục pháp lý đầu tư HDG và các công ty thành viên. Thẩm định và đề xuất HĐQT ra quyết định liên quan hoạt động của ngành Đầu tư - Kinh doanh, lãnh đạo quản lý nghiệp vụ ngành của các công ty do HDG góp vốn theo quy chế SXKD, đảm bảo tạo ra nhiều việc làm và công ty ngày càng phát triển bền vững.

- Ủy ban Tài chính – Chứng khoán: chịu trách nhiệm hoạt động độc lập với Ban điều hành Công ty, tư vấn định hướng chiến lược tài chính Tập đoàn, tham vấn HĐQT các hoạt động liên quan tới ngành tài chính và chứng khoán.

- Ủy ban Kỹ thuật – Công nghệ: hoạt động độc lập với Ban điều hành công ty, giúp HĐQT trong việc triển khai thiết kế, triển khai ý tưởng đầu tư dự án, những ý tưởng về sản phẩm nhà ở, văn phòng, khách sạn, năng lượng, Tư vấn định hướng chiến lược phát triển và quản lý, thẩm tra các hoạt động liên quan đến công tác thiết kế và việc triển khai thiết kế được phê duyệt tại các dự án do Công ty là chủ đầu tư hoặc liên danh với các đối tác khác.

- Ủy ban Phát triển năng lượng: chịu trách nhiệm quản lý hoạt động ngành Năng lượng phù hợp nguồn lực và chiến lược đầu tư của HDG, đạt các mục tiêu tìm kiếm các dự án năng lượng tái tạo tiềm năng.

- Ủy ban chuyển đổi số: chịu trách nhiệm về việc nghiên cứu chiến lược phát triển lĩnh vực Công nghiệp 4.0 và trí tuệ nhân tạo; ứng dụng công nghệ thông tin trong tất cả lĩnh vực hoạt động SXKD của HDG và Tập đoàn. Xem xét, thẩm định các đề xuất của BĐH trình HĐQT về các hoạt động chuyển đổi số. Cập nhật, đề xuất ứng dụng phần mềm công nghệ thông tin phục vụ các ngành của HDG vận hành phù hợp, đồng bộ, đồng thời đề xuất các giải pháp cải tiến, nâng cấp đảm bảo hiệu quả, chính xác tạo sự phát triển bền vững.

## Hoạt động giám sát và đánh giá Ban điều hành

Trong năm 2021, Ban điều hành và đội ngũ cán bộ quản lý các cấp đã triển khai thực hiện tốt các Nghị quyết, Quyết định của ĐHĐCĐ và HĐQT, hoàn thành tốt việc điều hành các hoạt động SXKD, cụ thể:

- Hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2021 đã được ĐHĐCĐ và HĐQT phê duyệt;

- Triển khai thực hiện tốt và đúng tiến độ các Dự án Bất động sản và Năng lượng.

- Chỉ đạo thực hiện nghiêm túc các quyết định của HĐQT và triển khai hiệu quả các giải pháp trọng tâm đã được HĐQT phê duyệt.

Trong quá trình điều hành, Ban điều hành đã tuân thủ theo đúng phân cấp quản trị tại Điều lệ, Quy chế hoạt động SXKD, phân cấp ra quyết định, ủy quyền giữa HĐQT – Ban điều hành và các quy chế nội bộ.

## Giao dịch, thù lao và các lợi ích của HĐQT, TGD

### Thù lao và các khoản lợi ích

Tổng mức thù lao, chi phí chi trả HĐQT và các ủy ban thuộc HĐQT năm 2021:

- ĐHĐCĐ thường niên 2022 thông qua:  $3\% \times 1.096 \text{ tỷ} = 32,88 \text{ tỷ đồng}$ ;

- Thực hiện chi trả trong năm 2021: 9,126 tỷ đồng, tương đương 0,8% LNST hợp nhất thuộc về công ty mẹ.

Chi tiết thù lao của từng thành viên HĐQT và Ban giám đốc được trình bày tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021.

TT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số CP sở hữu đầu kỳ		Số CP sở hữu cuối kỳ		
			Số lượng	Tỷ lệ	Số lượng	Tỷ lệ	
1	Nguyễn Thị Xuân Lan	Chị gái Chủ tịch HĐQT	722.595	0,44%	345.595	0,21%	Bán
2	Đào Hữu Khanh	Thành viên HĐQT	1.064.164	0,65%	460.664	0,28%	Bán

### Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

		DVT: đồng
		31/12/2021
<b>Công ty cổ phần Hà Đô 1 (đến 31/05/2021)</b>		
1	Mua hàng hóa dịch vụ	247.961.528.736
2	Bán hàng hóa dịch vụ	425.414.192
<b>Công ty cổ phần Hà Đô 756 Sài Gòn</b>		
1	Cổ tức được chia	580.725.000.000
2	Mua hàng hóa dịch vụ	308.086.172.544

3	Bán hàng hóa dịch vụ	4.163.811.964
4	Hoàn trả hợp tác đầu tư	750.000.000.000
5	Đi vay	318.000.000.000
6	Hoàn trả vay	243.725.000.000
7	Chi phí lãi vay	70.038.583.062
<b>Công ty CP cơ điện xây dựng thiết bị Công nghiệp Hà Đô (đến 31/05/2021)</b>		
1	Mua hàng hóa dịch vụ	19.387.595.449
<b>Công ty đầu tư Quốc tế Hà Đô</b>		
1	Góp vốn	4.536.000.000
<b>Công ty TNHH MTV QL-VH-KT BĐS Hà Đô</b>		
1	Góp vốn	12.314.931.261
2	Lãi nhận được từ sản xuất kinh doanh	12.320.922.397
3	Mua hàng hóa dịch vụ	17.110.763.604
4	Bán hàng hóa dịch vụ	3.532.657.163
5	Đi vay	16.500.000.000
6	Hoàn trả vay	6.500.000.000
7	Chi phí lãi vay	664.808.219
<b>Công ty cổ phần Đầu tư Khánh Hà</b>		
1	Mua hàng hóa dịch vụ	33.000.000
2	Cho vay	19.020.000.000
3	Thu hồi cho vay	12.900.000.000
4	Thu nhập lãi vay	746.051.506
<b>Công ty cổ phần Sông Tranh 4</b>		
1	Góp vốn	17.000.000.000
<b>Công ty cổ phần Za hưng</b>		
1	Cổ tức được chia	57.464.133.000
2	Đi vay	231.500.000.000
3	Hoàn trả vay	145.500.000.000
4	Chi phí lãi vay	3.306.473.972
5	Thu phí tư vấn quản lý	1.914.080.717
<b>Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận</b>		
1	Cổ tức được chia	139.403.159.131
<b>Công ty cổ phần Thiết bị giáo dục 1</b>		
1	Góp vốn	400.000.000.000
2	Mua hàng hóa dịch vụ	300.000.000
3	Thu hồi cho vay	23.500.000.000
4	Thu nhập lãi vay	440.123.288
5	Đi vay	380.000.000.000
6	Hoàn trả vay	340.000.000.000
7	Chi phí lãi vay	13.854.493.151
<b>Công ty CP năng lượng Agrita - Quảng Nam</b>		
1	Góp vốn	47.490.000.000
2	Hoàn trả vay	98.000.000.000
3	Chi phí lãi vay	1.024.717.808
<b>Công ty CP đầu tư Bất động sản Bình An Riverside</b>		

1	Góp vốn	79.954.050.000
2	Hoàn trả vốn góp	4.892.000.000
<b>Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam</b>		
1	Góp vốn	255.980.000.000
2	Bán hàng hóa, dịch vụ	218.476.887.775
3	Đi vay	500.000.000.000
4	Chi phí lãi vay	5.295.986.301
5	Hoàn trả vay	518.000.000.000
<b>Công ty TNHH năng lượng Surya Prakash Việt Nam</b>		
1	Bán hàng hóa dịch vụ	20.322.704.694
2	Cho vay	9.000.000.000
3	Thu hồi cho vay	9.000.000.000
4	Đi vay	48.000.000.000
5	Hoàn trả vay	28.000.000.000
6	Chi phí lãi vay	185.644.335
<b>Công ty cổ phần Minh Long Đông Sài Gòn</b>		
1	Hoàn trả vay	37.500.000.000
2	Chi phí lãi vay	4.109.745.205
<b>Công ty cổ phần đầu tư An Lạc</b>		
1	Đi vay	70.000.000.000
<b>Công ty cổ phần đầu tư IP Việt Nam</b>		
1	Hoàn trả gốc vay	57.000.000.000
2	Chi phí lãi vay	2.821.506.850

Giao dịch giữa người nội bộ công ty, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty nắm giữ quyền kiểm soát: Không có

Giao dịch giữa công ty với các đối tượng khác: Không có

#### 4. Thông tin cổ phiếu và cơ cấu cổ đông

##### Thông tin cổ phiếu

Số cổ phần phổ thông: 196.357.415 cổ phần

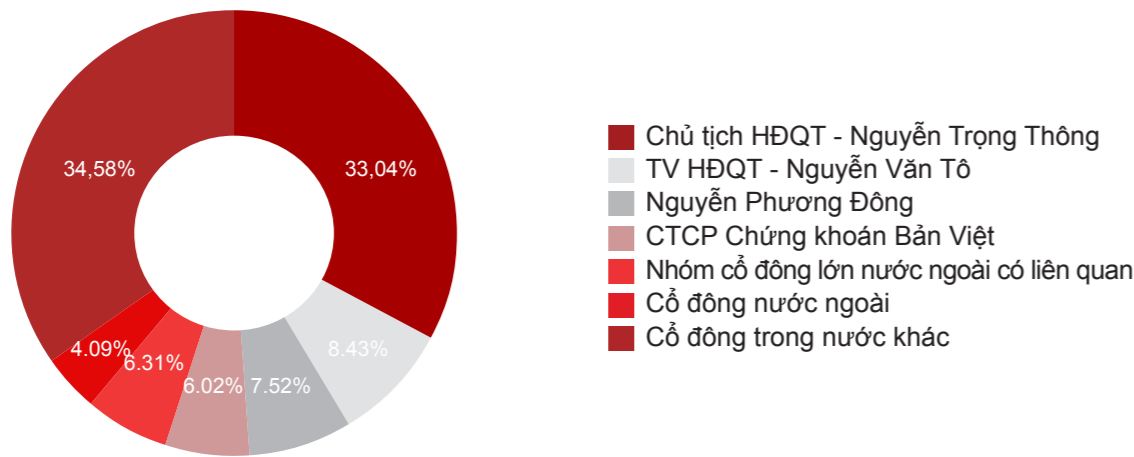
Số cổ phần ưu đãi: 0 cổ phần

Số cổ phần đang lưu hành: 196.357.415 cổ phần

Số cổ phiếu quỹ: 0 cổ phần

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VNĐ

Nguồn: Tổng hợp từ danh sách cổ đông chốt tại ngày 22/12/2021



## V. PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

### 1. Mục tiêu phát triển bền vững

Với những ứng dụng công nghệ tiên tiến, thân thiện với môi trường, quản trị hiện đại, đội ngũ chuyên nghiệp và văn hóa doanh nghiệp cầu tiến sáng tạo đóng góp cho xã hội. Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô mong muốn mang đến cho cộng đồng những sản phẩm dịch vụ chất lượng và thân thiện môi trường. Mỗi thành viên của Hà Đô sẽ cùng chung tay góp sức vì mục tiêu phát triển bền vững.

### 2. Tiêu thụ năng lượng và bảo vệ môi trường

Tập đoàn Hà Đô luôn ý thức được việc sử dụng năng lượng và tài nguyên tiết kiệm, hiệu quả là vấn đề quan trọng, song hành với sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Là một trong những doanh nghiệp đi đầu trong lĩnh vực xây dựng, với mục tiêu phát triển bền vững, Tập đoàn không chỉ chú trọng tạo môi trường làm việc xanh cho cán bộ nhân viên mà còn không ngừng kiến tạo các dự án mới thân thiện với môi trường. Trong hoạt động vận hành, Hà Đô chú trọng vào việc nâng cao nhận thức của cán bộ công nhân viên về bảo vệ môi trường và ứng phó với biến đổi khí hậu, kiểm soát hệ thống xử lý chất thải tại các tòa nhà Hà Đô xây dựng - đảm bảo đạt tiêu chuẩn môi trường cho phép, giảm thiểu lãng phí năng lượng và tài nguyên thiên nhiên, qua đó góp phần giảm thiểu cường độ phát thải khí qua nhà kính.

Ý thức bảo vệ môi trường luôn được đề cao trong mọi lĩnh vực hoạt động của Tập đoàn. Việc phát triển lĩnh vực năng lượng, đặc biệt là năng lượng tái tạo cũng xuất phát từ tinh thần ấy. Các nhà máy điện đều được đánh giá tác động môi trường trước và trong quá trình vận hành, đảm bảo mức độ an toàn và tiêu chuẩn không gây ảnh hưởng xấu đến môi trường và đời sống người dân xung quanh. Dự án điện gió, điện mặt trời được lựa chọn kỹ lưỡng các thiết bị chuyên hóa năng lượng và các nhà thầu uy tín trên thế giới để cung cấp những thiết bị thân thiện môi trường cho dự án.

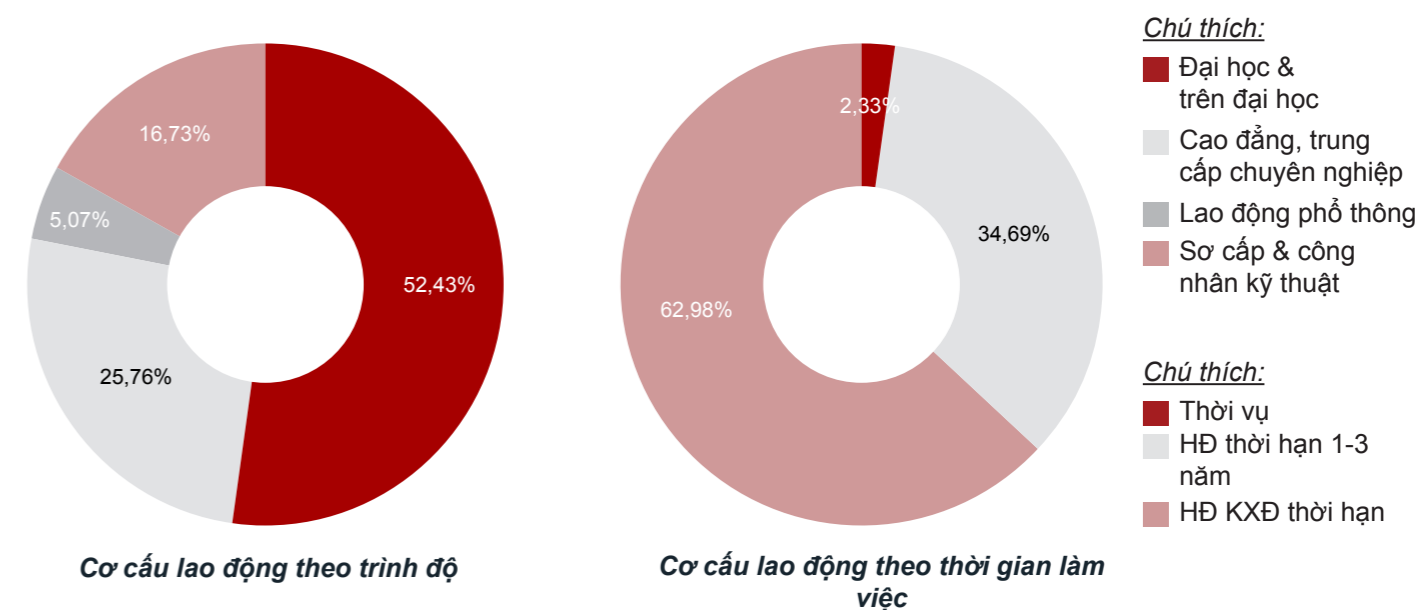
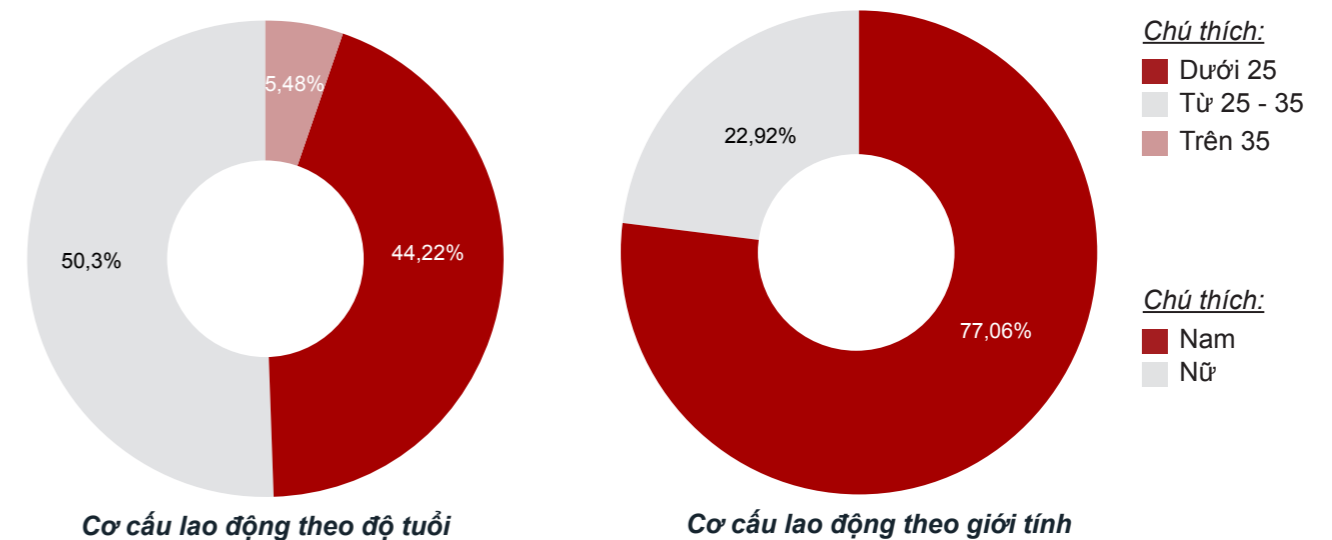
Tại toàn bộ các dự án của Tập đoàn Hà Đô, mức tiêu thụ năng lượng, điện nước và triển khai các sáng kiến, chiến dịch tiết kiệm năng lượng để giảm thiểu mức tiêu thụ này. Hệ thống chiếu sáng công cộng được bật theo giờ, theo khu vực, đảm bảo không lãng phí, đồng thời thay thế bóng đèn LED để tiết kiệm năng lượng. Với các sản phẩm bất động sản, tính thân thiện với môi trường được thể hiện qua mật độ xây dựng thấp, diện tích và cấu phần hòa hợp với nhau cũng như với môi trường xung quanh, kiến tạo một tổng thể hài hòa. Các tòa nhà cao tầng của dự án như Hado Centrosa Garden hay Nongtha central Park được thiết kế để tối ưu tầm nhìn và ánh sáng tự nhiên.

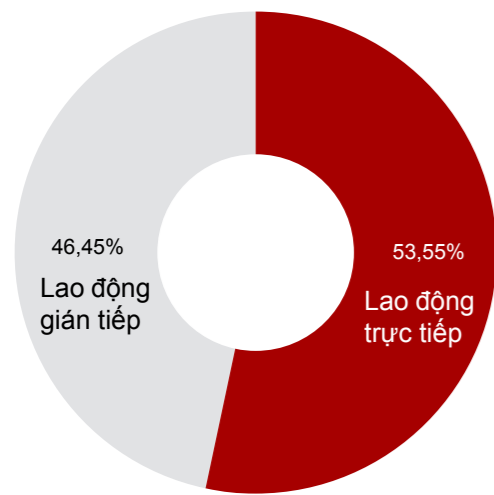
### 3. Phát triển nguồn nhân lực

TT	Tiêu chí	Số lượng năm 2021 (người)	Tỷ trọng (%)
<b>I</b>	<b>Theo trình độ lao động</b>	<b>986</b>	<b>100,00%</b>
1	Trình độ Đại học và trên Đại học	517	52,43%
2	Trình độ Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	254	25,76%
3	Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật	50	5,07%
4	Lao động phổ thông	165	16,73%
<b>II</b>	<b>Theo đối tượng lao động</b>	<b>986</b>	<b>100,00%</b>
1	Lao động trực tiếp	528	53,55%
2	Lao động gián tiếp	458	46,45%

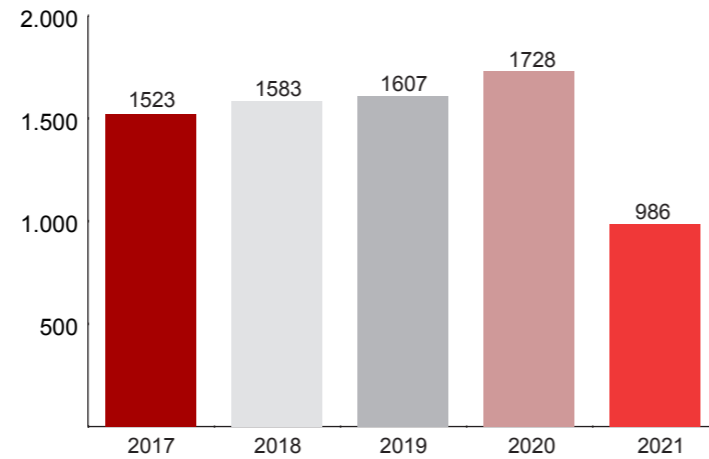
TT	Tiêu chí	Số lượng năm 2021 (người)	Tỷ trọng (%)
<b>III</b>	<b>Theo giới tính</b>	<b>986</b>	<b>100,00%</b>
1	Nam	760	77,08%
2	Nữ	226	22,92%
<b>IV</b>	<b>Theo độ tuổi</b>	<b>986</b>	<b>100,00%</b>
1	Dưới 25	54	5,48%
2	Từ 25-35	436	44,22%
3	Trên 35	496	50,30%
<b>V</b>	<b>Theo thời gian làm việc tại công ty</b>	<b>986</b>	<b>100,00%</b>
1	Thời vụ	23	2,33%
2	HĐ thời hạn 1-3 năm	342	34,69%
3	HĐ KXĐ thời hạn	621	62,98%
<b>Tổng cộng</b>		<b>986</b>	<b>100,00%</b>

Trong năm 2021, HDG đã thực hiện thoái vốn tại các công ty xây lắp, đây là lĩnh vực chiếm tỷ trọng nhân sự lớn trong Tập đoàn. Do vậy tổng số nhân sự năm 2021 sẽ thấp hơn các năm trước.

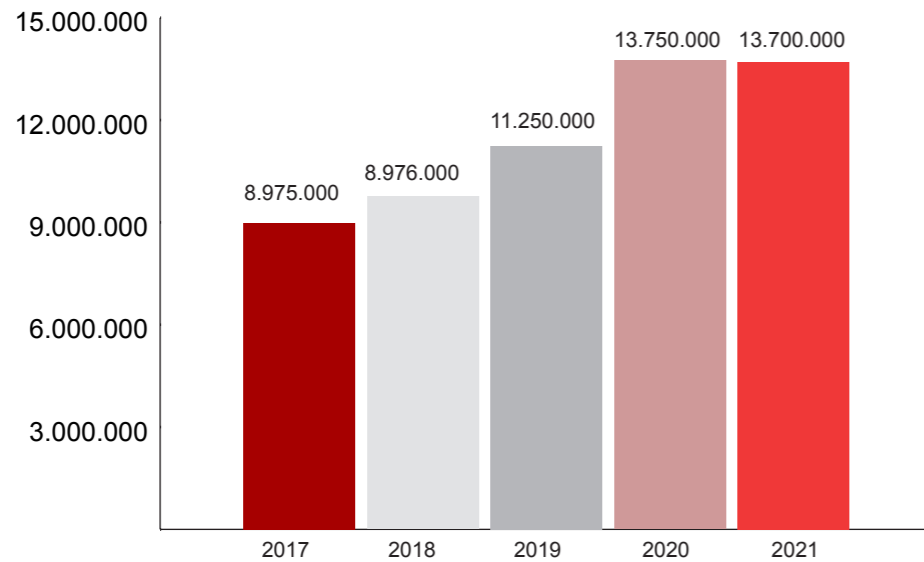




Cơ cấu lao động theo đối tượng



Số lượng lao động qua các năm



Mức lương trung bình

### Các chế độ chính sách cho người lao động

#### Chế độ, điều kiện làm việc

Công ty tổ chức làm việc 8 giờ/ngày, 5 ngày/ tuần (đối với Khối Hành chính – Văn phòng công tác tại Văn phòng Hà Nội) và 6 ngày/ tuần (đối với Hành chính – Văn phòng công tác tại Dự án). Cán bộ, nhân viên được hưởng chế độ nghỉ lễ, nghỉ phép, nghỉ việc riêng có hưởng nguyên lương theo quy định của Luật Lao động.

Với cam kết xây dựng một môi trường làm việc chuyên nghiệp, Công ty đã bố trí văn phòng làm việc cho cán bộ thuận tiện trong thực hiện công việc. Cán bộ, nhân viên được cấp phát trang thiết bị làm việc hiện đại; được trang bị, cấp phát đồng phục, bảo hộ lao động, phương tiện, trang thiết bị làm việc đảm bảo hoàn thành công việc ở mức cao nhất. Tại các công trường, công ty luôn bố trí bếp ăn tập thể, khu nhà ở, văn phòng làm việc và khu sinh hoạt thể dục thể thao cho CBCNV. Công đoàn tổ chức các chương trình hỗ trợ CBCNV trong công việc và cuộc sống.

#### Chính sách phúc lợi

Các chế độ chính sách về tiền lương; Tiền thưởng các ngày lễ trong năm, ngày thành lập Công ty, thành lập Tập đoàn, Tết Dương lịch, Tết Âm lịch, tháng lương thứ 13; Các chế độ phúc lợi khác: Du lịch, Nghỉ mát; tặng quà các ngày kỷ niệm, lễ trong năm như: sinh nhật, ngày Phụ nữ Việt Nam, ngày Quốc tế phụ nữ, ngày 27/7; khám sức khỏe định kỳ, hiếu hỉ ...; Các chương trình hỗ trợ người lao động: Các chương trình hỗ trợ CBCNV có hoàn cảnh gia đình khó khăn, gặp thiên tai...

### Đào tạo

#### Đào tạo Nội bộ

Đào tạo nội bộ thông qua các buổi đào tạo hội nhập, tiếp nhận các cán bộ, nhân viên mới bắt đầu làm việc tại Công ty.

Các chương trình đào tạo nội bộ trong Tập đoàn do quản lý các phòng, ban xây dựng chương trình, giáo án liên quan đến kiến thức thuộc lĩnh vực phòng đang quản lý để phổ biến đến CBNV trong phòng cũng như tới CBNV các phòng ban khác trong Công ty và toàn Tập đoàn. Trong năm 2021, công ty đã tổ chức 21 buổi đào tạo (trực tiếp và truyền hình tại các điểm cầu trực tuyến). Tổng số giờ đào tạo nội bộ đạt 1.580 giờ.

#### Đào tạo bên ngoài

Tổ chức các khóa học kỹ năng quản lý điều hành; nâng cao trình độ, chuyên môn, nghiệp vụ của các phòng, ban công ty, Tập đoàn có nhu cầu và theo kế hoạch đào tạo hàng năm của Công ty. Trong năm 2021 do tình hình dịch bệnh lây lan rộng, việc đào tạo bên ngoài gặp nhiều khó khăn, tổng số giờ đào tạo bên ngoài đạt 152 giờ.

#### Chiến lược tuyển dụng và phát triển nguồn nhân lực

Với chủ trương con người là trung tâm của sự phát triển. Cạnh tranh giữa các Công ty, doanh nghiệp là cạnh tranh về nhân lực, con người, Tập đoàn đã và đang tập trung vào việc tuyển dụng, đào tạo nhân lực đáp ứng yêu cầu phát triển của Công ty.

Thu hút nhân lực từ bên ngoài: Xây dựng chế độ, chính sách đãi ngộ hợp lý, mang tính cạnh tranh cao để thu hút nhân tài có năng lực, phẩm chất phù hợp với văn hóa, truyền thống của Công ty...

Giữ chân cán bộ: Bằng các chế độ tiền lương, tiền thưởng, thăng tiến hợp lý... để giữ chân những cán bộ có năng lực đã gắn bó lâu năm với công ty, tạo cho họ sự yên tâm công tác và cống hiến hơn nữa.

Với các công trình, dự án đặt thù tại các tỉnh thì ưu tiên tuyển dụng, đào tạo và sử dụng lao động là người địa phương nhằm đảm bảo sự ổn định quá trình sản xuất như: Dự án Nhà máy thủy điện Sông Tranh 4, Điện gió 7A, Thủy điện Đăk Mi 2...

#### Về Phát triển nguồn nhân lực

Xây dựng các kế hoạch đào tạo cán bộ, nhân viên hàng năm, kết hợp đào tạo nội bộ và đào tạo bên ngoài. Chú trọng đào tạo, phát triển nguồn nhân lực đáp ứng yêu cầu phát triển, định hướng của Công ty trong tương lai.

Xây dựng chương trình phát triển đội ngũ cán bộ nguồn cho vị trí cán bộ quản lý các cấp.

### 4. Trách nhiệm đối với cộng đồng

Với mục tiêu phát triển sản phẩm vì cộng đồng, Tập đoàn Hà Đô luôn hướng tới việc cung cấp sản phẩm thân thiện với môi trường đồng thời Hà Đô tích cực cải thiện môi trường xã hội tại các vùng miền có hiện diện kinh tế của tập đoàn Hà Đô, Tập đoàn ưu tiên tuyển dụng các cán bộ công nhân viên tại địa phương các nhà máy, dự án và đảm bảo việc vận hành, thi công các dự án không ảnh hưởng đến đời sống, sức khỏe của người dân xung quanh.

Ngoài những lợi ích kinh tế do dự án, nhà máy mang lại, Tập đoàn Hà Đô luôn quan tâm hỗ trợ phát triển cộng đồng như xây dựng đường giao thông phục vụ dự án kết hợp với dân sinh của địa phương. Điển hình tại dự án điện gió 7A đã tiến hành cải tạo nâng cấp nhà văn hóa tại thôn quán thè 1 - xã Phước Minh - huyện Thuận Nam - tỉnh Ninh Thuận tặng cho địa phương; Tặng 15 nghìn bộ kit thử COVID cho tỉnh Ninh Thuận; Lắp đặt hệ thống camera giám sát cho xã Phước Minh... nhằm giúp người dân nâng cao chất lượng cuộc sống và đảm bảo an ninh năng lượng tại địa phương.

### 5. Trách nhiệm đối với nhà đầu tư

Là một doanh nghiệp niêm yết trên thị trường chứng khoán, Tập đoàn Hà Đô luôn chú trọng tới các công tác quan hệ với nhà đầu tư. Trong năm 2021, Hà Đô đã đẩy mạnh việc minh bạch hóa thông tin tới cổ đông, nhà đầu tư và các bên liên quan khác thông qua việc cập nhật công bố thông tin kịp thời, đầy đủ trên Website công ty. Các Bản tin nhà đầu tư cập nhật hoạt động hàng tháng được gửi đến đông đảo nhà đầu tư và tổ chức các hội nghị gặp gỡ chia sẻ thông tin doanh nghiệp với nhà đầu tư và truyền thông báo chí định kỳ 2 lần trong năm. Mặc dù năm 2021 gặp nhiều khó khăn trong việc gặp gỡ nhà đầu tư do dịch bệnh Covid-19, tuy nhiên Tập đoàn Hà Đô vẫn nỗ lực cung cấp thông tin và trả lời các thắc mắc của cộng đồng nhà đầu tư thông qua email, điện thoại và hội nghị trực tuyến.

Bộ phận quan hệ cổ đông của tập đoàn luôn cập nhật các văn bản mới nhất về Quản trị công ty, công bố thông tin đảm bảo thực hiện tốt nghĩa vụ đối với cổ đông của Công ty cũng như các nhà đầu tư quan tâm tới Công ty.

Tập đoàn Hà Đô rất chú trọng đến việc xây dựng cơ cấu quản trị hiệu quả, bền vững, duy trì mối quan hệ hài hòa giữa các bên liên quan của doanh nghiệp, Trong đó, đề cao 4 nguyên tắc:

- 1- *Đảm bảo quyền lợi của cổ đông và đối xử công bằng giữa các cổ đông;*
- 2- *Đảm bảo vai trò của những người có quyền lợi liên quan đến công ty;*
- 3- *Công bố thông tin và minh bạch trong hoạt động của công ty;*
- 4- *Hội đồng quản trị trách nhiệm và hoạt động có hiệu quả.*

Quản trị công ty là yếu tố then chốt để đẩy mạnh hiệu quả bộ máy quản lý, phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như tăng cường lòng tin của Nhà đầu tư đối với Hà Đô.

## VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 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 28 được cấp ngày 28 tháng 3 năm 2022.

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

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

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

#### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó chủ tịch	
Ông Đào Hữu Khanh	Thành viên	
Ông Nguyễn Văn Tô	Thành viên	
Ông Lê Xuân Long	Thành viên	
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập	
Ông Ngô Xuân Quyền	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 4 tháng 11 năm 2021

#### ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Ngô Xuân Quyền	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 4 tháng 11 năm 2021
Ông Hoàng Đình Hùng	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2021
Bà Cao Thị Tâm	Phó chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2021
Ông Phạm Trọng Khiêm	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2021
Bà Tạ Thị Lương	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2021
Bà Nguyễn Thị Thúy Hà	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2021

#### 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 Lê Xuân Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 9 năm 2021
Ông Nguyễn Văn Cương	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 10 năm 2021
Ông Nguyễn Hữu Vinh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 9 năm 2021
Ông Đinh Văn Võ	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 17 tháng 10 năm 2021

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Nguyễn Trọng Minh, Phó Tổng Giám đốc Công ty, được Ông Nguyễn Trọng Thông, Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty, ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 theo Giấy Ủy quyền số 786/GUQ-CTHD ngày 10 tháng 8 năm 2020.

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Lãnh đạo:

T.M Hội đồng Quản trị   


Nguyễn Trọng Thông  
Chủ tịch

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

T.M Ban Tổng Giám đốc 



Nguyễn Trọng Minh  
Phó Tổng Giám đốc

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Lãnh đạo:

T.M Hội đồng Quản trị   


Nguyễn Trọng Thông  
Chủ tịch

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

T.M Ban Tổng Giám đốc 

Nguyễn Trọng Minh  
Phó Tổng Giám đốc



Ernst & Young Vietnam Limited  
8th Floor, CornerStone Building  
16 Phan Chu Trinh Street  
Hoan Kiem District  
Hanoi, S.R. of Vietnam

Tel: +84 24 3831 5100  
Fax: +84 24 3831 5090  
ey.com

Số tham chiếu: 61600196/22574668-HN

### BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 6 đến trang 77, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

#### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

#### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



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



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>4.116.446.813.081</b>	<b>4.187.241.350.048</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>230.395.142.669</b>	<b>437.921.796.024</b>
111	1. Tiền		196.895.142.669	343.801.796.024
112	2. Các khoản tương đương tiền		33.500.000.000	94.120.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>679.939.058.916</b>	<b>69.960.000.000</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	340.189.058.916	-
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	339.750.000.000	69.960.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.712.708.439.253</b>	<b>1.779.093.988.139</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	1.019.824.555.761	824.009.421.636
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	384.339.394.109	518.436.244.442
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	56.299.901.708	182.894.497.583
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	350.439.608.792	295.879.783.991
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(98.195.021.117)	(42.125.959.513)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>1.364.647.528.078</b>	<b>1.756.579.336.824</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.364.647.528.078	1.756.579.336.824
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>128.756.644.165</b>	<b>143.686.229.061</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.612.382.655	1.161.748.848
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	125.228.100.410	121.986.474.943
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	1.916.161.100	20.538.005.270

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>11.775.097.177.016</b>	<b>9.691.406.384.759</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>61.900.000</b>	<b>5.413.764.280</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		61.900.000	5.413.764.280
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>9.868.140.344.364</b>	<b>4.182.495.927.623</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	9.465.615.447.391	3.844.559.219.827
222	Nguyên giá		10.762.654.108.984	4.926.827.775.095
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.297.038.661.593)	(1.082.268.555.268)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	402.524.896.973	337.936.707.796
228	Nguyên giá		410.328.656.579	341.024.942.656
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(7.803.759.606)	(3.088.234.860)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>828.211.934.371</b>	<b>842.572.996.055</b>
231	1. Nguyên giá		983.707.874.969	966.289.931.974
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(155.495.940.598)	(123.716.935.919)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>916.619.542.443</b>	<b>4.498.142.461.102</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	11	36.422.393.378	31.425.891.587
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	880.197.149.065	4.466.716.569.515
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>17</b>	<b>3.130.000.000</b>	<b>6.130.000.000</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	130.000.000	130.000.000
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	17.2	3.000.000.000	6.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>158.933.455.838</b>	<b>156.651.235.699</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		27.043.921.683	29.231.913.331
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	83.184.678.769	71.454.010.527
268	3. Tài sản dài hạn khác		5.000.000	5.000.000
269	4. Lợi thế thương mại	18	48.699.855.386	55.960.311.841
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>15.891.543.990.097</b>	<b>13.878.647.734.807</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>10.501.213.587.387</b>	<b>9.901.226.888.951</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>4.293.242.921.198</b>	<b>4.032.303.775.441</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	297.648.960.670	532.649.203.350
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	1.194.262.994.254	1.301.982.510.565
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	135.152.733.080	272.078.205.071
314	4. Phải trả người lao động		26.868.326.229	35.359.827.365
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	941.746.380.475	533.257.384.964
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		27.155.379.474	26.249.518.513
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	344.202.395.999	463.082.092.562
320	8. Vay ngắn hạn	23	1.288.988.835.599	849.912.870.906
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	37.216.915.418	17.732.162.145
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>6.207.970.666.189</b>	<b>5.868.923.113.510</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	21	-	28.424.657.534
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		8.994.856.783	20.098.545.120
337	3. Phải trả dài hạn khác	22	35.158.178.701	28.056.528.486
338	4. Vay dài hạn	23	6.086.215.594.332	5.717.906.456.119
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	77.365.032.417	74.191.440.495
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		237.003.956	245.485.756

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>5.390.330.402.710</b>	<b>3.977.420.845.856</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>25</b>	<b>5.390.330.402.710</b>	<b>3.977.420.845.856</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		1.963.574.150.000	1.542.750.180.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.963.574.150.000	1.542.750.180.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		229.106.864.127	387.992.000
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		230.397.934.814	161.570.844.814
417	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		(74.164.653.352)	(39.818.876.122)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		51.211.243.573	51.211.243.573
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.933.558.155.754	1.300.731.894.659
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		839.696.767.730	689.805.478.994
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.093.861.388.024	610.926.415.665
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		1.056.646.707.794	960.587.566.932
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>15.891.543.990.097</b>	<b>13.878.647.734.807</b>

Tung

Handwritten signature of Phạm Hồng Hiếu



Đào Hữu Tùng  
Người lập

Phạm Hồng Hiếu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Trọng Minh  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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	26.1	3.778.411.799.998	4.999.229.572.070
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	(975.656.552)	(651.816.635)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	3.777.436.143.446	4.998.577.755.435
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(1.457.342.438.241)	(2.922.132.801.729)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.320.093.705.205	2.076.444.953.706
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	79.605.715.651	45.021.144.708
22	7. Chi phí tài chính	28	(408.408.687.099)	(370.171.307.233)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(386.784.756.824)	(362.157.788.933)
25	9. Chi phí bán hàng	29	(118.551.129.818)	(14.171.057.559)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(221.869.319.144)	(191.846.398.930)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.650.870.284.795	1.545.277.334.692
31	12. Thu nhập khác	30	24.560.799.142	5.259.775.730
32	13. Chi phí khác	30	(32.399.804.686)	(10.077.393.068)
40	14. Lỗ khác	30	(7.839.005.544)	(4.817.617.338)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.643.031.279.251	1.540.459.717.354
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.2	(307.915.296.694)	(286.593.566.484)
52	17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	32.3	8.557.076.320	(7.818.740)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.343.673.058.877	1.253.858.332.130

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	25.1	1.096.497.637.724	979.141.709.319
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	25.1	247.175.421.153	274.716.622.811
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	5.735	5.126
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	34	5.447	4.862

Tùng



K

Đào Hữu Tùng  
Người lập

Phạm Hồng Hiếu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Trọng Minh  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>1.643.031.279.251</b>	<b>1.540.459.717.354</b>
02	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phần bổ lợi thế thương mại)	12,13,14,18	315.777.005.451	234.002.077.129
03	Các khoản dự phòng		58.287.885.804	10.671.444.897
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(11.792.289.849)	-
05	Lỗ từ hoạt động đầu tư		296.970.989	(46.124.112.131)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong năm)	28	394.015.241.531	367.794.325.654
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>2.399.616.093.177</b>	<b>2.106.803.452.903</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(484.678.011.667)	(215.517.443.972)
10	Giảm hàng tồn kho		240.266.919.275	1.420.255.168.355
11	Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		87.221.592.625	(1.600.807.520.629)
12	Giảm chi phí trả trước		5.917.103.829	2.710.096.780
13	(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	6.1	(340.189.058.916)	211.011.435.581
14	Tiền lãi vay đã trả		(414.814.808.303)	(335.358.990.448)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(434.043.634.344)	(151.537.216.988)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.362.415.509)	(11.721.087.414)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>1.056.933.780.167</b>	<b>1.425.837.894.168</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(1.993.197.953.135)	(1.834.698.596.894)
23	Tiền chi cho vay		(348.370.000.000)	(98.750.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		208.174.595.875	189.339.323.760
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		-	(325.455.771.883)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị được chuyển nhượng nắm giữ)		30.617.863.452	(338.444.715)
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức được chia		28.840.901.632	14.600.238.698
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(2.073.934.592.176)</b>	<b>(2.055.303.251.034)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		309.567.015.400	4.508.012.000
33	Tiền thu từ đi vay		3.298.030.710.402	2.417.004.082.168
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(2.458.839.627.430)	(1.610.634.637.522)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông		(303.721.523.175)	(122.409.308.027)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>845.036.575.197</b>	<b>688.468.148.619</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>(171.964.236.812)</b>	<b>59.002.791.753</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>437.921.796.024</b>	<b>400.931.370.621</b>
<b>61</b>	<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>		<b>(35.562.416.543)</b>	<b>(22.012.366.350)</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>5</b>	<b>230.395.142.669</b>	<b>437.921.796.024</b>

*Tùng*

*Phạm Hồng Hiếu*



Đào Hữu Tùng  
Người lập

Phạm Hồng Hiếu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Trọng Minh  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100283802 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 11 tháng 4 năm 2005. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 28 được cấp ngày 28 tháng 3 năm 2022.

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 215 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 217).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

### Cơ cấu tổ chức

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

STT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Hà Đô 1 ("Công ty Hà Đô 1")	51,01%	51,01%	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 Đầu tư Khánh Hà ("Công ty Khánh Hà")	70,92%	70,92%	Cầu Đa, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn ("Công ty 756 Sài Gòn")	89,00%	89,00%	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 Cổ phần Cơ điện Xây dựng Thiết bị Công nghiệp Hà Đô ("Công ty Hà Đô Mee")	51,00%	51,00%	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 Cổ phần Za Hưng ("Công ty ZaHưng")	51,75%	51,75%	Số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
6	Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4 ("Công ty Sông Tranh 4") (i)	62,72%	89,68%	Thôn Tam Tú, xã Quế Lưu, huyện Hiệp Đức, tỉnh Quảng Nam	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
7	Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận ("Công ty Hà Đô Bình Thuận") (i)	83,25%	90,00%	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 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 Chán, Lào	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
9	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
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình An Riverside ("Công ty Bình An Riverside")	99,00%	99,00%	Số 2735 Phạm Thế Hiển, phường 7, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
11	Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1 ("Công ty Thiết bị Giáo dục 1")	98,38%	98,68%	Số 62 Phan Đình Giót, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
12	Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita - Quảng Nam ("Công ty Agrita - Quảng Nam") (i)	97,57%	99,98%	Số 44 Lê Quý Đôn, thị trấn Khâm Đức, huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
13	Công ty TNHH MTV Hà Đô Ninh Thuận ("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
14	Công ty Cổ phần Mua bán nợ Minh Long Đông Sài Gòn ("Công ty Minh Long") (i)	99,46%	99,70%	Số 242 Cống Quỳnh, Phạm Ngũ Lão, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động mua bán nợ
15	Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam ("Công ty Hà Đô Thuận Nam")	100%	100%	Thôn Quán Thế 1, xã Phước Minh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
16	Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam ("Công ty Surya")	100%	100%	Thôn Phước An 1, xã Phước Vinh, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

### Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

STT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Khánh Hà	70,92%	70,92%	Cầu Đa, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
2	Công ty 756 Sài Gòn	89,00%	89,00%	Số 200 đường 3/2, phường 12, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Za Hưng	51,75%	51,75%	Số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
4	Công ty Sông Tranh 4 (i)	62,72%	89,68%	Thôn Tam Tú, xã Quế Lưu, huyện Hiệp Đức, tỉnh Quảng Nam	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
5	Công ty Hà Đô Bình Thuận (i)	83,22%	90,00%	Số 101 thôn Hồng Trung, xã Hồng Phong, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
6	Công ty Quốc tế Hà Đô	100%	100%	Số 272, đường Dondeng, bản Nongtha Tay huyện Chanthabuly, thủ đô Viêng Chán, Lào	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
7	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
8	Công ty Bình An Riverside	99,00%	99,00%	Số 2735 Phạm Thế Hiển, phường 7, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
9	Công ty Thiết bị Giáo dục 1	99,94%	99,94%	Số 62 Phan Đình Giót, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
10	Công ty Agrita - Quảng Nam (i)	97,57%	99,98%	Số 44 Lê Quý Đôn, thị trấn Khâm Đức, huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
11	Công ty Minh Long (i)	99,46%	99,70%	Số 242 Cống Quỳnh, phường Phạm Ngũ Lão, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động mua bán nợ
12	Công ty Hà Đô Thuận Nam (i)	99,97%	100%	Thôn Quán Thế 1, xã Phước Minh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
13	Công ty Surya (i)	99,97%	100%	Thôn Phước An 1, xã Phước Vinh, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
14	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
15	Công ty Cổ phần Năng lượng Hà Đô ("Công ty Năng lượng Hà Đô") (iii)	99,96%	99,96%	Số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
16	Công ty Cổ phần Điện gió Tiên Thành Hàm Kiệm ("Công ty Tiên Thành Hàm Kiệm") (i), (iv)	28,98%	56%	Thôn Thanh Thịnh, xã Hồng Phong, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 Nhóm 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 2021, Nhóm Công ty đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể công ty này.
- (iii) Theo Nghị quyết của HĐQT số 70/NQ-HĐQT ngày 1 tháng 7 năm 2021, HĐQT Công ty đã thông qua quyết định thành lập Công ty Năng lượng Hà Đô (xem Thuyết minh số 4).
- (iv) Theo Nghị quyết của HĐQT của Công ty Za Hưng, công ty con, số 394/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 11 năm 2021 của Công ty Za Hưng, HĐQT Công ty Za Hưng đã thông qua quyết định thành lập Công ty Tiên Thành Hàm Kiệm (xem Thuyết minh số 4).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn sở hữu một khoản đầu tư vào công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 17.1.

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

### 2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.3 Kỳ kế toán năm

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

### 2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

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

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

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

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

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

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 3.2 Hàng tồn kho

*Hàng tồn kho bất động sản*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

*Hàng tồn kho bất động sản (tiếp theo)*

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

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

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

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

*Hàng tồn kho khác*

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

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 3.5 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

#### 3.6 Thuê tài sản

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

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.8 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	3 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	4 - 30 năm
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	4 - 25 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 10 năm
Phần mềm máy tính	3 - 6 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	25 - 47 năm

**3.9 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 44 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 25 năm
Quyền sử dụng đất	44 - 50 năm

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

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

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

**3.10 Chi phí đi vay**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.10 Chi phí đi vay (tiếp theo)**

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

**3.11 Chi phí trả trước**

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

*Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

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

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

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

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

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

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

**3.13 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)*

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

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

*Chứng khoán kinh doanh*

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

**3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.15 Các khoản dự phòng**

*Dự phòng chung*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.15 Các khoản dự phòng (tiếp theo)**

*Dự phòng chung (tiếp theo)*

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

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

*Dự phòng trợ cấp mất việc làm*

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

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

**3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)**

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

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

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

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

**3.17 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.18 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ đầu tư và phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.19 Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà**

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

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

**3.20 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

*Doanh thu kinh doanh điện năng*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Tiền cho thuê*

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

**3.21 Hợp đồng xây dựng**

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

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

**3.22 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.22 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.23 Chi phí phát hành trái phiếu

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

#### 3.24 Lãi trên cổ phiếu

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

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

#### 3.25 Thông tin theo bộ phận

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

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

#### 3.26 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM**

**4.1 Thành lập Công ty Năng lượng Hà Đô**

Theo Nghị quyết của HĐQT Công ty số 70/NQ-HĐQT ngày 1 tháng 7 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định thành lập Công ty Năng lượng Hà Đô. Công ty Năng lượng Hà Đô 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 0109725332 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 3 tháng 8 năm 2021. Công ty này có mức vốn điều lệ là 1.125 tỷ VND trong đó Công ty nắm giữ 99,96% tỷ lệ sở hữu. Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn vào công ty này bằng tiền với giá trị là 3,19 tỷ VND và góp vốn bằng cổ phiếu Tập đoàn đang nắm giữ tại ba công ty con là Công ty Hà Đô Bình Thuận, Công ty Hà Đô Thuận Nam và Công ty Surya với giá trị tương ứng là 1.121 tỷ VND.

Hoạt động chính của Công ty Năng lượng Hà Đô là sản xuất, truyền tải và phân phối điện và các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh Nghiệp.

**4.2 Thành lập Công ty Tiến Thành Hàm Kiệm**

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty Za Hưng số 394/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 11 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty Za Hưng đã thông qua quyết định góp vốn thành lập Công ty Tiến Thành Hàm Kiệm. Công ty Tiến Thành Hàm Kiệm là một công ty cổ phần gồm 3 thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3401223880 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp ngày 25 tháng 6 năm 2021. Công ty này có mức vốn điều lệ được đăng ký là 70 tỷ VND trong đó Tập đoàn nắm giữ 56% vốn chủ sở hữu. Trong năm 2021, Tập đoàn bắt đầu góp vốn vào công ty này và tới thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn đã góp được với số tiền là 1 tỷ VND.

Hoạt động chính của Công ty Tiến Thành Hàm Kiệm là sản xuất và kinh doanh điện năng và các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

**4.2 Tăng tỉ lệ hữu trong Công ty Thiết bị Giáo dục 1, công ty con hiện hữu**

Theo Nghị quyết của ĐHCĐ Công ty số 05/NQ-ĐHCĐ, ngày 26 tháng 1 năm 2021, Công ty Thiết bị Giáo dục 1 tăng vốn điều lệ từ 23,5 tỷ VND lên 423,5 tỷ VND. Trong khi các cổ đông khác từ chối quyền góp vốn, theo Nghị quyết của của HĐQT Công ty số 18/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 3 năm 2021, Tập đoàn đã góp toàn bộ số vốn tăng thêm vào Công ty Thiết bị Giáo dục 1 với số tiền là 400 tỷ VND, tương ứng với 40.000.000 cổ phần. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty này tăng từ 98,68 % đến 99,94%.

**4.3 Chuyển nhượng Công ty Hà Đô 1**

Vào ngày 2 tháng 6 năm 2021, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Hà Đô 1 cho các đối tác cá nhân với tổng giá phí chuyển nhượng là 30,7 tỷ VND. Theo đó, Công ty Hà Đô 1 không còn là công ty con của Tập đoàn.

Lỗ phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng này được hạch toán trên khoản mục chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**4.4 Chuyển nhượng Công ty Hà Đô Mee**

Vào ngày 31 tháng 5 năm 2021, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Hà Đô Mee cho các đối tác cá nhân với tổng giá phí chuyển nhượng là 13,5 tỷ VND. Theo đó, Công ty Hà Đô Mee không còn là công ty con của Tập đoàn.

Lỗ phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng này được hạch toán trên khoản mục chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	10.470.913.320	7.946.115.990
Tiền gửi ngân hàng	186.424.229.349	335.855.680.034
Các khoản tương đương tiền (*)	33.500.000.000	94.120.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>230.395.142.669</b>	<b>437.921.796.024</b>

(\*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại, có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất 3,2%/năm đến 4%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: từ 3% đến 4,75%/năm).

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại:		
- Đô La Mỹ (USD)	54,00	163.585
- Euro (EUR)	953.529,63	-
- Kíp Lào (LAK)	735.049.896	612.509.295

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**6.1 Chứng khoán kinh doanh**

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý Dự phòng	Giá gốc	
Trái phiếu	3.366.337	340.189.058.916	340.189.058.916	-	-
		<b>340.189.058.916</b>			

(\*) Đây là các khoản trái phiếu doanh nghiệp có lãi suất từ 7,2%/năm đến 9%/năm, kỳ hạn gốc là 3 năm, được Tập đoàn nắm giữ cho mục đích kinh doanh trong ngắn hạn.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn chưa thu thập các thông tin cần thiết để thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

**6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	
<b>Ngắn hạn</b>					
Tiền gửi có kỳ hạn	339.750.000.000	339.750.000.000	69.960.000.000	69.960.000.000	
	<b>339.750.000.000</b>	<b>339.750.000.000</b>	<b>69.960.000.000</b>	<b>69.960.000.000</b>	

Số dư tiền gửi có kỳ hạn tại 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng, với lãi suất từ 4,4%/năm đến 5,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: từ 4,7%/năm đến 7%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, một số hợp đồng tiền gửi với giá trị là 339 tỷ VND được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Hội sở chính (Thuyết minh số 23).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 hoạt động kinh doanh bất động sản	539.196.513.936	430.625.596.657
Phải thu từ hoạt động xây lắp	-	170.859.079.471
Phải thu từ hoạt động sản xuất và kinh doanh điện	459.457.573.707	207.895.971.133
Phải thu ngắn hạn từ hoạt động cho thuê, quản lý bất động sản và các hoạt động khác	21.170.468.118	14.628.774.375
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.019.824.555.761</b>	<b>824.009.421.636</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(11.220.182.448)	(14.196.713.795)
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu ngắn hạn từ các khách hàng khác	1.018.136.981.555	821.098.377.781
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)	1.687.574.206	2.911.043.855

Chi tiết các khoản phải thu của khách hàng chiếm trên 10% tổng số dư:  
 Các khách hàng mua nhà tại Dự án Hà Đô  
 Centrosa Garden 418.693.691.164 368.683.534.987  
 Công ty Mua bán điện 382.792.782.964 51.424.480.796  
 Tổng Công ty Điện lực Miền Bắc 51.780.399.995 125.410.208.804

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, khoản phải thu phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện của dự án Nhà máy Thủy điện Nhận Hạc và Nậm Pông với Tổng Công ty Điện lực miền Bắc lần lượt được sử dụng để thế chấp cho khoản vay với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam như được trình bày tại Thuyết minh số 23.

**7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm ("Công ty Từ Liêm") (i)	139.200.013.975	131.614.191.439
Công ty TNHH MTV 756 (ii)	117.000.000.000	117.000.000.000
Công ty TNHH Enercon	-	74.068.535.415
Trả trước ngắn hạn cho các đối tượng khác	128.139.380.134	195.753.517.588
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>384.339.394.109</b>	<b>518.436.244.442</b>
<i>Trong đó:</i>		
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)	16.197.895.533	-
Trả trước cho các bên khác	368.141.498.576	518.436.244.442
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó thu hồi	(27.182.951.513)	(12.415.457.062)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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** (tiếp theo)

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

- (i) Đây là khoản trả trước theo Phụ lục số 03/2016 ngày 20 tháng 6 năm 2016 và Phụ lục số 04/2020 ngày 5 tháng 9 năm 2020 của Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") số 03/HĐHTKD ngày 29 tháng 11 năm 1999 giữa Tập đoàn và Công ty Từ Liêm với mục đích đầu tư xây dựng nhà ở để bán tại Khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Số tiền ứng trước này được Công ty Từ Liêm sử dụng để nộp tiền thuê đất, giải phóng mặt bằng tại Khu đô thị mới Dịch Vọng.
- (ii) Đây là khoản tiền Tập đoàn trả trước cho Công ty TNHH MTV 756 để công ty này góp vốn điều lệ vào Công ty 756 Sài Gòn, một công ty con của Tập đoàn. Khoản trả trước này không tính lãi và được đảm bảo bằng tất cả các quyền, quyền sở hữu và lợi ích của Công ty TNHH MTV 756 tại Công ty 756 Sài Gòn và toàn bộ các quyền lợi phát sinh từ phần vốn góp này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn đang trong quá trình thực thiện 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 (i)	56.299.901.708	51.712.628.583
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	-	131.181.869.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>56.299.901.708</b>	<b>182.894.497.583</b>
Dự phòng cho vay ngắn hạn khó đòi	(56.299.901.708)	(15.513.788.656)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn đối tượng khác</i>	56.299.901.708	-
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn với bên liên quan (Thuyết minh số 33.3)</i>	-	182.894.497.583

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn:</b>		
Tạm ứng (i)	304.351.824.254	213.143.723.994
Phải thu ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án (ii)	20.105.279.456	19.752.500.000
Phải thu từ lãi cho vay, lãi tiền gửi	6.738.389.626	42.248.925.573
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	19.244.115.456	20.734.634.424
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>350.439.608.792</b>	<b>295.879.783.991</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	285.172.388.792	261.441.133.991
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)</i>	65.267.220.000	34.438.650.000
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(3.491.985.448)	-

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 chủ yếu là các khoản tạm ứng cho nhân viên nhằm mục đích thực hiện các dự án đầu tư của Tập đoàn.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm:

- ▶ 17,42 tỷ VND 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, Tập đoàn đã nhận được phê duyệt từ Bộ Công thương cho phương án đầu tư Dự án Nhà máy điện số gió 7A vào hệ thống điện quốc gia theo Văn bản số 1283/BCT-ĐL. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn đang trong quá trình làm việc với UBND tỉnh Ninh Thuận để thu hồi khoản ký quỹ này.
- ▶ 2,6 tỷ VND cho Quỹ Đầu tư và phát triển tỉnh Quảng Nam nhằm mục đích đảm bảo thực hiện dự án đầu tư đối với Dự án Nhà máy Thủy điện Đắk Mi 2.

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

### 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
Công ty Hà Đô 45	Từ 1 đến 2 năm	62.755.574.347	(62.755.574.347)	-	Dưới 1 năm	58.372.203.654	(20.862.953.648)	37.509.250.006
Công ty Cổ phần Xây dựng công trình ngầm Vinavico	Từ 1 đến 2 năm	15.648.366.150	(3.050.738.203)	12.587.627.947	Dưới 1 năm	15.648.366.150	-	15.648.366.150
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 24 và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 245 Bà Nguyễn Thị Lan	Từ 2 đến 3 năm	15.689.239.917	(11.706.755.978)	3.982.483.939	Dưới 1 năm	15.689.239.917	-	15.689.239.917
Công ty TNHH Nam Việt	Trên 3 năm	3.415.000.000	(3.415.000.000)	-	Trên 3 năm	3.415.000.000	(3.415.000.000)	-
Bà Tạ Ngọc Bích	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	1.432.350.292	(1.432.350.292)	-	Trên 3 năm	1.432.350.292	-	1.432.350.292
Bà Trịnh Thị Thanh Thủy	Trên 3 năm	704.261.250	(704.261.250)	-	Trên 3 năm	704.261.250	(704.261.250)	-
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	Trên 3 năm	462.500.000	(462.500.000)	-	Trên 3 năm	462.500.000	(462.500.000)	-
Công ty Cổ phần Vinaconex 3	Trên 3 năm	426.495.800	(426.495.800)	-	Trên 3 năm	426.495.800	(426.495.800)	-
Trường mầm non tư thục 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)	-
Tổng Công ty Xây lắp Thủy lợi 4	Trên 3 năm	417.625.000	(417.625.000)	-	Trên 3 năm	417.625.000	(417.625.000)	-
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	9.163.705.739	(9.163.705.739)	-	Trên 3 năm	11.187.109.307	(11.187.109.307)	-
		<b>114.765.133.003</b>	<b>(98.195.021.117)</b>	<b>16.570.111.886</b>		<b>112.405.165.878</b>	<b>(42.125.959.513)</b>	<b>70.279.206.365</b>

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

### 11. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
<b>Ngắn hạn</b>					
Bất động sản xây dựng để bán	1.321.274.979.956	-	1.655.157.735.652	-	
- Dự án An Khánh - An Thượng	655.999.949.577	-	448.701.165.430	-	
- Dự án Hà Đô Green Lane	292.644.720.459	-	292.367.717.918	-	
- Dự án Khu đô thị mới Noongtha, Viên Chăn, Lào	257.061.204.049	-	278.474.294.354	-	
- Dự án Sư Vạn Hạnh	42.935.763.017	-	42.788.602.970	-	
- Dự án Chung cư CC1 Dịch Vọng	41.481.993.854	-	41.481.993.854	-	
- Dự án Hà Đô Centrosa Garden	-	-	525.693.395.770	-	
- Các dự án khác	31.151.349.000	-	25.650.565.356	-	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	6.200.362.964	-	68.627.906.416	-	
Thành phẩm bất động sản	11.088.888.738	-	-	-	
Hàng hóa bất động sản	24.976.048.000	-	24.976.048.000	-	
Hàng tồn kho khác	1.107.248.420	-	7.817.646.756	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.364.647.528.078</b>	-	<b>1.756.579.336.824</b>	-	
<b>Dài hạn</b>					
Bất động sản xây dựng để bán	36.422.393.378	-	31.425.891.587	-	
- Dự án Biệt thự Bảo Đại					
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>36.422.393.378</b>	-	<b>31.425.891.587</b>	-	

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, một số tài sản là hàng tồn kho của Dự án An Khánh – An Thượng được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Anh như được trình bày tại Thuyết minh số 23.

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá:	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc, thiết bị vận tải, thiết bị văn phòng		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị văn phòng		Đơn vị tính: VND
	Số đầu năm	Thay đổi trong năm	Số đầu năm	Thay đổi trong năm	Số đầu năm	Thay đổi trong năm	Số đầu năm	Thay đổi trong năm	
Số đầu năm	1.961.561.426.115	-	2.701.119.237.939	-	215.586.274.528	-	48.560.836.513	-	4.926.827.775.095
- Xây dựng hoàn thành	2.772.118.729.979	-	2.733.243.874.310	-	307.304.500.013	-	629.059.000	-	5.812.667.104.302
- Mua mới trong năm	-	-	1.967.760.182	-	620.471.819	-	629.059.000	-	3.217.291.001
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(545.454.545)	-	(1.113.374.955)	-	(349.249.563)	-	(2.008.079.063)
- Giảm do chuyển nhượng công ty con	-	-	(60.507.573.206)	-	(1.171.390.909)	-	(4.515.518.827)	-	(66.194.482.942)
- Tăng/(giảm) khác	6.132.914.767	-	81.580.194.303	-	1.747.707.865	-	(1.316.316.344)	-	88.144.500.591
Số cuối năm	4.739.813.070.861	-	5.456.858.038.983	-	522.974.188.361	-	43.008.810.779	-	10.762.654.108.984
Trong đó:									
Đã khấu hao hết	11.039.049.216	-	5.888.950.566	-	9.462.772.165	-	3.957.268.944	-	30.348.040.891
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>									
Số đầu năm	448.584.634.301	-	538.573.032.037	-	69.021.682.797	-	26.089.206.133	-	1.082.268.555.268
- Khấu hao trong năm	89.358.798.683	-	168.323.019.906	-	13.007.964.782	-	1.691.747.992	-	272.381.531.363
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(542.045.454)	-	(838.088.931)	-	(349.249.563)	-	(1.729.383.948)
- Giảm do chuyển nhượng công ty con	-	-	(49.778.209.235)	-	(1.171.390.909)	-	(3.497.369.293)	-	(54.446.969.437)
- Tăng/(giảm) khác	63.904.921	-	897.091.141	-	(1.425.311.194)	-	(970.756.521)	-	(1.435.071.653)
Số cuối năm	538.007.337.905	-	657.472.888.395	-	78.594.856.545	-	22.963.578.748	-	1.297.038.661.593
<b>Giá trị còn lại:</b>									
Số đầu năm	1.512.976.791.814	-	2.162.546.205.902	-	146.564.591.731	-	22.471.630.380	-	3.844.559.219.827
Số cuối năm	4.201.805.732.956	-	4.799.385.150.588	-	444.379.331.816	-	20.045.232.031	-	9.465.615.447.391

Việc sử dụng tài sản cố định hữu hình làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 23.

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Nguyên giá:	Quyền đầu tư dự án thủy điện (*)		Quyền sử dụng đất		Phần mềm máy tính		Đơn vị tính: VND
	Số đầu năm	Thay đổi trong năm	Số đầu năm	Thay đổi trong năm	Số đầu năm	Thay đổi trong năm	
Số đầu năm	220.000.000.000	-	118.556.088.156	-	2.468.854.500	-	341.024.942.656
- Tăng mới trong năm	-	-	167.758.164.968	-	239.400.000	-	167.997.564.968
- Giảm do chuyển nhượng công ty con	-	-	-	-	(169.600.000)	-	(169.600.000)
- Giảm khác	-	-	(98.524.251.045)	-	-	-	(98.524.251.045)
Số cuối năm	220.000.000.000	-	187.790.002.079	-	2.538.654.500	-	410.328.656.579
Trong đó							
Đã khấu hao hết:	-	-	-	-	723.354.500	-	723.354.500
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>							
Số đầu năm	-	-	1.621.798.053	-	1.466.436.807	-	3.088.234.860
- Hao mòn trong năm	2.178.459.478	-	3.014.906.836	-	344.006.663	-	5.537.372.977
- Giảm do chuyển nhượng công ty con	-	-	-	-	(112.900.000)	-	(112.900.000)
- Giảm khác	-	-	(708.948.231)	-	-	-	(708.948.231)
Số cuối năm	2.178.459.478	-	3.927.756.658	-	1.697.543.470	-	7.803.759.606
<b>Giá trị còn lại:</b>							
Số đầu năm	220.000.000.000	-	116.934.290.103	-	1.002.417.693	-	337.936.707.796
Số cuối năm	217.821.540.522	-	183.862.245.421	-	841.111.030	-	402.524.896.973

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

Việc sử dụng tài sản cố định vô hình làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 23.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị, thiết bị truyền dẫn</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	871.835.782.222	94.454.149.752	966.289.931.974
- Tăng trong năm	17.417.942.995	-	17.417.942.995
- Phân loại lại	(77.699.831.291)	77.699.831.291	-
Số cuối năm	811.553.893.926	172.153.981.043	983.707.874.969
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết	7.357.573.685	-	7.357.573.685
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	72.152.128.237	51.564.807.682	123.716.935.919
- Khấu hao trong năm	26.148.899.491	5.630.105.188	31.779.004.679
- Phân loại lại	(2.065.113.633)	2.065.113.633	-
Số cuối năm	96.235.914.095	59.260.026.503	155.495.940.598
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	799.683.653.985	42.889.342.070	842.572.996.055
Số cuối năm	715.317.979.831	112.893.954.540	828.211.934.371

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

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tầng hầm thuộc Dự án Hà Đô Centrosa Garden	249.957.073.907	238.577.664.907
Tầng thương mại Dự án Hà Đô Centrosa Garden	186.468.216.855	180.429.682.860
Văn phòng Hà Đô Airport Building	173.073.661.270	173.073.661.270
Quyền phát triển dự án tại số 62 Phan Đình Giót	110.974.524.306	110.974.524.306
Tòa nhà Hà Đô Miền Nam	127.493.042.300	127.493.042.300
Tòa nhà Hà Đô 186 Hoàng Sâm	27.488.274.808	27.488.274.808
Tầng thương mại chung cư CC1 Dịch Vọng	23.794.849.884	23.794.849.884
Tầng thương mại chung cư N10	21.336.181.353	21.336.181.353
Tầng hầm chung cư N10	16.882.854.908	16.882.854.908
Tầng thương mại chung cư 183 Hoàng Văn Thái	13.952.126.285	13.952.126.285
Tầng thương mại chung cư Nguyễn Văn Công	10.618.892.068	10.618.892.068
Tầng hầm chung cư CC1 Dịch Vọng	9.593.876.960	9.593.876.960
Tầng thương mại chung cư Hoàng Sâm	4.881.479.260	4.881.479.260
Tầng thương mại chung cư Z751	4.057.028.078	4.057.028.078
Sân tennis	3.135.792.727	3.135.792.727
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>983.707.874.969</b>	<b>966.289.931.974</b>

Tập đoàn không trình bày giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 do Tập đoàn chưa thu thập đủ thông tin để đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản này một cách chắc chắn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, toàn bộ quyền sở hữu và kinh doanh, quản lý khai thác đối với tài sản hình thành từ dự án Tổ hợp Dịch vụ Thương mại tại số 2 Hồng Hà, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho một khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình của Tập đoàn như được trình bày tại Thuyết minh số 23.

**15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 186,9 tỷ VND (năm 2020: 241,1 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản và các dự án điện năng của Tập đoàn. Các khoản đi vay được vốn hóa có lãi suất từ 7,5% đến 8,4%/năm.

**16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Khu Đô thị Linh Trung	490.291.988.693	489.440.146.379
Khách sạn thuộc dự án Bảo Đại	180.085.305.738	176.733.502.381
Dự án Thủy điện Đắk Mi 2	123.007.643.098	2.471.989.703.398
Dự án Thủy điện Sông Tranh 4	-	1.224.273.610.931
Dự án Điện gió 7A	-	37.585.264.802
Các dự án khác	86.812.211.536	66.694.341.624
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>880.197.149.065</b>	<b>4.466.716.569.515</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, một số dự án năng lượng và một số dự án bất động sản đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của Tập đoàn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 23.

**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
		<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	130.000.000	-	130.000.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	17.2	3.000.000.000	-	6.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>3.130.000.000</b>		<b>6.130.000.000</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**17.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn có một công ty liên kết như sau:

Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Số lượng	Tỷ lệ lợi ích (%)	Quyền biểu quyết (%)	Giá trị ghi sổ (VND)	Giá trị hợp lý (VND)
Công ty TNHH Hồn hợp Dịch Vọng	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 2021, Tập đoàn chưa thu thập các thông tin cần thiết để thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

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

**17.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Trái phiếu Ngân hàng Công thương Việt Nam (i)	3.000.000.000	3.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Trái phiếu Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>6.000.000.000</b>	<b>6.000.000.000</b>

Đơn vị tính: VND

(i) Đây là khoản trái phiếu Ngân hàng dài hạn (mệnh giá: 1.000.000 VND/trái phiếu) có thời hạn gốc 10 năm, đáo hạn ngày 28 tháng 6 năm 2028 và hưởng mức lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 7,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: từ 7,9% đến 8,5%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn không thể thu thập các thông tin cần thiết và thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của khoản trái phiếu này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	Đơn vị tính: VND		
	Công ty Agrita - Quảng Nam	Công ty Sông Tranh 4	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	60.801.303.907	11.803.260.642	72.604.564.549
Số cuối năm	60.801.303.907	11.803.260.642	72.604.564.549
<b>Phân bổ lũy kế:</b>			
Số đầu năm	11.677.181.929	4.967.070.779	16.644.252.708
- Phân bổ trong năm	6.080.130.391	1.180.326.064	7.260.456.455
Số cuối năm	17.757.312.320	6.147.396.843	23.904.709.163
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	49.124.121.978	6.836.189.863	55.960.311.841
Số cuối năm	43.043.991.587	5.655.863.799	48.699.855.386

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

**19.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho người bán ngắn hạn		
- Công ty Cổ phần Tập đoàn TOJI	35.661.596.678	3.365.569.077
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	15.525.023.854	113.984.225.879
- Phải trả đối tượng khác	231.703.128.821	414.576.774.613
Phải trả cho các bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 33.2)	14.759.211.317	722.633.781
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>297.648.960.670</b>	<b>532.649.203.350</b>

**19.2 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 (*)	1.188.554.923.315	1.197.469.253.847
Trả trước cho hoạt động xây dựng	-	98.495.837.813
Trả trước ngắn hạn khác	5.708.070.939	6.017.418.905
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.194.262.994.254</b>	<b>1.301.982.510.565</b>
Trong đó:		
Bên liên quan trả trước ngắn hạn (Thuyết minh số 33.2)	16.443.525.000	2.780.000.000
Bên khác trả trước ngắn hạn	1.177.819.469.254	1.299.202.510.565

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRÁ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN (tiếp theo)**

**19.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn (tiếp theo)**

(\*) Đây là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản tại Dự án An Khánh - An Thượng và Hợp đồng hợp tác, thỏa thuận nguyên tắc số 24/HĐHT ngày 20 tháng 9 năm 2017 và Phụ lục số 1 ngày 20 tháng 8 năm 2020 về chuyển giao dự án và chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến khu đất cơ sở giáo dục thuộc Dự án Hà Đô Centrosa Garden.

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số đầu năm	Số cuối năm
<b>Phải nộp</b>		
Thuế giá trị gia tăng	17.432.895.649	11.733.815.562
Thuế thu nhập doanh nghiệp	246.577.831.330	107.399.710.184
Thuế thu nhập cá nhân	3.572.158.419	2.501.782.100
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác	4.495.319.673	13.517.425.234
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>272.078.205.071</b>	<b>135.152.733.080</b>
	Tăng/(giảm) do các giao dịch hợp nhất kinh doanh	Số đã nộp/cần trừ trong năm
	(2.134.025.674)	(503.745.888.569)
	(324.573.467)	(434.043.634.344)
	-	(19.831.561.071)
	-	(78.213.843.920)
	<b>(2.458.599.141)</b>	<b>(1.035.834.927.904)</b>
<b>Phải thu</b>		
Thuế giá trị gia tăng	121.986.703.943	125.228.100.410
Thuế thu nhập doanh nghiệp	20.438.829.691	605.181.489
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước khác	98.946.579	1.310.979.611
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>142.524.480.213</b>	<b>127.144.261.510</b>
	Tăng/(giảm) do các giao dịch hợp nhất kinh doanh	Số đã thu/cần trừ trong năm
	(2.116.388.866)	(294.908.359.418)
	-	(19.833.648.202)
	-	(28.671.536)
	<b>(2.116.388.866)</b>	<b>(314.770.679.156)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn:</b>		
Trích trước chi phí xây dựng và tiền sử dụng đất của các dự án bất động sản đã bàn giao	509.363.283.261	396.529.528.792
- Dự án Hà Đô Centrosa Garden	163.186.619.325	161.437.270.147
- Khu biệt thự Sư Vạn Hạnh	130.489.147.466	130.489.147.466
- Dự án nhà ở Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh	86.885.576.130	86.885.576.130
- Dự án An Khánh - An Thượng	117.647.730.777	-
- Dự án chung cư CC1 Dịch Vọng, Hà Nội	7.843.113.423	7.843.113.423
- Dự án nhà N10 khu đô thị mới Dịch Vọng	3.311.096.140	9.874.421.626
Trích trước chi phí xây dựng tài sản	310.707.510.622	18.069.617.026
Trích trước chi phí lãi vay	94.415.589.062	114.351.861.751
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất	18.144.181.518	-
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	9.115.816.012	4.306.377.395
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>941.746.380.475</b>	<b>533.257.384.964</b>
<b>Trong đó:</b>		
Chi phí phải trả ngắn hạn các bên khác	937.633.503.763	531.066.168.526
Chi phí phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)	4.112.876.712	2.191.216.438
<b>Dài hạn:</b>		
Trích trước chi phí lãi vay	-	28.424.657.534
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>28.424.657.534</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Quỹ bảo trì căn hộ (i)	207.302.276.729	165.065.716.603
Lệ phí trước bạ thu hộ	25.671.851.136	24.167.646.844
Phải trả tiền hỗ trợ chuyển giao mặt bằng dự án An Khánh - An Thượng (ii)	20.630.454.546	20.630.454.546
Phải trả cổ tức	17.642.520.938	177.673.707.175
Nhận đặt cọc cho mục đích bán bất động sản	12.790.733.601	18.400.000.000
Thu hộ phải trả	12.715.464.471	12.715.464.471
Nhận ký cược, ký quỹ	12.468.250.111	14.752.522.979
Phí dịch vụ môi trường rừng	8.518.420.080	5.698.990.404
Phải trả lợi nhuận chia sẻ theo BCC (iii)	5.875.000.280	5.875.000.280
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	20.587.424.107	18.102.589.260
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>344.202.395.999</b>	<b>463.082.092.562</b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả khác ngắn hạn các bên khác	326.411.631.061	463.082.092.562
Phải trả khác ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)	17.790.764.938	-
<b>Dài hạn</b>		
Nhận đặt cọc cho thuê	28.284.112.621	28.056.528.486
Phí dịch vụ quản lý phải trả	6.874.066.080	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>35.158.178.701</b>	<b>28.056.528.486</b>

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

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. VAY VÀ NỢ**

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	67.912.460.495	67.912.460.495	630.120.946.740	(225.762.460.475)	472.270.946.760	472.270.946.760
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 23.2)	265.292.679.154	265.292.679.154	144.786.910.585	(344.889.604.256)	65.189.985.483	65.189.985.483
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 23.1)	267.170.060.024	267.170.060.024	443.991.278.571	(442.369.924.232)	268.791.414.363	268.791.414.363
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.3)	249.537.671.233	249.537.671.233	483.198.817.760	(250.000.000.000)	482.736.488.993	482.736.488.993
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>849.912.870.906</b>	<b>849.912.870.906</b>	<b>1.702.097.953.656</b>	<b>(1.263.021.988.963)</b>	<b>1.288.988.835.599</b>	<b>1.288.988.835.599</b>
<b>Vay dài hạn</b>						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	4.827.784.778.858	4.827.784.778.858	1.758.525.518.637	(1.125.450.411.008)	5.460.859.886.487	5.460.859.886.487
Vay đối tượng khác	40.000.000.000	40.000.000.000	-	(40.000.000.000)	-	-
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 33.3)	57.000.000.000	57.000.000.000	417.000.000.000	(57.000.000.000)	417.000.000.000	417.000.000.000
Trái phiếu (Thuyết minh số 23.3)	793.121.677.261	793.121.677.261	216.768.155.940	(801.534.125.356)	208.355.707.845	208.355.707.845
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.717.906.456.119</b>	<b>5.717.906.456.119</b>	<b>2.392.293.674.577</b>	<b>(2.023.984.536.364)</b>	<b>6.086.215.594.332</b>	<b>6.086.215.594.332</b>

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**23.1. Các khoản vay ngân hàng**

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

Bên cho vay	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 Đồng Anh	131.990.105.167	Gốc trả từ ngày 8 tháng 3 năm 2022 đến ngày 15 tháng 8 năm 2022, lãi trả 1 tháng/lần	5,5%/năm	Tin chấp
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Hội sở chính	339.000.000.000	Gốc trả 1 lần vào ngày đáo hạn là 27 tháng 12 năm 2022, lãi trả 1 tháng/lần	Lãi suất tham chiếu (lãi suất 1 tháng bình quân của 4 ngân hàng BIDV, Agribank, Vietibank, VCB) công biên độ 0,8%/năm, không vượt quá 5,2%/năm	Khoản ký quỹ 100% hạn mức vay tại ngân hàng thuộc sở hữu của một công ty con
Ngân hàng Shinhan – Chi nhánh Trần Duy Hưng	1.280.841.593	Gốc trả 1 lần vào ngày đáo hạn là 15 tháng 4 năm 2022, lãi trả 1 tháng/lần	Lãi suất tham chiếu cộng biên độ 0,61%/năm	(i)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>472.270.946.760</b>			

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. VAY** (tiếp theo)

**23.1. Các khoản vay ngân hàng** (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND			
	Nguyên tệ			
	(USD)			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch I Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	2.193.628.769.659 (82.500.000.000)	- Gốc đáo hạn tại ngày 3 tháng 2 năm 2032. Gốc vay được trả 3 tháng/lần trong giai đoạn từ ngày Dự án Thủy điện Đăk Mi 2 đi vào hoạt động. Lãi vay định kỳ 3 tháng được nhập gốc một lần, lần nhập gốc cuối cùng là ngày kết thúc thời hạn rút vốn hoặc hoàn thành xây dựng Dự án Thủy điện Đăk Mi 2, sau đó lãi trả 3 tháng/lần. - Gốc vay được thanh toán hàng quý trong vòng 48 quý từ ngày 15 tháng 1 năm 2020 đến ngày 30 tháng 4 năm 2031, lãi trả 3 tháng/lần.	Lãi suất cơ sở cộng với biên độ 2,8%/năm.  8,4%/năm	(ii)  (iii)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội	878.838.480.925	- Kỳ hạn vay cho mỗi khế ước nhận nợ tối đa 15 năm với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 31 tháng 1 năm 2033. Gốc vay và lãi vay trả hàng quý từ ngày 25 tháng 3 năm 2022.	Lãi suất tại thời điểm giải ngân với lãi suất gần nhất là 8,4%/năm. Lãi suất cơ sở cộng với biên độ 2,8%/năm.	(iv)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	962.137.293.551 (26.128.897.731)	- Gốc đáo hạn từ ngày 27 tháng 9 năm 2021 đến 27 tháng 6 năm 2030, lãi trả 12 tháng/lần.	LS từ 27/6/2021-26/6/2022: Lãi suất Tiết kiệm cả nhân trả sau 12 tháng VCB +2,0% LS từ 27/6/2022-27/6/2025: Lãi suất Tiết kiệm cả nhân trả sau 12 tháng VCB +2,5% LS từ 27/6/2025- hết thời hạn khoản vay: Lãi suất Tiết kiệm cả nhân trả sau 12 tháng VCB +2,8%	(v)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Anh Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	460.800.000.000 (37.000.000.000)			

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 23. VAY (tiếp theo)

#### 23.1. Các khoản vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND	Nguyên tệ (USD/EUR)		
Ngân hàng Shinhan – Chi nhánh Trần Duy Hưng	218.076.683.167	-	Lãi suất tham chiếu cộng biến độ 2,31%/năm	(i)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	(43.615.336.632)	-	Gốc đáo hạn từ ngày 26 tháng 1 năm 2022 đến ngày 7 tháng 10 năm 2026, lãi trả 1 tháng/lần	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	38.368.601.906	-	Lãi suất vay xác định theo từng giấy nhận nợ, với khoản VND biến độ cộng 3,2%/ năm, với khoản USD biến độ (+) 3%/năm.	(vi)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	5.005.787.417	218.022 USD	Lãi suất 7,5%/năm áp dụng từ ngày 29 tháng 10 năm 2021 đến hết thời hạn vay	(vii)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Anh	167.497.928.820	-	Lãi suất vay xác định theo lãi suất EURIBOR (+) 0,75%/năm.	(viii)
Ngân hàng Landesbank Baden - Wuerttemberg	765.297.755.405	33.076.875 EUR	Lãi suất cơ sở cộng với biến độ 2,8%/năm.	(ix)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	(76.347.180.000)	-	Gốc đáo hạn từ ngày 30 tháng 6 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2033, lãi trả 6 tháng/lần	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	40.000.000.000	-	Gốc đáo hạn từ ngày 3 tháng 1 năm 2022 đến ngày 3 tháng 1 năm 2028, lãi trả 1 tháng/lần.	
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	(3.200.000.000)	-		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.460.859.886.487</b>			
Trong đó:				
Vay dài hạn	5.819.145.906.969			
Vay dài hạn đến hạn trả	(268.791.414.363)			
Chi phí phát hành	(89.494.606.119)			

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 23. VAY (tiếp theo)

#### 23.1. Các khoản vay ngân hàng (tiếp theo)

- (i) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này bao gồm quyền điều hành và quyền nhận bất kỳ khoản phải thu nào phát sinh từ Dự án Khách sạn IBIS và tòa nhà Hà Đô Airport, tại số 2 đường Hồng Hà, thành phố Hồ Chí Minh.
- (ii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm toàn bộ công trình Dự án Nhà máy Thủy điện Đăk Mi 2 tại xã Phước Lộc, huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam, bao gồm quyền sử dụng đất, quyền sử dụng và khai thác dự án; nhà máy, công trình xây dựng, tài sản khác gắn liền với đất, máy móc thiết bị và các tài sản được lắp đặt, cải tạo liên quan, phương tiện sử dụng trong quá trình thực hiện dự án và toàn bộ phần vốn góp của Công ty mẹ trong Công ty Agrita - Quảng Nam. Toàn bộ các công trình dự án đã và sẽ hoàn thành trong tương lai; quyền sử dụng đất đối với khu đất thực hiện dự án; quyền sử dụng và khai thác tài nguyên.
- (iii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay là tài sản hình thành từ Dự án Nhà máy Thủy điện Nhận Hạc tại xã Quế Sơn, huyện Quế Phong, tỉnh Nghệ An, quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán điện của Dự án sau khi ký hợp đồng mua bán điện với Tổng Công ty Điện lực miền Bắc và quyền tài sản hoặc tài sản bổ sung khác nếu có.
- (iv) Toàn bộ giá trị tài sản hình thành của Dự án Thủy điện Sông Tranh 4 có giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 1.400,31 tỷ VND.
- (v) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này bao gồm toàn bộ công trình xây dựng trên đất hình thành trong tương lai và phần giá trị tài sản gia tăng phát sinh thuộc dự án Nhà máy điện mặt trời Hồng Phong 4 thuộc sở hữu của Công ty Hà Đô Bình Thuận, được xây dựng hoặc tạo lập trên 2 thửa đất số CN521588 và CN 521589 do UBND tỉnh Bình Thuận cấp ngày 23 tháng 1 năm 2019.
- (vi) Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ dự án Thủy điện Nậm Pông theo Hợp đồng thế chấp động sản và quyền tài sản số 268/2011/NP-HĐTCĐS với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 495,9 tỷ VND.
- (vii) Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ/một phần Dự án 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 An Khánh – An Thượng; các tài sản gắn liền với đất, máy móc, thiết bị truyền dẫn của nhà máy thủy điện Za Hưng thuộc sở hữu của Công ty ZaHưng.
- (viii) Khoản vay được đảm bảo bằng khoản bảo lãnh của Cơ quan tín dụng xuất khẩu tại Đức và bảo lãnh của một ngân hàng Thương mại Cổ phần tại Việt Nam.
- (ix) Tài sản đảm bảo cho khoản vay là tài sản hình thành từ Dự án Điện gió 7A, xã Phước Minh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 23. VAY (tiếp theo)

#### 23.2. 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.

#### 23.3. 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 Bản Việt <i>Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	199.083.138.719 (199.083.138.719)	Gốc đáo hạn ngày 12 tháng 11 năm 2022, lãi trả 12 tháng/lần	6%/năm (ix)	(ix)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt <i>Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	136.332.363.972 (136.332.363.972)	Gốc đáo hạn ngày 22 tháng 5 năm 2022, lãi trả 6 tháng/lần	10,5%/năm	21.160.000 cổ phần của Công ty ZaHưng do Tập đoàn nắm giữ
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI <i>Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	147.320.986.302 (147.320.986.302)	Gốc đáo hạn ngày 21 tháng 8 năm 2022, lãi trả 6 tháng/lần	10,5%/năm	21.160.000 cổ phần của Công ty Za Hưng và 9.180.000 cổ phần của Công ty Sông Tranh 4 do Tập đoàn nắm giữ
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt	208.355.707.845	Gốc đáo hạn ngày 19 tháng 1 năm 2023, lãi trả 6 tháng/lần.	10,25%/năm	Quyền sử dụng đất thừa đất số 5, 91 của Công ty Minh Long.

#### TỔNG CỘNG

<i>Trong đó:</i>	<b>208.355.707.845</b>
<i>Trái phiếu dài hạn</i>	710.000.000.000
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	(500.000.000.000)
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	(1.644.292.155)

(ix) Trái phiếu với mệnh giá 1.000.000.000 VND có lãi suất cố định 6%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu, không có tài sản đảm bảo và kèm theo Chứng quyền (mỗi Trái phiếu kèm theo một Chứng quyền). Mỗi Chứng quyền cho phép chủ sở hữu mua 22.727 cổ phần của Công ty mẹ (Mã Cổ phiếu: HDG) ("Số Cổ phần được mua") với giá mua là 44.000 VND/cổ phần ("Giá thực hiện ban đầu").

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 23. VAY (tiếp theo)

#### 23.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

(ix) 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.

Theo Nghị quyết số 41/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty vào ngày 12 tháng 5 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để thực hiện quyền mua cổ phần của chứng quyền. Vào ngày 5 tháng 7 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty đã chấp thuận kết quả phát hành 9.356.700 cổ phiếu với mức giá 32.062 đồng/cổ phiếu, đồng thời phê duyệt Phương án mua lại trái phiếu trước hạn với giá trị trái phiếu tương đương 300 chứng quyền. Công ty đã hoàn tất giao dịch trên, đồng thời đăng ký tăng vốn điều lệ lên 1.636.317.180.000 VND tương đương với 163.631.718 cổ phiếu tại ngày 5 tháng 7 năm 2021.

Theo Nghị quyết số 10/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty vào ngày 5 tháng 1 năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để thực hiện quyền mua cổ phần của chứng quyền. Vào ngày 8 tháng 2 năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty đã chấp thuận kết quả phát hành 7.481.400 cổ phiếu với mức giá 26.732 đồng/cổ phiếu, đồng thời phê duyệt Phương án mua lại trái phiếu trước hạn với giá trị trái phiếu tương đương 200 chứng quyền. Công ty đã hoàn tất giao dịch trên, đồng thời tăng vốn điều lệ lên 2.038.388.150.000 VND, tương đương với 203.838.815 cổ phiếu tại ngày 15 tháng 3 năm 2022 theo thông báo số 538/TB – SGDHCM của Sở giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh.

#### 24. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Số cuối năm	Đơn vị tính: VND
Số đầu năm	17.732.162.145	Số đầu năm
Trích lập quỹ trong năm (Thuyết minh số 25.1)	20.670.000.000	29.403.249.559
Giảm do chuyển nhượng công ty con	(45.091.164)	-
Sử dụng quỹ trong năm	(1.140.155.563)	(11.671.087.414)
Số cuối năm	37.216.915.418	17.732.162.145

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Năm trước	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
Số đầu năm	1.186.812.890.000	(171.550.000)	(326.270.000)	(17.806.509.772)	51.211.243.573	105.877.949.364	1.102.134.943.594	848.199.070.717	3.275.931.767.466
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	355.937.290.000	-	-	-	-	-	(355.937.290.000)	-	-
- Tam ứng cổ tức Chia cổ tức bằng cổ phiếu tại các công ty con	-	-	-	-	-	66.194.835.450	(154.275.018.000)	-	(154.275.018.000)
- Tăng vốn trong công ty con hiện hữu	-	-	-	-	-	-	(86.194.835.450)	-	-
- Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	559.542.000	326.270.000	-	-	-	(18.141.666)	3.640.341.666	3.622.200.000
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	979.141.709.319	274.716.622.811	1.253.858.332.130
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc quy đổi các hoạt động ở nước ngoài	-	-	-	(22.012.366.350)	-	-	-	-	(22.012.366.350)
- Chia cổ tức tại các công ty con	-	-	-	-	-	-	-	(177.708.732.500)	(177.708.732.500)
- Ảnh hưởng do giảm tỷ lệ lợi ích trong công ty con	-	-	-	-	-	-	(209.867.231.053)	1.056.051.618	(208.811.179.435)
- Chuyển nhượng một phần lợi ích cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	77.705.631	(77.705.631)	-
- Chuyển nhượng công ty con	-	-	-	-	-	(10.501.940.000)	10.501.940.000	11.865.307.388	11.865.307.388
- Thủ lao HĐQT	-	-	-	-	-	-	(3.390.251.221)	(639.587.050)	(4.029.838.271)
- Chi Khen thưởng	-	-	-	-	-	-	(1.100.311.450)	(135.993.550)	(1.236.305.000)
- Điều chỉnh thuế	-	-	-	-	-	-	(341.325.035)	(327.808.537)	(669.133.572)
- TNDN năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	1.542.750.180.000	387.992.000	-	(39.818.876.122)	51.211.243.573	161.570.844.814	1.300.731.894.659	960.587.566.932	3.977.420.845.856

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Năm nay	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
Số đầu năm	1.542.750.180.000	387.992.000	(39.818.876.122)	51.211.243.573	161.570.844.814	1.300.731.894.659	960.587.566.932	3.977.420.845.856
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	327.256.970.000	-	-	-	-	(327.256.970.000)	-	-
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu tại các công ty con	-	-	-	-	74.953.210.000	(74.953.210.000)	-	-
- Tăng vốn trong công ty con hiện hữu (ii)	-	-	-	-	-	-	9.572.500.000	9.572.500.000
- Phát hành cổ phiếu để thực hiện chứng quyền (iii)	93.567.000.000	228.718.872.127	-	-	-	-	-	322.285.872.127
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	1.096.497.637.724	247.175.421.153	1.343.673.058.877
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc quy đổi các hoạt động ở nước ngoài	-	-	(34.345.777.230)	-	-	-	-	(34.345.777.230)
- Chia cổ tức bằng tiền tại các công ty con (iv)	-	-	-	-	-	-	(144.370.988.377)	(144.370.988.377)
- Ảnh hưởng do tăng tỷ lệ lợi ích trong công ty con (v)	-	-	-	-	-	(1.232.935.452)	1.232.935.452	-
- Tái cấu trúc tập đoàn (Thuyết minh số 4)	-	-	-	-	-	(309.506.966)	309.506.966	-
- Chuyển nhượng công ty con (Thuyết minh số 4)	-	-	-	-	(6.126.120.000)	39.117.418.519	(17.731.969.938)	(62.975.508.457)
- Thủ lao HĐQT	-	-	-	-	-	(1.093.995.552)	(128.264.394)	(1.222.259.946)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (vi)	-	-	-	-	-	(20.670.000.000)	-	(20.670.000.000)
- Điều chỉnh thuế	-	-	-	-	-	962.659.860	-	962.659.860
- TNDN năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	1.963.574.150.000	229.106.864.127	(74.164.653.352)	51.211.243.573	230.397.934.814	1.933.558.155.754	1.056.646.707.794	5.390.330.402.710

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

- (i) Theo Nghị quyết số 34/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2021 và Nghị quyết số 112/NQ-ĐHĐCĐ ngày 4 tháng 11 năm 2021, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế năm 2020 để chia cổ tức cho các cổ đông. Theo đó, Công ty sẽ chi trả cổ tức bằng cổ phiếu theo tỷ lệ bằng 20% tổng số cổ phiếu đang phát hành tương đương với số tiền khoảng 327 tỷ VND. Vào ngày 30 tháng 12 năm 2021, 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 21 tháng 1 năm 2022 và Công ty cũng đã hoàn tất thủ tục tăng vốn theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 27 được cấp ngày 26 tháng 1 năm 2022.
- (ii) Bao gồm phần vốn góp thêm của cổ đông không kiểm soát vào Công ty Agirta – Quảng Nam, Công ty Sông Tranh 4, Công ty Năng lượng Hà Đô và Công ty Tiến Thành Hàm Kiệm.
- (iii) Theo Nghị quyết số 41/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty vào ngày 12 tháng 5 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để thực hiện quyền mua cổ phần của chứng quyền. Vào ngày 5 tháng 7 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty đã chấp thuận kết quả phát hành 9.356.700 cổ phiếu với mức giá 32.062 đồng/cổ phiếu, đồng thời phê duyệt Phương án mua lại trái phiếu trước hạn với giá trị trái phiếu tương đương 300 chứng quyền. Công ty đã hoàn tất giao dịch trên, đồng thời đăng ký tăng vốn điều lệ lên 1.636.317.180.000 VND tương đương với 163.631.718 cổ phiếu tại ngày 12 tháng 7 năm 2021.
- (iv) Bao gồm các khoản cổ tức được chia bằng tiền của Công ty Công ty Bình Thuận, Công ty 756 Sài Gòn và Công ty Za Hưng cho các cổ đông không kiểm soát của các công ty này.
- (v) Như được trình bày tại Thuyết minh số 4, trong năm, Tập đoàn đã thực hiện góp thêm vốn vào Công ty Thiết bị Giáo dục 1 trong khi các cổ đông khác từ chối góp vốn, đồng thời mua cổ phần từ một cổ đông dẫn tới tỷ lệ sở hữu thay đổi từ 98,7% đến 99,94%
- (vi) Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua phương án trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế với tỷ lệ 3% theo tờ trình số 60/TT-HĐQT ngày 15 tháng 4 năm 2020 và Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 34/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2021.

**25.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông	1.963.574.150.000	1.963.574.150.000	-	1.542.750.180.000	1.542.750.180.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.963.574.150.000</b>	<b>1.963.574.150.000</b>	<b>-</b>	<b>1.542.750.180.000</b>	<b>1.542.750.180.000</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**25.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm	1.542.750.180.000	1.186.486.620.000
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	327.256.970.000	355.937.290.000
Cổ phiếu quỹ	-	326.270.000
Phát hành cổ phiếu để thực hiện quyền của chứng quyền	93.567.000.000	-
Số cuối năm	<b>1.963.574.150.000</b>	<b>1.542.750.180.000</b>
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>327.256.970.000</b>	<b>355.937.290.000</b>

**25.4 Cổ tức**

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm</b>		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông (i)	327.256.970.000	510.212.308.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2020: 32.725.697 cổ phiếu/163.631.718 cổ phiếu hiện hữu (2019: 35.593.729 cổ phiếu/118.681.289 cổ phiếu hiện hữu)	327.256.970.000	355.937.290.000
Cổ tức trả bằng tiền cho 2020: 1.000 VND/cổ phiếu	-	154.275.018.000
Cổ tức trên cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 31 tháng 12</b>		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông (ii)	203.838.815.000	-
Cổ tức trên cổ phiếu ưu đãi	-	-

(i) Xem Thuyết minh số 25.1.

(ii) Theo Nghị quyết số 34/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2021 thông qua phương án chi trả cổ tức năm 2021 với tỷ lệ 30% vốn điều lệ và theo Nghị quyết số 32/NQ-HĐQT ngày 4 tháng 3 năm 2022, HĐQT Công ty đã thông qua phương án tạm ứng cổ tức cho năm 2021, theo đó, mức tạm ứng chi trả cổ tức cho năm 2021 là 10% vốn điều lệ (1.000 VND/cổ phiếu) tương ứng số tiền là 203,8 tỷ VND.

**25.5 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi**

Đơn vị tính: Cổ phần

	Năm nay	Năm trước
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>196.357.415</b>	<b>154.275.018</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>196.357.415</b>	<b>154.275.018</b>
Cổ phiếu phổ thông	196.357.415	154.275.018
<b>Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Cổ phiếu phổ thông	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>196.357.415</b>	<b>154.275.018</b>
Cổ phiếu phổ thông	196.357.415	154.275.018

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 10.000 VND/cổ phiếu).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>3.778.411.799.998</b>	<b>4.999.229.572.070</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	1.975.212.158.628	3.058.781.699.630
Doanh thu hoạt động sản xuất và kinh doanh điện	1.275.919.030.628	786.359.998.741
Doanh thu hoạt động xây lắp	141.922.588.495	831.512.721.215
Doanh thu hoạt động khách sạn	123.197.642.805	75.445.681.729
Doanh thu hoạt động cho thuê, quản lý bất động sản và các hoạt động khác	262.160.379.442	247.129.470.755
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(975.656.552)</b>	<b>(651.816.635)</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>3.777.436.143.446</b>	<b>4.998.577.755.435</b>

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi do đánh giá chênh lệch tỷ giá	51.964.055.659	502.939.922
Lãi từ chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	21.951.294.307	13.515.620.122
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.690.365.685	31.002.584.664
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>79.605.715.651</b>	<b>45.021.144.708</b>

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	761.480.656.764	1.720.147.673.490
Giá vốn hoạt động sản xuất và kinh doanh điện	354.172.794.106	231.876.489.687
Giá vốn hoạt động xây lắp	130.619.103.359	770.956.595.123
Giá vốn hoạt động kinh doanh khách sạn	52.556.867.564	43.111.188.849
Giá vốn hoạt động cho thuê, quản lý bất động sản và các hoạt động khác	158.513.016.448	156.040.854.580
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.457.342.438.241</b>	<b>2.922.132.801.729</b>

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	386.784.756.824	362.157.788.933
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	7.230.484.707	5.636.536.721
Lỗ do giao dịch chuyển nhượng công ty con	5.708.641.558	-
Chi phí tài chính khác	8.684.804.010	2.376.981.579
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>408.408.687.099</b>	<b>370.171.307.233</b>

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí môi giới, quảng cáo và các chi phí bán hàng của các dự án	113.385.272.677	6.721.444.278
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.366.854.766	6.223.177.336
Chi phí khác bằng tiền	3.799.002.375	1.226.435.945
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>118.551.129.818</b>	<b>14.171.057.559</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân công	107.333.006.727	117.407.940.531
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	58.296.367.604	21.489.517.574
Chi phí khấu hao và hao mòn	4.887.241.291	5.414.889.556
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.333.816.065	20.025.358.479
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	29.018.887.457	27.508.692.790
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>221.869.319.144</b>	<b>191.846.398.930</b>

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>24.560.799.142</b>	<b>5.259.775.730</b>
Thu nhập từ xóa sổ công nợ	6.046.128.535	-
Thu nhập từ các khoản phạt các hợp đồng	11.508.329.243	1.341.851.221
Thu nhập khác	7.006.341.364	3.917.924.509
<b>Chi phí khác</b>	<b>32.399.804.686</b>	<b>10.077.393.068</b>
Chi phí lãi phát sinh từ kinh phí bảo trì	22.876.118.074	-
Chi phí phạt, bồi thường	6.781.439.963	5.595.746.822
Các khoản khác	2.742.246.649	4.481.646.246
<b>LỖ KHÁC THUẦN</b>	<b>(7.839.005.544)</b>	<b>(4.817.617.338)</b>

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát triển bất động sản để bán	330.102.385.148	619.380.001.605
Chi phí nguyên vật liệu	292.084.042.187	506.959.116.087
Chi phí nhân công	200.495.582.553	435.432.111.603
Chi phí khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	315.777.005.451	234.002.077.129
Chi phí dự phòng	58.296.367.604	21.489.517.574
Chi phí dịch vụ mua ngoài	46.706.441.562	20.071.613.710
Chi phí khác	49.535.499.484	17.228.155.868
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.292.997.323.989</b>	<b>1.854.562.593.576</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

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

**32.1 Chi phí thuế TNDN**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	307.915.296.694 (8.557.076.320)	286.593.566.484 7.818.740
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>299.358.220.374</b>	<b>286.601.385.224</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**32.2 Thuế TNDN hiện hành** (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>1.643.031.279.251</b>	<b>1.540.459.717.354</b>
Thuế TNDN tính theo thuế suất của các công ty trong Tập đoàn (20%)	328.606.255.851	308.091.943.470
<b>Các điều chỉnh tăng:</b>		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận của các khoản lỗ thuế và các chênh lệch tạm thời khác	8.033.841.505	40.947.359.504
Chi phí trích lập dự phòng	9.912.086.242	1.143.681.201
Chi phí đầu tư dự án chưa đủ điều kiện khấu trừ	10.498.104.969	9.292.022.246
Chi phí giải phóng mặt bằng không được khấu trừ	34.703.607.400	-
Chi phí lãi vay trích trước liên quan của trái phiếu có kèm chứng quyền	8.477.331.529	-
Chi phí kinh phí bảo trì phải trả	4.575.223.615	-
Các khoản khác	3.910.859.572	(2.175.771.940)
Lợi thế thương mại	1.452.091.291	1.452.091.291
<b>Các điều chỉnh giảm:</b>		
Thuế TNDN được miễn giảm	(102.195.897.899)	(22.864.890.570)
Ảnh hưởng của các mức thuế suất khác nhau	(12.419.075.611)	(41.538.370.848)
Ảnh hưởng các giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phần trên báo cáo tài chính hợp nhất	4.593.972.312	(2.552.840.957)
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	-	(3.889.374.357)
Thuế TNDN được giảm 30% theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP	-	(880.100.459)
Lỗ năm trước chuyển sang	(790.180.402)	(424.363.357)
<b>Chi phí thuế TNDN phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ước tính</b>	<b>299.358.220.374</b>	<b>286.601.385.224</b>

**32.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**32.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất			Đơn vị tính: VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm nay	Năm trước	Năm trước
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>						
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Tập đoàn	51.092.969.740	25.884.663.935	25.208.305.805	(732.039.047)		
Chi phí hỗ trợ hoa hồng môi giới cho các căn chưa bán giao	11.672.448.686	5.936.091.152	5.736.357.534	(24.043.547.721)		
Trích trước chi phí giải phóng mặt bằng	-	30.943.174.182	(30.943.174.182)	14.111.868.184		
Doanh thu phí dịch vụ quản lý tòa nhà cho nhiều năm đã tính thuế từ năm trước	6.057.440.189	8.690.081.258	(2.632.641.069)	8.690.081.258		
Chi phí sử dụng vốn liên quan tới các căn hộ chưa bán giao	3.312.561.897	-	3.312.561.897	-		
Thuế TNDN 1% tạm tính cho các khoản khách hàng thanh toán theo tiến độ để nhận chuyển nhượng bất động sản	11.049.258.255	-	11.049.258.255	-		
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>						
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	(71.789.930.019)	(74.191.440.495)	2.401.510.476	1.965.818.586		
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện khi thanh toán khoản mục có gốc ngoại tệ trước thời điểm hoạt động	(5.575.102.396)	-	(5.575.102.396)	-		
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại/(thuế thu nhập hoãn lại phải trả) thuần</b>	<b>5.819.646.352</b>	<b>(2.737.429.968)</b>	<b>8.557.076.320</b>	<b>(7.818.740)</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất</b>						
<i>Trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất</i>						
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	83.184.678.769	71.454.010.527				
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(77.365.032.417)	(74.191.440.495)				
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại/(thuế thu nhập hoãn lại phải trả)</b>	<b>5.819.646.352</b>	<b>(2.737.429.968)</b>	<b>8.557.076.320</b>	<b>(7.818.740)</b>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**32.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

**Lỗi chuyển sang từ năm trước**

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 175 tỷ VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 129 tỷ VND). Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

**33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư IP Việt Nam	Công ty có chung thành viên HĐQT	Lãi vay phải trả	2.821.506.850	3.679.857.535
		Trả gốc vay	57.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Lãi cho vay phải thu	1.292.008.000	15.163.776.000
		Bù trừ cổ tức phải trả và lãi cho vay	22.732.984.000	14.850.000.000
		Chia cổ tức	118.160.413.938	79.200.000.000
		Bù trừ cổ tức phải trả và cho vay	-	136.125.000.000
		Thu hồi cho vay	131.181.869.000	-
		Trả cổ tức bằng tiền	77.784.909.000	-
		Đi vay	487.000.000.000	-
		Thanh toán gốc vay	70.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	6.000.311.442	-
		Lãi vay đã trả	1.887.434.730	-
Công ty Hà Đô 45	Công ty có chung thành viên HĐQT	Phí thuê mặt bằng phải trả	2.555.735.034	-
		Phí thuê mặt bằng đã trả	2.135.804.762	-
Công ty Hà Đô 45	Công ty có chung thành viên HĐQT đến ngày 31 tháng 12 năm 2020	Phí thi công giám sát phải trả	-	1.622.498.230
		Phí thi công giám sát đã trả	-	15.849.390.123
		Ứng trước của HĐ 756 phí dịch vụ thi công	-	9.158.073.475

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Hà Đô 1	Công ty có chung thành viên HĐQT từ ngày 3 tháng 6 năm 2021	Phí dịch vụ thi công đã trả	251.216.705.158	-
		Phí dịch vụ thi công phải trả	244.898.794.204	-
		Tạm ứng thi công	4.900.000.000	-
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	425.414.192	-
		Thu tiền phí tư vấn quản lý	3.663.841.264	-
Các cá nhân khác	Bên liên quan khác	Đi vay	-	40.000.000.000
		Thu hồi gốc đi vay	40.000.000.000	-
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	6.945.739.964	-
		Nộp tiền mua bất động sản	22.548.525.000	-
		Tạm ứng	89.546.000.000	-
		Hoàn ứng	24.278.780.000	-
		Tiền mua cổ phần phải thu	13.335.876.000	-
		Tiền mua cổ phần đã thu	13.335.876.000	-

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

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả, đi vay và cho vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng năm thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</b>				
Công ty Cổ phần Hà Đô 1	Công ty có chung thành viên HĐQT từ ngày 3 tháng 6 năm 2021	Phải thu cung cấp dịch vụ	479.157.471	-
		Phải thu hoạt động tư vấn	739.793.735	-
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Phải thu hoạt động tư vấn	-	2.911.043.855
Cá nhân	Bên liên quan khác	Phải thu chuyển nhượng bất động sản	468.623.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.687.574.206</b>	<b>2.911.043.855</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)</b>				
Công ty Cổ phần Hà Đô 1	Công ty có chung thành viên HĐQT từ ngày 3 tháng 6 năm 2021	Tạm ứng chi phí xây dựng	16.197.895.533	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>16.197.895.533</b>	<b>-</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)</b>				
Cá nhân	Bên liên quan khác	Tạm ứng	65.267.220.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Lãi cho vay phải thu	-	21.440.976.000
Công ty Hà Đô 45	Công ty có chung thành viên HĐQT đến 31 tháng 12 năm 2020	Lãi cho vay phải thu	-	12.997.674.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>65.267.220.000</b>	<b>34.438.650.000</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 19.1)</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Phải trả về xây dựng	2.639.475.731	722.633.781
Công ty Cổ phần Hà Đô 1	Công ty có chung thành viên HĐQT từ ngày 3 tháng 6 năm 2021	Phải trả về xây dựng	12.119.735.586	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>14.759.211.317</b>	<b>722.633.781</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 19.2)				
Các cá nhân	Bên liên quan khác	Trả trước tiền mua bất động sản	16.443.525.000	2.780.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>16.443.525.000</b>	<b>2.780.000.000</b>
<b>Chi phí phải trả dài hạn</b> (Thuyết minh số 21)				
Công ty Cổ phần Đầu tư IP Việt Nam	Công ty có chung thành viên HĐQT	Phải trả lãi vay	-	1.974.230.137
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Tổng Giám đốc	Phải trả lãi vay	-	216.986.301
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Phải trả lãi vay	4.112.876.712	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>4.112.876.712</b>	<b>2.191.216.438</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b> (Thuyết minh số 22)				
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	Cổ tức phải trả	17.642.520.938	-
		Phải trả khác	148.244.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>17.790.764.938</b>	<b>-</b>

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN QUAN** (tiếp theo)

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư đầu năm VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư An Lạc	Công ty có chung thành viên HĐQT	417.000.000.000	Lãi suất cho vay năm đầu tiên là 8%/năm. Lãi suất cho vay kể từ năm thứ 2 là lãi suất tiết kiệm 12 tháng + biên độ 2,6%/năm	Ngày 15 tháng 11 năm 2030	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>417.000.000.000</b>			
Chi tiết các khoản đi vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020:					
Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư đầu năm VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Đầu tư IP Việt Nam	Công ty có chung thành viên HĐQT	57.000.000.000	8,6%/năm	Ngày 6 tháng 8 năm 2022	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>57.000.000.000</b>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN QUAN** (tiếp theo)

**33.3 Chi tiết các khoản đi vay và cho vay từ các bên liên quan** (tiếp theo)

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN QUAN** (tiếp theo)

**Các giao dịch với các bên liên quan khác**

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

Tên	Chức vụ	Đơn vị tính: VND	
		Thu nhập Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch	1.495.353.202	1.232.976.190
Ông Nguyễn Văn Tô	Ủy viên HĐQT	604.797.646	692.606.476
Ông Nguyễn Trọng Minh	Ủy viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.589.462.556	1.834.040.000
Ông Đào Hữu Khanh	Ủy viên HĐQT	852.429.167	1.295.278.571
Ông Lê Xuân Long	Ủy viên HĐQT	459.828.282	442.595.238
Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	970.200.808	1.231.844.471
Ông Ngô Xuân Quyền	Thành viên độc lập HĐQT	135.191.919	243.500.000
Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc	1.702.142.697	1.984.140.000
Ông Lê Xuân Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	171.437.766	-
Ông Nguyễn Văn Cương	Phó Tổng Giám đốc	193.961.095	-
Ông Trần Trung Dũng	Phó Tổng Giám đốc	-	1.223.027.227
Ông Nguyễn Hữu Vinh	Phó Tổng Giám đốc	616.235.333	1.170.999.500
Ông Đinh Văn Võ	Phó Tổng Giám đốc	914.294.974	426.001.773
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>9.705.335.445</b>	<b>11.777.009.446</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (*)	1.096.497.637.724	979.141.709.319
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng phúc lợi, thù lao HĐQT (**)	-	(20.670.000.000)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.096.497.637.724	958.471.709.319
Ảnh hưởng suy giảm do chi phí lãi vay phát sinh từ trái phiếu kèm chứng quyền	6.999.462.379	22.445.222.789
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>1.103.497.100.103</b>	<b>980.916.932.108</b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	191.204.821	154.245.609
Ảnh hưởng của cổ tức bằng cổ phiếu (**)	-	32.725.697
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu, sau điều chỉnh</b>	<b>191.204.821</b>	<b>186.971.306</b>
Ảnh hưởng suy giảm do Trái phiếu kèm chứng quyền (***)	11.393.801	14.772.550
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>202.598.622</b>	<b>201.743.856</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.735	5.126
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	5.447	4.862

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn này do việc điều chỉnh lợi nhuận thuần sau thuế và để phân ánh khoản trích quỹ phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2020 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 34/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2021.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của cho giai đoạn này do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho năm hiện tại.

(\*\*) Số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu bao gồm thay đổi về số lượng cổ phiếu sẽ được phát hành từ quyết định chia cổ tức 20%/vốn điều lệ bằng cổ phiếu theo Nghị quyết số 112/NQ-ĐHĐCĐ ngày 4 tháng 11 năm 2021 và được phát hành trong tháng 12 năm 2021.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)**

(\*\*\*) Số cổ phiếu phổ thông đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm bao gồm trái phiếu kèm chứng quyền được giả định có tác động suy giảm cho năm hiện tại. Chứng quyền đã được thực hiện theo Nghị quyết số 10/NQ-HĐQT ngày 5 tháng 1 năm 2022 như được trình bày tại Thuyết minh số 39.

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

**35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

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

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

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

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

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN** (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh hoạt động xây lắp	Sản xuất và kinh doanh điện các hoạt động khác	Kinh doanh hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Đơn vị tính: VND
<b>Doanh thu</b>						
Doanh thu bán hàng nội bộ	302.045.267.544	313.305.394.322	-	69.837.132.261	(685.187.794.127)	-
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	1.975.212.158.628	140.946.931.943	1.275.919.030.628	385.358.022.247	-	3.777.436.143.446
Tổng doanh thu	2.277.257.426.172	454.252.326.265	1.275.919.030.628	455.195.154.508	(685.187.794.127)	3.777.436.143.446
<b>Kết quả</b>						
Lợi nhuận gộp trước thuế của bộ phận	1.399.332.757.206	33.285.152.751	921.746.236.522	201.898.849.714	(236.169.290.988)	2.320.093.705.205
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)	1.137.502.488.166	22.849.192.729	871.453.625.459	191.815.611.456	(344.420.347.570)	(344.420.347.570)
Lợi nhuận trước thuế Chi phí thuế TNDN	1.137.502.488.166	22.849.192.729	871.453.625.459	191.815.611.456	(580.589.638.559)	1.643.031.279.251
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế	1.137.502.488.166	22.849.192.729	871.453.625.459	191.815.611.456	(879.947.858.933)	1.343.673.058.877
<b>Tài sản và công nợ</b>						
Tài sản bộ phận	2.168.003.857.476	6.200.362.964	10.448.847.825.420	1.802.936.996.111	-	14.425.989.041.971
Tài sản không phân bổ (ii)	-	-	-	-	1.465.554.948.126	1.465.554.948.126
<b>Tổng tài sản</b>	<b>2.168.003.857.476</b>	<b>6.200.362.964</b>	<b>10.448.847.825.420</b>	<b>1.802.936.996.111</b>	<b>1.465.554.948.126</b>	<b>15.891.543.990.097</b>
Công nợ bộ phận	2.035.943.660.587	39.500.772.259	499.788.337.474	101.880.636.328	-	2.677.113.406.648
Công nợ không phân bổ (iii)	-	-	-	-	7.824.100.180.739	7.824.100.180.739
<b>Tổng công nợ</b>	<b>2.035.943.660.587</b>	<b>39.500.772.259</b>	<b>499.788.337.474</b>	<b>101.880.636.328</b>	<b>7.824.100.180.739</b>	<b>10.501.213.587.387</b>

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN** (tiếp theo)

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN** (tiếp theo)

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

**37. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG**

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

Tập đoàn đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của Tập đoàn. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 ước tính là 390 tỷ VND (năm 2020: 224 tỷ VND).

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

Tập đoàn đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai xây dựng và mua sắm thiết bị của các dự án năng lượng của Tập đoàn. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 ước tính là 183 tỷ VND (năm 2020: 1.483 tỷ VND).

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dưới 1 năm	72.857.916.810	61.689.778.888
Trên 1 - 5 năm	49.169.197.445	61.730.509.799
Trên 5 năm	350.140.406	162.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>122.377.254.661</b>	<b>123.582.288.687</b>

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**Các cam kết khác**

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

Theo hợp đồng hợp tác số 1407 và số 02A ký ngày 26 tháng 12 năm 2013 và ngày 2 tháng 1 năm 2017 giữa Tập đoàn và một đối tác, Tập đoàn cam kết thanh toán giá trị khoảng 214 tỷ VND trong 41 năm liên quan đến việc chia sẻ lợi nhuận hợp tác tại Dự án tòa nhà Miền Nam tại số 60, đường Trường Sơn và Dự án Hà Đô Airport Building tại số 2 Hồng Hà, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn còn phải thanh toán số tiền là 189 tỷ VND trong 37 năm.

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

**Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất**

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

**38. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM**

**Đại dịch Covid-19**

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Tập đoàn đang hoạt động. Ban Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, và đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Theo Nghị quyết số 10/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty vào ngày 5 tháng 1 năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để thực hiện quyền mua cổ phần của chứng quyền. Vào ngày 8 tháng 2 năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty đã chấp thuận kết quả phát hành 7.481.400 cổ phiếu với mức giá 26.732 đồng/cổ phiếu, đồng thời phê duyệt Phương án mua lại trái phiếu trước hạn với giá trị trái phiếu tương đương 200 chứng quyền. Công ty đã hoàn tất giao dịch trên, đồng thời đăng ký tăng vốn điều lệ lên 2.038.388.150.000 VND tương đương với 203.838.815 cổ phiếu tại ngày 15 tháng 3 năm 2022.

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

Đào Hữu Tùng  
Người lập

Phạm Hồng Hiếu  
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Minh  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022



8 Láng Hạ, Ba Đình, Hà Nội  
Điện thoại: 024.3831 0347 - 024.3831 0348  
Email: [hq@hado.com.vn](mailto:hq@hado.com.vn)

[www.hado.com.vn](http://www.hado.com.vn)