

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ**

*Báo cáo Tài chính riêng*

*từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/09/2019*

**MỤC LỤC**

|                                 | Trang         |
|---------------------------------|---------------|
| <b>Báo cáo của Ban giám đốc</b> | <b>2 - 4</b>  |
| <b>Báo cáo tài chính</b>        | <b>5 – 30</b> |
| Bảng cân đối kế toán            | 5 – 6         |
| Báo cáo kết quả kinh doanh      | 7             |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ      | 8-9           |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính.  | 10- 30        |

## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/09/2019.

### **CÔNG TY**

Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô là doanh nghiệp nhà nước được cổ phần hóa từ năm 2005, hoạt động theo mô hình Công ty mẹ, công ty con bao gồm 14 công ty con và 1 công ty liên kết kinh doanh do Hà Đô chi phối. Tên và lô gô được đăng ký độc quyền tại Cục sở hữu Công nghiệp Việt Nam.

Thị trường kinh doanh là toàn quốc (chủ yếu là Hà Nội, TP Hồ Chí Minh, Đà Nẵng) và ở Lào.

Ngành nghề kinh doanh bao gồm: Đầu tư kinh doanh nhà ở, khách sạn, văn phòng, trung tâm thương mại, cho thuê mặt bằng. Nhận thầu xây dựng công trình Công nghiệp, dân dụng, giao thông, thủy lợi, thủy điện, các công trình hạ tầng kỹ thuật cơ điện, công trình xây dựng phòng chống cháy, hệ thống đảm bảo an ninh. Tư vấn đầu tư kinh doanh các loại thiết bị công nghiệp, tư vấn lắp đặt thiết bị thủy điện, quản lý vận hành. Tư vấn thiết kế công trình xây dựng, tư vấn đầu tư, thiết kế, thi công nội ngoại thất công trình. Dịch vụ quản lý khai thác các khu nhà ở, khu đô thị, văn phòng, khách sạn, nhà hàng.

Công ty tập chung vào 3 nhóm sản phẩm chính:

1. Bất động sản: Sản phẩm chính thuộc nhóm này là các khu đô thị mới, nhà thấp tầng, chung cư, văn phòng cho thuê, khách sạn, dịch vụ bất động sản với vị trí đa phần ở trong nội thành Hà Nội và TP Hồ Chí Minh.
2. Xây dựng: Sản phẩm chính là các công trình dân dụng, công trình giao thông với khách hàng là các cơ quan hưởng Ngân sách Nhà Nước, Bộ Quốc Phòng, các tập đoàn lớn.
3. Năng lượng điện: Hiện tại, công ty đang sở hữu 5 nhà máy thủy điện với tổng công suất 270MW cho sản lượng điện là 1008 triệu Kwh; 01 nhà máy điện năng lượng mặt trời công suất 48MW cho sản lượng điện là 7 triệu Kwh.
4. Với chính sách bán hàng phù hợp với nhu cầu thị trường, tại mọi mức giá, hiện tại Hà Đô không bị tồn đọng về bất động sản, tình hình tài chính lành mạnh và đảm bảo công việc ổn định cho CBCNV.

Vốn điều lệ của Công ty là: 1.186.812.890.000 đồng.

Trụ sở chính của Công ty tại số 08 - Láng Hạ - Quận Ba Đình - Thành phố Hà Nội.

### **KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG**

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/09/2019 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô được trình bày trong Báo cáo tài chính từ trang 05 đến trang 30 kèm theo.

### **CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

## **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC**

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo tài chính này như sau:

|                                                                                      |                                                                       |                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Hội đồng Quản trị</b>                                                             | Ông Nguyễn Trọng Thông                                                | Chủ tịch                           |
|                                                                                      | Ông Nguyễn Văn Tô                                                     | Thành viên                         |
|                                                                                      | Ông Đào Hữu Khanh                                                     | Thành viên                         |
|                                                                                      | Ông Lê Thanh Hiền                                                     | Thành viên (đến ngày 18/4/2019)    |
|                                                                                      | Ông Nguyễn Trọng Minh                                                 | Thành viên                         |
|                                                                                      | Ông Chế Đình Tương                                                    | Thành viên (đến ngày 18/4/2019)    |
|                                                                                      | Ông Nguyễn Văn Đông                                                   | Thành viên (đến ngày 18/4/2019)    |
|                                                                                      | Ông Lê Xuân Long                                                      | Thành viên                         |
|                                                                                      | Ông Hoàng Đình Hùng                                                   | Thành viên (từ ngày 18/4/2019)     |
| Ông Ngô Xuân Quyền                                                                   | Thành viên (từ ngày 18/4/2019)                                        |                                    |
| <b>Ban Giám đốc</b>                                                                  | Ông Nguyễn Văn Đông                                                   | Phó Tổng Giám đốc (đến 31/03/2019) |
|                                                                                      | Ông Chu Tuấn Anh                                                      | Phó Tổng Giám đốc                  |
|                                                                                      | Ông Nguyễn Trọng Minh                                                 | Phó Tổng Giám đốc                  |
| <b>UB Kiểm toán</b>                                                                  | Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh                                               | Chủ tịch Ủy ban                    |
| <b>Trụ sở đăng ký</b>                                                                | <b>Trụ sở chính</b>                                                   |                                    |
|                                                                                      | Số 8 Phố Láng Hạ, Phường Thành Công, Quận Ba Đình<br>Hà Nội, Việt Nam |                                    |
|                                                                                      | <b>Chi nhánh Miền Nam</b>                                             |                                    |
| Số 60 Đường Trường Sơn<br>Phường 2, Quận Tân Bình<br>Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam |                                                                       |                                    |
| <b>Chi nhánh Khách sạn IBIS Hà Đô</b>                                                |                                                                       |                                    |
| Số 2 Đường Hồng Hà, Phường 2, Quận Tân Bình<br>Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam       |                                                                       |                                    |

## TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch - trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/09/2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



*Nguyễn Trọng Thông*

TM. BAN GIÁM ĐỐC

TỔNG GIÁM ĐỐC

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2019 *Chu Tuấn Anh*

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019

Đơn vị tính: VND

| TT          | TÀI SẢN                                      | Mã số      | Thuyết minh | 30/09/2019               | 01/01/2019               |
|-------------|----------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A.</b>   | <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                      | <b>100</b> |             | <b>1.637.110.854.167</b> | <b>1.207.075.746.596</b> |
| <b>I.</b>   | <b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>    | <b>110</b> |             | <b>51.372.582.456</b>    | <b>58.392.245.995</b>    |
| 1           | Tiền                                         | 111        | V.01        | 31.372.582.456           | 58.392.245.995           |
| 2           | Các khoản tương đương tiền                   | 112        |             | 20.000.000.000           | -                        |
| <b>II.</b>  | <b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>   | <b>120</b> | <b>V.07</b> | <b>50.081.437.170</b>    | <b>103.243.899.704</b>   |
| 1           | Chứng khoán kinh doanh                       | 121        |             | 15.631                   | 3.422.062.749            |
| 2           | Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh     | 122        |             | -                        | (149.502.000)            |
| 3           | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 123        |             | 50.081.421.539           | 99.971.338.955           |
| <b>III.</b> | <b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>           | <b>130</b> |             | <b>1.025.771.171.901</b> | <b>574.443.704.997</b>   |
| 1           | Phải thu khách hàng                          | 131        | V.02        | 91.861.894.285           | 124.786.795.069          |
| 2           | Trả trước cho người bán                      | 132        |             | 631.980.018.739          | 329.771.569.343          |
| 5           | Phải thu về cho vay ngắn hạn                 | 135        |             | 151.386.925.474          | 40.333.459.000           |
| 6           | Các khoản phải thu khác                      | 136        |             | 169.439.891.048          | 90.384.149.281           |
| 7           | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)       | 137        |             | (18.897.557.645)         | (10.832.267.696)         |
| <b>IV.</b>  | <b>Hàng tồn kho</b>                          | <b>140</b> |             | <b>478.201.543.352</b>   | <b>450.682.602.065</b>   |
| 1           | Hàng tồn kho                                 | 141        | V.03        | 478.201.543.352          | 450.682.602.065          |
| <b>V.</b>   | <b>Tài sản ngắn hạn khác</b>                 | <b>150</b> |             | <b>31.684.119.288</b>    | <b>20.313.293.835</b>    |
| 1           | Chi phí trả trước ngắn hạn                   | 151        |             | 304.450.320              | 334.545.668              |
| 2           | Thuế GTGT được khấu trừ                      | 152        |             | 25.388.560.375           | 17.878.659.252           |
| 3           | Thuế và các khoản phải thu Nhà nước          | 153        |             | 5.991.108.593            | 2.100.088.915            |
| <b>B.</b>   | <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b> |             | <b>3.497.434.388.077</b> | <b>2.792.111.830.619</b> |
| <b>I.</b>   | <b>Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |             | <b>20.894.947.392</b>    | <b>143.954.453.688</b>   |
| 5           | Phải thu về cho vay dài hạn                  | 215        |             | 20.894.947.392           | 143.954.453.688          |
| <b>II.</b>  | <b>Tài sản cố định</b>                       | <b>220</b> |             | <b>4.921.736.590</b>     | <b>4.266.538.391</b>     |
| 1           | Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | V.04        | 4.832.628.157            | 4.038.547.466            |
|             | - Nguyên giá                                 | 222        |             | 25.787.423.766           | 24.413.945.584           |
|             | - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                 | 223        |             | (20.954.795.609)         | (20.375.398.118)         |
| 3           | Tài sản cố định vô hình                      | 227        | V.04        | 89.108.433               | 227.990.925              |
|             | - Nguyên giá                                 | 228        |             | 775.017.500              | 775.017.500              |
|             | - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                 | 229        |             | (685.909.067)            | (547.026.575)            |
| <b>III.</b> | <b>Bất động sản đầu tư</b>                   | <b>230</b> | <b>V.05</b> | <b>592.995.699.923</b>   | <b>595.051.925.068</b>   |
|             | - Nguyên giá                                 | 231        |             | 726.833.192.940          | 703.192.440.054          |
|             | - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                 | 232        |             | (133.837.493.017)        | (108.140.514.986)        |
| <b>IV.</b>  | <b>Tài sản dở dang dài hạn</b>               | <b>240</b> |             | <b>28.213.262.194</b>    | <b>32.604.447.031</b>    |
| 2           | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        | V.06        | 28.213.262.194           | 32.604.447.031           |
| <b>V.</b>   | <b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b> | <b>250</b> | <b>V.07</b> | <b>2.847.269.255.709</b> | <b>2.011.999.339.922</b> |
| 1           | Đầu tư vào công ty con                       | 251        |             | 2.810.828.834.209        | 1.707.576.668.030        |
| 2           | Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh      | 252        |             | 130.000.000              | 268.112.250.392          |
| 5           | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 255        |             | 36.310.421.500           | 36.310.421.500           |
| <b>VI.</b>  | <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>               | <b>260</b> |             | <b>3.139.486.269</b>     | <b>4.235.126.519</b>     |
| 1           | Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        |             | 3.129.486.269            | 4.225.126.519            |
| 3           | Tài sản dài hạn khác                         | 268        |             | 10.000.000               | 10.000.000               |
|             | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     | <b>270</b> |             | <b>5.134.545.242.244</b> | <b>3.999.187.577.215</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019

| TT         | NGUỒN VỐN                                      | Mã số      | Thuyết minh | 30/09/2019               | 01/01/2019               |
|------------|------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C</b>   | <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                             | <b>300</b> |             | <b>3.679.918.787.354</b> | <b>2.739.714.966.126</b> |
| <b>I.</b>  | <b>Nợ ngắn hạn</b>                             | <b>310</b> |             | <b>844.377.312.609</b>   | <b>1.177.041.705.059</b> |
| 1          | Phải trả người bán                             | 311        | V.08        | 40.134.668.269           | 73.048.353.737           |
| 2          | Người mua trả tiền trước                       | 312        |             | 82.997.723.231           | 30.735.843.156           |
| 3          | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước            | 313        | V.09        | 4.021.597.693            | 4.270.349.567            |
| 4          | Phải trả người lao động                        | 314        |             | 2.785.511.528            | 10.854.147.653           |
| 5          | Chi phí phải trả                               | 315        | V.10        | 306.321.428.504          | 256.039.329.584          |
| 8          | Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn              | 318        |             | 33.837.330               | 3.511.360.074            |
| 9          | Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác     | 319        | V.11        | 35.711.925.322           | 114.608.103.238          |
| 10         | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn              | 320        | V.12        | 358.794.310.927          | 679.971.695.456          |
| 12         | Quỹ khen thưởng, phúc lợi                      | 322        |             | 13.576.309.805           | 4.002.522.594            |
| <b>II.</b> | <b>Nợ dài hạn</b>                              | <b>330</b> |             | <b>2.835.541.474.745</b> | <b>1.562.673.261.067</b> |
| 6          | Doanh thu chưa thực hiện dài hạn               | 336        |             | 14.058.090.915           | 13.891.492.036           |
| 7          | Phải trả dài hạn khác                          | 337        |             | 970.268.156.189          | 999.233.867.076          |
| 8          | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn               | 338        | V.12        | 1.850.789.788.335        | 548.885.378.849          |
| 12         | Dự phòng phải trả dài hạn                      | 342        |             | 425.439.306              | 662.523.106              |
| <b>D.</b>  | <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                          | <b>400</b> |             | <b>1.454.626.454.890</b> | <b>1.259.472.611.089</b> |
| <b>I.</b>  | <b>Vốn chủ sở hữu</b>                          | <b>410</b> | <b>V.13</b> | <b>1.454.626.454.890</b> | <b>1.259.472.611.089</b> |
| 1          | Vốn góp của chủ sở hữu                         | 411        | V.14        | 1.186.812.890.000        | 949.520.360.000          |
|            | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411        |             | 1.186.812.890.000        | 949.520.360.000          |
| 2          | Thặng dư vốn cổ phần                           | 412        |             | (171.550.000)            | (171.550.000)            |
| 5          | Cổ phiếu quỹ (*)                               | 415        |             | (326.270.000)            | (326.270.000)            |
| 8          | Quỹ đầu tư phát triển                          | 418        | V.15        | 23.516.835.886           | 23.516.835.886           |
| 11         | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối              | 421        |             | 244.794.549.004          | 286.933.235.203          |
|            | - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 39.125.882.716           | 29.212.990.548           |
|            | - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 205.668.666.288          | 257.720.244.655          |
|            | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                     | <b>440</b> |             | <b>5.134.545.242.244</b> | <b>3.999.187.577.215</b> |

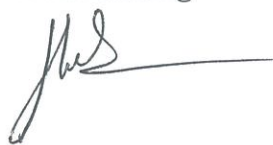
Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2019

Người lập



**Vũ Thị Dung**

Kế toán trưởng



**Phạm Hồng Hiếu**

Tổng Giám đốc



**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Chu Tuấn Anh*

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/09/2019

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                                      | Mã số | Thuyết minh | Quý 3           |                | Lũy kế từ đầu năm |                 |
|---------------------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------|----------------|-------------------|-----------------|
|                                                               |       |             | 2019            | 2018           | 2019              | 2018            |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                     | 01    | VI.1        | 62.455.018.622  | 52.392.848.433 | 224.334.519.967   | 167.419.756.774 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                               | 02    |             | -               | -              | -                 | -               |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02) | 10    | VI.1        | 62.455.018.622  | 52.392.848.433 | 224.334.519.967   | 167.419.756.774 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                           | 11    | VI.2        | 32.341.149.769  | 25.630.025.170 | 131.338.859.093   | 85.710.792.111  |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)   | 20    |             | 30.113.868.853  | 26.762.823.263 | 92.995.660.874    | 81.708.964.663  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                              | 21    | VI.3        | 109.360.048.389 | 31.550.377.492 | 288.867.306.282   | 133.245.775.172 |
| 7. Chi phí tài chính                                          | 22    | VI.4        | 45.182.278.344  | 14.498.519.298 | 106.647.154.813   | 38.686.427.233  |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                                   | 23    |             | 43.777.256.584  | 14.466.312.625 | 104.969.616.145   | 38.475.897.120  |
| 8. Chi phí bán hàng                                           | 24    |             | 1.105.817.784   | 819.784.964    | 2.849.283.885     | 2.355.292.581   |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                               | 25    |             | 20.085.200.555  | 20.085.478.840 | 68.103.527.585    | 59.335.453.105  |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh                   | 30    | VI.5        | 73.100.620.559  | 22.909.417.653 | 204.263.000.873   | 114.577.566.916 |
| 11. Thu nhập khác                                             | 31    |             | 637.567.284     | 819.423.985    | 1.918.345.882     | 1.795.829.493   |
| 12. Chi phí khác                                              | 32    |             | 1.602.612       | 55.896.000     | 303.356.740       | 2.506.913.816   |
| 13. Lợi nhuận khác                                            | 40    |             | 635.964.672     | 763.527.985    | 1.614.989.142     | (711.084.323)   |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                         | 50    |             | 73.736.585.231  | 23.672.945.638 | 205.877.990.015   | 113.866.482.593 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                               | 51    |             | -               | -              | 209.323.727       | 156.863.239     |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                | 52    |             | -               | -              | -                 | -               |
| 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN                                   | 60    |             | 73.736.585.231  | 23.672.945.638 | 205.668.666.288   | 113.709.619.354 |

Người lập

*Vũ Thị Dung*

Vũ Thị Dung

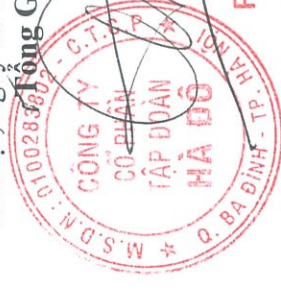
Kế toán trưởng

*Phạm Hồng Hiếu*

Phạm Hồng Hiếu

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2019

Trưởng Hội đồng Giám đốc



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

*Chu Tuấn Anh*



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/09/2019

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu                                                                                         | MS        | Lũy kế từ đầu năm        |                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                                                  |           | 30/09/2019               | 30/09/2018               |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                                |           |                          |                          |
| <b>1 Lợi nhuận trước thuế</b>                                                                    | 01        | <b>205.877.990.015</b>   | <b>113.866.482.593</b>   |
| <b>2 Điều chỉnh cho các khoản</b>                                                                | 02        |                          |                          |
| - Khấu hao tài sản cố định                                                                       | 03        | 26.415.258.014           | 25.922.548.769           |
| - Các khoản dự phòng                                                                             | 04        | 7.678.704.149            | (14.142.473.496)         |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                                    | 06        | (288.867.306.282)        | (126.220.124.849)        |
| - Chi phí lãi vay                                                                                | 07        | 104.969.616.145          | 38.475.897.120           |
| - Các khoản điều chỉnh khác                                                                      |           |                          | -                        |
| <b>3 Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động</b>                                           | <b>08</b> | <b>56.074.262.041</b>    | <b>37.902.330.137</b>    |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                                  | 09        | (103.487.670.695)        | (72.504.927.947)         |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                        | 10        | (27.814.378.463)         | (102.338.117.227)        |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11        | (83.652.125.749)         | 242.210.725.650          |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước                                                                   | 12        | 1.125.735.598            | 769.051.966              |
| - Tăng giảm chứng khoán kinh doanh                                                               | 13        | (3.428.299.411)          |                          |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                                            | 14        | (26.410.975.625)         | (30.839.035.849)         |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                              | 15        | (4.047.871.106)          | (24.138.935.203)         |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                          | 16        | 14.783.233.465           | 3.551.053.198            |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                         | 17        | (12.077.883.683)         | (8.737.659.220)          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                             | <b>20</b> | <b>(188.935.973.628)</b> | <b>45.874.485.505</b>    |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                                   |           |                          |                          |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn                                     | 21        | (17.792.840.371)         | (5.120.307.966)          |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn                                  | 22        | -                        | 149.450.000              |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                          | 23        | (299.771.211.584)        | (93.693.922.955)         |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                  | 24        | 353.083.176.118          | 13.800.103.955           |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                       | 25        | (779.119.915.787)        | (273.296.429.599)        |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                   | 26        | -                        | 31.634.053.955           |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                           | 27        | 32.880.499.423           | 90.726.532.343           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                                 | <b>30</b> | <b>(710.720.292.201)</b> | <b>(235.800.520.267)</b> |

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/09/2019

Đơn vị tính: VND

| Chi tiêu                                                                                   | MS        | Lũy kế từ đầu năm      |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------|------------------------|
|                                                                                            |           | 30/09/2019             | 30/09/2018             |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                                         |           |                        |                        |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                             | 31        | -                      | 75.935.910.000         |
| 2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32        | -                      | -                      |
| 3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được                                                    | 33        | 1.471.597.737.934      | 279.319.300.543        |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay                                                                 | 34        | (484.041.726.644)      | (67.986.173.445)       |
| 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính                                                          | 35        | -                      | -                      |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                 | 36        | (94.919.409.000)       | (38.002.222.150)       |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                                        | <b>40</b> | <b>892.636.602.290</b> | <b>249.266.814.948</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>                                                      | <b>50</b> | <b>(7.019.663.539)</b> | <b>59.340.780.186</b>  |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                                                     | <b>60</b> | <b>58.392.245.995</b>  | <b>28.168.579.813</b>  |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    | 61        |                        |                        |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>                                                    | <b>70</b> | <b>51.372.582.456</b>  | <b>87.509.359.999</b>  |

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2019

Người lập

Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng

Phạm Hồng Hiếu

Tổng Giám đốc



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Chu Tuấn Anh*

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

*Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/09/2019*

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô là doanh nghiệp nhà nước được cổ phần hóa, nhà nước không chi phối vốn cổ phần.

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh:**

Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, nhận thầu xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thiết bị công nghiệp, tư vấn thiết kế, dịch vụ quản lý khai thác bất động sản, kinh doanh điện năng và một số lĩnh vực khác.

#### **3. Ngành nghề kinh doanh**

Ngành nghề kinh doanh là kinh doanh BĐS bao gồm: Đầu tư kinh doanh nhà ở, khách sạn, văn phòng, trung tâm thương mại, cho thuê mặt bằng. Nhận thầu xây dựng công trình Công nghiệp, dân dụng, giao thông, thủy lợi, thủy điện, các công trình hạ tầng kỹ thuật cơ điện, công trình xây dựng phòng chống cháy, hệ thống đảm bảo an ninh. Tư vấn đầu tư kinh doanh các loại thiết bị công nghiệp, tư vấn lắp đặt thiết bị thủy điện, quản lý vận hành. Tư vấn thiết kế công trình xây dựng, tư vấn đầu tư, thiết kế, thi công nội ngoại thất công trình. Dịch vụ quản lý khai thác các khu nhà ở, khu đô thị, văn phòng, khách sạn, nhà hàng.

### **II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

#### **1. Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm Dương lịch.

#### **2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

### **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **1. Chế độ kế toán áp dụng:**

Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

#### **2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam:**

Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt nam.

#### **3. Hình thức kế toán áp dụng:**

Công ty áp dụng hình thức kế toán: Sổ Nhật ký chung trên máy tính.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn.

### 2. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

#### 2.1. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với thành phẩm và sản phẩm dở dang giá gốc bao gồm giá trị của quyền sử dụng đất, các chi phí xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng, các chi phí quản lý xây dựng chung đã được phân bổ và các chi phí liên quan trực tiếp khác. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng.

#### 2.2. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

#### 2.3. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

### 3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác được phản ánh theo nguyên giá trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập theo qui định tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài Chính

### 4. Phương pháp ghi nhận và khấu hao tài sản cố định:

#### 4.1. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình:

Tài sản cố định được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

**4.2 Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, bất động sản đầu tư:** Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao áp dụng theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

### 5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận

vào báo cáo kết quả kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài phần lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần vốn chủ sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo kết quả kinh doanh của công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

## **6. Nguyên tắc vốn hoá các khoản chi phí khác:**

### **6.1. Chi phí trả trước:**

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn.

Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;
- Những khoản chi phí thực tế phát sinh có liên quan đến kết quả hoạt động SXKD của nhiều niên độ kế toán.

Chi phí trả trước phân bổ cho hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản, cải tạo, nâng cấp TSCĐ trong kỳ được vốn hoá vào TSCĐ đang được đầu tư hoặc cải tạo nâng cấp đó.

### **6.2. Chi phí khác:**

Chi phí khác phục vụ cho hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản, cải tạo, nâng cấp TSCĐ trong kỳ được vốn hoá vào TSCĐ đang được đầu tư hoặc cải tạo nâng cấp đó.

### **6.3. Phương pháp phân bổ chi phí trả trước:**

Các loại chi phí trả trước nếu chỉ liên quan đến năm tài chính hiện tại thì được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

## **7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:**

### **7.1 Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:**

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

### **7.2 Trích quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm**

Theo Bộ luật Lao động Việt Nam, khi nhân viên làm việc cho Công ty từ 12 tháng trở lên (“nhân viên đủ điều kiện”) tự nguyện chấm dứt hợp đồng lao động của mình thì bên sử dụng lao

động phải thanh toán tiền trợ cấp thôi việc cho nhân viên đó tính trên số năm làm việc và mức lương tại thời điểm thôi việc của nhân viên đó. Dự phòng trợ cấp thôi việc được lập trên cơ sở mức lương hiện tại của nhân viên và thời gian họ làm việc cho Công ty.

Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Việt Nam quản lý. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp Công ty không phải lập dự phòng trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của nhân viên sau ngày 1 tháng 1 năm 2009.

## **8. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Lợi nhuận sau thuế được phân phối theo Điều lệ của Công ty và ý kiến của Đại hội đồng cổ đông.

## **9. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu**

### **9.1. Doanh thu kinh doanh bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:**

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

**9.2. Doanh thu công trình xây dựng được ghi nhận theo:**

Giá trị quyết toán (hoặc quyết toán giai đoạn) đã được nghiệm thu, ký kết giữa chủ đầu tư và nhà thầu thi công.

**9.3. Doanh thu cung cấp dịch vụ** được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

**9.4. Doanh thu hoạt động tài chính:** Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

**10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

**11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**V.01. Tiền và các khoản tương đương tiền**

**01. Tiền và các khoản tương đương tiền**

|                            | <u>30/09/2019</u>            | <u>01/01/2019</u>            |
|----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Tiền mặt tại quỹ           | 9.025.476.263                | 3.610.653.323                |
| Tiền gửi ngân hàng         | 22.347.106.193               | 54.781.592.672               |
| Các khoản tương đương tiền | 20.000.000.000               |                              |
| <b>Cộng</b>                | <b><u>51.372.582.456</u></b> | <b><u>58.392.245.995</u></b> |

**V.02. Phải thu ngắn hạn khách hàng**

*Phải thu khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn*

|                                          | <u>30/09/2019</u>            | <u>01/01/2019</u>             |
|------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Khách hàng mua nhà dự án Nguyễn Văn Công | 4.643.803.126                | 8.617.758.095                 |
| Khách hàng mua nhà dự án quận 12         | 12.537.354.594               | 44.216.895.044                |
| Cục đo đạc và bản đồ Việt Nam            | 1.699.785.072                |                               |
| Khách hàng mua nhà CC1 Dịch vụ           | -                            | 1.929.571.974                 |
| Công ty CP Phát triển đô thị Từ Liêm     | 1.268.674.974                |                               |
| Phải thu khách hàng là công ty liên quan | 30.112.722.151               | 31.913.046.811                |
| Khách hàng mua dự án Sư Vạn Hạnh         | 24.444.972.600               | 24.444.972.600                |
| Các khách hàng khác                      | 17.154.581.768               | 13.664.550.545                |
| <b>Cộng</b>                              | <b><u>91.861.894.285</u></b> | <b><u>124.786.795.069</u></b> |

*Phải thu khách hàng là các công ty liên quan*

|                                                 | <u>30/09/2019</u>            | <u>01/01/2019</u>            |
|-------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Công ty CP Hà Đô 1                              | 862.252.976                  | 860.652.976                  |
| Công ty CP đầu tư BĐS Bình An RiverSide         | 521.400.000                  |                              |
| Công ty CP Hà Đô 45                             | 5.512.213.470                | 5.139.119.307                |
| Công ty CP Hà Đô 756 Sài Gòn                    | 14.625.162.564               | 14.129.652.120               |
| Công ty CP cơ điện XD Thiết bị Công nghiệp Hà I | 1.760.488.259                | 1.758.888.259                |
| Công ty CP thiết bị Giáo dục 1                  | 382.961.214                  |                              |
| Công ty cổ phần Đầu tư Khánh Hà                 | 245.898.688                  | 1.272.464.701                |
| Công ty QLVHKT BĐS Hà Đô                        | 95.982.102                   | 1.432.635.148                |
| Khác                                            |                              | 1.213.271.422                |
| Công ty Cổ phần Hà Đô Bình Thuận                | 1.417.415.618                | 1.417.415.618                |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô           | 3.726.739.970                | 3.726.739.970                |
| Công ty Cổ phần Za Hung                         | 962.207.290                  | 962.207.290                  |
| <b>Cộng</b>                                     | <b><u>30.112.722.151</u></b> | <b><u>31.913.046.811</u></b> |



**V.03. Hàng tồn kho**

|                                       | <u>30/09/2019</u>             | <u>01/01/2019</u>             |
|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| - Bất động sản đã hoàn thành          | 40.801.125.341                | 40.801.125.341                |
| - Bất động sản đang xây dựng          | 414.952.849.976               | 402.877.624.673               |
| - CP sản xuất kinh doanh dở dang khác | 22.083.044.336                | 6.692.654.815                 |
| - Nguyên vật liệu                     | 364.523.699                   | 311.197.236                   |
| <b>Cộng giá gốc của hàng tồn kho</b>  | <b><u>478.201.543.352</u></b> | <b><u>450.682.602.065</u></b> |

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

**V.04. Tài sản cố định**

| TT         | Chỉ tiêu                         | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận chuyển | TSCĐ dùng trong quản lý | Tổng cộng TSCĐ hữu hình | TSCĐ vô hình |
|------------|----------------------------------|------------------------|-------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|
| <b>I</b>   | <b>Nguyên giá TSCĐ</b>           |                        |                   |                        |                         |                         |              |
| 1          | Tại ngày 01 tháng 01 năm 2019    | 10.546.797.195         | 842.286.191       | 10.287.014.909         | 2.737.847.289           | 24.413.945.584          | 775.017.500  |
| 2          | Tăng trong kỳ                    | -                      | -                 | -                      | 1.373.478.182           | 1.373.478.182           | -            |
|            | - Do mua sắm                     | -                      | -                 | -                      | 1.373.478.182           | 1.373.478.182           | -            |
|            | - Do XDCB                        | -                      | -                 | -                      | -                       | -                       | -            |
|            | - Do phân loại lại giữa các nhóm | -                      | -                 | -                      | -                       | -                       | -            |
| 3          | Giảm trong kỳ                    | -                      | -                 | -                      | -                       | -                       | -            |
|            | - Do thanh lý, nhượng bán        | -                      | -                 | -                      | -                       | -                       | -            |
|            | - Do phân loại lại giữa các nhóm | -                      | -                 | -                      | -                       | -                       | -            |
| 4          | Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019    | 10.546.797.195         | 842.286.191       | 10.287.014.909         | 4.111.325.471           | 25.787.423.766          | 775.017.500  |
| <b>II</b>  | <b>Hao mòn TSCĐ</b>              |                        |                   |                        |                         |                         |              |
| 1          | Tại ngày 01 tháng 01 năm 2019    | 10.399.563.406         | 93.825.780        | 7.613.907.910          | 2.268.101.022           | 20.375.398.118          | 547.026.575  |
| 2          | Tăng trong kỳ                    | 68.378.251             | 94.318.182        | 234.033.003            | 182.668.055             | 579.397.491             | 138.882.492  |
|            | - Do trích khấu hao TSCĐ         | 68.378.251             | 94.318.182        | 234.033.003            | 182.668.055             | 579.397.491             | 138.882.492  |
|            | - Do phân loại lại giữa các nhóm | -                      | -                 | -                      | -                       | -                       | -            |
| 3          | Giảm trong kỳ                    | -                      | -                 | -                      | -                       | -                       | -            |
|            | - Do thanh lý, nhượng bán        | -                      | -                 | -                      | -                       | -                       | -            |
|            | - Do phân loại lại giữa các nhóm | -                      | -                 | -                      | -                       | -                       | -            |
| 4          | Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019    | 10.467.941.657         | 188.143.962       | 7.847.940.913          | 2.450.769.077           | 20.954.795.609          | 685.909.067  |
| <b>III</b> | <b>Giá trị còn lại</b>           |                        |                   |                        |                         |                         |              |
| 1          | Tại ngày 01 tháng 01 năm 2019    | 147.233.789            | 748.460.411       | 2.673.106.999          | 469.746.267             | 4.038.547.466           | 227.990.925  |
| 2          | Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019    | 78.855.538             | 654.142.229       | 2.439.073.996          | 1.660.556.394           | 4.832.628.157           | 89.108.433   |

Đơn vị tính: VND

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

**V.05. Bất động sản đầu tư**

|                                      | <b>Quyền sử dụng đất và Nhà cửa</b> |                        |
|--------------------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                    |                                     |                        |
| - Số dư đầu kỳ                       |                                     | 703.192.440.054        |
| - Phát sinh trong kỳ tăng            |                                     | 23.640.752.886         |
| - Tăng nguyên giá dự án số 2 Hồng Hà |                                     | 23.640.752.886         |
| - Phát sinh trong kỳ giảm            |                                     |                        |
| - Số dư cuối kỳ                      |                                     | <b>726.833.192.940</b> |
| <b>Giá trị hao mòn</b>               |                                     |                        |
| - Số dư đầu kỳ                       |                                     | 108.140.514.986        |
| - Khấu hao trong kỳ tăng             |                                     | 25.696.978.031         |
| - Khấu hao trong kỳ giảm             |                                     | -                      |
| - Số dư cuối kỳ                      |                                     | <b>133.837.493.017</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>               |                                     |                        |
| - Số đầu kỳ                          |                                     | <b>595.051.925.068</b> |
| - Số cuối kỳ                         |                                     | <b>592.995.699.923</b> |

Bất động sản của công ty bao gồm các tài sản có nguyên giá như sau:

|                                           | <b>30/09/2019</b>      | <b>01/01/2019</b>      |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Khách sạn IBIS số 2 Hồng Hà, TP HCM       | 498.417.978.606        | 474.777.225.720        |
| Nhà cửa vật kiến trúc 60M trường Sơn      | 133.600.517.254        | 133.600.517.254        |
| Tầng thương mại tại các khu chung cư      |                        | 71.728.561.952         |
| Giá trị tài sản tầng 1 chung cư 151       | 4.881.479.260          |                        |
| Giá trị tài sản tầng 1 chung cư Z751      | 4.057.028.078          |                        |
| Giá trị tầng 1 chung cư CT1, CT2 H.V.Thái | 13.952.126.285         |                        |
| Giá trị sàn tầng 1 chung cư N10 Dịch Vọng | 21.336.181.353         |                        |
| Giá trị tầng hầm 2 chung cư N10 Dịch Vọng | 16.882.854.908         |                        |
| Sàn tầng 1 chung cư Nguyễn Văn Công       | 10.618.892.068         |                        |
| Sân tennis CC2+CC3                        | 3.135.792.727          | 3.135.792.727          |
| Tòa nhà Hà Đô 186 Hoàng Sâm               | 19.950.342.401         | 19.950.342.401         |
|                                           | <b>726.833.192.940</b> | <b>703.192.440.054</b> |

**V.06. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

|                             | <b>30/09/2019</b>     | <b>01/01/2019</b>     |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Dự án số 2 Hồng Hà        |                       | 29.066.767.973        |
| - Dự án 34 Cầu Diễn         | 1.991.392.914         | 1.991.392.914         |
| - Cải tạo tòa nhà K800      | 6.366.691.064         | 1.546.286.144         |
| - Các dự án năng lượng điện | 19.715.353.943        |                       |
| Khác                        | 139.824.273           |                       |
| <b>Cộng</b>                 | <b>28.213.262.194</b> | <b>32.604.447.031</b> |

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

**V.07. Các khoản đầu tư tài chính**

|   | Tại ngày 30/09/2019                |                | Tại ngày 01/01/2019  |                      |
|---|------------------------------------|----------------|----------------------|----------------------|
|   | Số lượng<br>cổ phiếu/Trái<br>nhiều | Giá gốc<br>VND | Số lượng<br>cổ phiếu | Giá gốc<br>VND       |
| 2 | 15.631                             |                | 380.992              | 2.977.135.749        |
|   |                                    |                | 75.750               | 444.927.000          |
|   |                                    |                |                      | 7.408.932.900        |
|   |                                    |                |                      | 295.425.000          |
|   |                                    | <b>15.631</b>  |                      | <b>3.422.062.749</b> |
|   |                                    |                |                      | <b>7.704.357.900</b> |

**a, Chứng khoán kinh doanh**

\* Cổ phiếu NH TMCP Quân Đội

\* Cổ phiếu của Cty CP Licogi 13

**b, Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

\* Tiền gửi có kỳ hạn - ngắn hạn

|  | Tại ngày 30/09/2019   |                       | Tại ngày 01/01/2019   |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|  | Giá gốc<br>VND        | Giá trị hợp lý<br>VND | Giá gốc<br>VND        | Giá trị hợp lý<br>VND |
|  | 50.081.421.539        | (*)                   | 99.971.338.955        | (*)                   |
|  | <b>50.081.421.539</b> |                       | <b>99.971.338.955</b> |                       |
|  |                       |                       |                       |                       |

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

**V.07. Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

**c, Đầu tư tài chính dài hạn**

Đầu tư vốn dài hạn tại:

\* Công ty con

|                                                               | Tại ngày 30/09/2019 |         | Tại ngày 01/01/2019      |                          |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|---------|--------------------------|--------------------------|
|                                                               | Số lượng            | %sở hữu | Số lượng                 | %sở hữu                  |
| 1 Công ty cổ phần Hà Đô 1                                     | 2.561.323           | 51,0%   | 2.561.323                | 51%                      |
| 2 Công ty TNHH MTV Hà Đô Ninh Thuận (i)                       | 204.000             | 100%    | 2.040.000.000            |                          |
| 3 Công ty CP Năng lượng Agrita Quảng Nam                      | 46.648.667          | 94,9%   | 743.474.195.099          |                          |
| 4 Công ty cổ phần Hà Đô 45                                    | 1.656.796           | 51,25%  | 11.358.980.000           | 51%                      |
| 5 Công ty CP Hà Đô 756 Sài Gòn                                | 28.350.000          | 63,0%   | 283.500.000.000          | 63%                      |
| 6 Công ty cổ phần cơ điện xây dựng thiết bị công nghiệp Hà Đô | 1.021.020           | 51,0%   | 3.570.000.000            | 51%                      |
| 7 Công ty cổ phần Đầu tư Khánh Hà                             | 18.439.089          | 70,92%  | 196.842.885.000          | 65%                      |
| 8 Công ty CP thủy điện Za Hung                                | 37.783.601          | 51,75%  | 371.629.000.000          | 52,00%                   |
| 9 Công ty CP thủy điện Sông Tranh 4                           | 9.180.000           | 34,0%   | 96.794.654.400           | 34,0%                    |
| 10 Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận (ii)                         | 22.800.000          | 76,0%   | 241.680.000.000          | 76,0%                    |
| 11 Công ty TNHH MTV QL-VH-KT BĐS Hà Đô                        |                     | 100%    | 1.047.111.908            | 100%                     |
| 12 Công ty CP đầu tư Bất động sản Bình An Riverside           | 26.240.000          | 99%     | 237.879.000.000          | 99%                      |
| 13 Công ty Đầu tư Quốc Tế Hà Đô                               |                     | 100%    | 334.638.212.002          | 100%                     |
| 14 Công ty CP Thiết Bị Giáo Dục I                             | 2.319.073           | 98,8%   | 262.992.675.800          | 51%                      |
| <b>Cộng</b>                                                   |                     |         | <b>2.810.828.834.209</b> | <b>1.707.576.668.030</b> |

**V. THỐNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

**V.07. Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

| c, Đầu tư tài chính dài hạn              | Tại ngày 30/09/2019 |                          | Tại ngày 01/01/2019 |                          |
|------------------------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|
|                                          | Số lượng            | % sở hữu                 | Số lượng            | % sở hữu                 |
| * Công ty liên kết                       |                     |                          |                     |                          |
| 1 Công ty TNHH Hỗn Hợp Dịch Vụ           |                     | 130.000.000              |                     | 130.000.000              |
| 2 Công ty CP Năng lượng Agrita Quảng Nam |                     | 0                        |                     | 267.982.250.392          |
| <b>Cộng</b>                              |                     | <b>130.000.000</b>       |                     | <b>268.112.250.392</b>   |
| * Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:       |                     |                          |                     |                          |
| - Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn           |                     | 36.310.421.500           |                     | 36.310.421.500           |
| - Đầu tư khác                            |                     | -                        |                     | -                        |
| <b>Tổng công đầu tư dài hạn</b>          |                     | <b>2.847.269.255.709</b> |                     | <b>2.011.999.339.922</b> |

\* Tất cả các công ty con và công ty liên kết đều được thành lập tại Việt Nam ngoại trừ Công ty đầu tư Quốc Tế Hà Đô được thành lập tại Lào.

(i). Công ty TNHH MTV Hà Đô Ninh Thuận được chuyển đổi hình thức sở hữu từ Công ty CP Hà Đô Ninh Thuận.

(ii) Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận được chuyển đổi hình thức sở hữu từ Công ty CP Hà Đô Bình Thuận.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG  
CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

**V.8. Các khoản phải trả người bán**

*Phải trả khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn*

|                                         | <u>30/09/2019</u>            | <u>01/01/2019</u>            |
|-----------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Công ty cổ phần đầu tư An Lạc           | 2.019.725.459                | 2.019.725.459                |
| Công ty Cổ Phần EUROWINDOW              | 442.873.721                  |                              |
| Huỳnh Kỳ Trân                           |                              | 26.924.500.000               |
| Khách hàng là các công ty liên quan (*) | 14.643.071.534               | 25.542.647.154               |
| Phải trả các khách hàng khác            | 23.028.997.555               | 18.561.481.124               |
| <b>Cộng</b>                             | <b><u>40.134.668.269</u></b> | <b><u>73.048.353.737</u></b> |

*Phải trả khách hàng là các Công ty liên quan*

|                                            | <u>30/09/2019</u>            | <u>01/01/2019</u>            |
|--------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Công ty CP Hà Đô 1                         | 7.537.971.682                | 6.335.414.981                |
| Công ty CP Hà Đô 45                        | 4.924.663.576                | 12.669.420.559               |
| Công ty CP Hà Đô 756 Sài Gòn               |                              |                              |
| Công ty CP cơ điện XD TB Công nghiệp Hà Đô | -                            | 4.262.028.158                |
| Công ty TNHH MTV QL-VH-KT BĐS Hà Đô        | 2.180.436.276                | 2.275.783.456                |
| <b>Cộng</b>                                | <b><u>14.643.071.534</u></b> | <b><u>25.542.647.154</u></b> |

**V.09. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

|                               | <u>30/09/2019</u>           | <u>01/01/2019</u>           |
|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| - Thuế GTGT phải nộp          | 3.204.684.304               | 3.239.779.448               |
| - Thuế xuất, nhập khẩu        | -                           | -                           |
| - Thuế TNDN                   | -                           | -                           |
| - Thuế thu nhập cá nhân       | 741.514.553                 | 1.029.570.119               |
| - Các khoản phí phải nộp khác | 75.398.836                  | 1.000.000                   |
| <b>Cộng</b>                   | <b><u>4.021.597.693</u></b> | <b><u>4.270.349.567</u></b> |

**V.10. Chi phí phải trả**

|                  | <u>30/09/2019</u>             | <u>01/01/2019</u>             |
|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Chi phí xây dựng | 195.382.251.722               | 219.038.121.625               |
| Lãi vay phải trả | 106.977.837.979               | 32.982.204.980                |
| Chi phí khác     | 3.961.338.803                 | 4.019.002.979                 |
| <b>Cộng</b>      | <b><u>306.321.428.504</u></b> | <b><u>256.039.329.584</u></b> |

**V.11. Các khoản phải trả khác**

| <b>11. Các khoản phải trả khác</b> | <b>30/09/2019</b> | <b>01/01/2019</b> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Phí bảo trì các toà nhà            | 9.141.113.000     | 7.051.715.234     |
| Phải trả cổ đông cổ phiếu quỹ      | 121.000           | 121.000           |
| Lợi nhuận hợp tác đầu tư           |                   | 6.000.000.000     |
| Phải trả phải nộp khác             | 16.491.142.497    | 6.639.998.229     |



**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

**V.12. Các khoản vay và nợ thuê tài chính**

|                             | Tại ngày 30/09/2019      |                          | Phát sinh trong kỳ       |                        | Tại ngày 01/01/2019      |                          |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                             | Giá trị ghi số           | Số có khả năng trả nợ    | Tăng                     | Giảm                   | Giá trị ghi số           | Số có khả năng trả nợ    |
| a, Vay ngắn hạn             | 358.794.310.927          | 358.794.310.927          | 191.865.726.195          | 513.043.110.724        | 679.971.695.456          | 679.971.695.456          |
| Vay ngắn hạn                | 358.794.310.927          | 358.794.310.927          | 191.865.726.195          | 513.043.110.724        | 679.971.695.456          | 679.971.695.456          |
| b, Vay dài hạn              | 1.850.789.788.335        | 1.850.789.788.335        | 855.473.598.070          |                        | 548.885.378.849          | 548.885.378.849          |
| Vay dài hạn                 | 1.404.358.976.919        | 1.404.358.976.919        | 855.473.598.070          |                        | 548.885.378.849          | 548.885.378.849          |
| Trái phiếu thường - dài hạn | 446.430.811.416          |                          |                          |                        |                          |                          |
| <b>Cộng</b>                 | <b>2.209.584.099.262</b> | <b>2.209.584.099.262</b> | <b>1.047.339.324.265</b> | <b>513.043.110.724</b> | <b>1.228.857.074.305</b> | <b>1.228.857.074.305</b> |

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay hiện còn số dư như sau:

|                                | Loại tiền | Lãi suất (năm) | Số cuối kỳ        | Số đầu kỳ       |
|--------------------------------|-----------|----------------|-------------------|-----------------|
| a, Vay ngắn hạn                | VNĐ       |                | 358.794.310.927   | 679.971.695.456 |
| Vay cá nhân                    | VNĐ       | 7,5%-9,5%      | 30.340.000.000    | 52.390.846.667  |
| Vay NH VCB Đông Anh            | VNĐ       | 7,5%           | 39.663.491.759    | 81.657.503.573  |
| Vay NH BIDV Ba đình            | VNĐ       | 10,4%          | 4.290.819.168     |                 |
| Vay Công ty liên quan          | VNĐ       | 6,6-9,5%       | 227.500.000.000   | 488.923.345.216 |
| Vây đối tượng khác             |           | 8,6%           | 57.000.000.000    | 57.000.000.000  |
| b, Vay dài hạn                 |           |                | 1.404.358.976.919 | 548.885.378.849 |
| Vay cá nhân                    | VNĐ       | 9,5%           | 55.473.598.070    | -               |
| Vay NH BIDV Ba đình            | VNĐ       | 10,4%          | 263.885.378.849   | 263.885.378.849 |
| Vay Công ty liên quan          | VNĐ       | 6,8%           | 1.085.000.000.000 | 285.000.000.000 |
| c, Trái phiếu phát hành        |           |                | 446.430.811.416   |                 |
| Mệnh giá trái phiếu            | VNĐ       | 10-10,5%       | 450.000.000.000   |                 |
| Chi phí phát hành chưa phân bổ |           |                | (3.569.188.584)   |                 |

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

**V.13. Thay đổi vốn chủ sở hữu**

| Chỉ tiêu                        | Vốn chủ sở hữu (*)<br>VND | Thặng dư vốn<br>cổ phần | Cổ phiếu quỹ<br>VND | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận chưa<br>phân phối | Tổng cộng<br>VND  |
|---------------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------|
| <b>Năm trước</b>                |                           |                         |                     |                          |                             |                   |
| <b>Tại ngày 01/01/2018</b>      | 759.680.800.000           | (33.000.000)            | (311.780.000)       | 23.516.835.886           | 186.398.788.423             | 969.251.644.309   |
| <b>Số tăng trong kỳ</b>         | 189.839.560.000           | (138.550.000)           | (14.369.000)        | -                        | 113.709.619.354             | 303.396.260.354   |
| - Tăng vốn do cổ phiếu thưởng   | 113.903.650.000           | -                       | -                   | -                        | -                           | 113.903.650.000   |
| - Tăng vốn phát hành thêm       | 75.935.910.000            | -                       | (14.369.000)        | -                        | -                           | 75.935.910.000    |
| - Mua lại cổ phiếu quỹ          | -                         | -                       | -                   | -                        | (14.369.000)                | (14.369.000)      |
| - Lãi/lỗ trong kỳ               | -                         | (138.550.000)           | -                   | -                        | 113.709.619.354             | 113.709.619.354   |
| - Tăng khác                     | -                         | -                       | -                   | -                        | -                           | (138.550.000)     |
| <b>Số giảm trong kỳ</b>         | -                         | -                       | -                   | -                        | 157.280.872.150             | 157.280.872.150   |
| - Phát hành cổ phiếu thưởng     | -                         | -                       | -                   | -                        | 113.903.650.000             | 113.903.650.000   |
| - Phân bổ vào các quỹ           | -                         | -                       | -                   | -                        | 5.375.000.000               | 5.375.000.000     |
| - Trả cổ tức                    | -                         | -                       | -                   | -                        | 38.002.222.150              | 38.002.222.150    |
| <b>Tại ngày 30/09/2018</b>      | 949.520.360.000           | (171.550.000)           | (326.149.000)       | 23.516.835.886           | 142.827.535.627             | 1.115.367.032.513 |
| <b>Năm nay</b>                  |                           |                         |                     |                          |                             |                   |
| <b>Tại ngày 01/01/2019</b>      | 949.520.360.000           | (171.550.000)           | (326.270.000)       | 23.516.835.886           | 286.933.235.203             | 1.259.472.611.089 |
| <b>Số tăng trong kỳ</b>         | 237.292.530.000           | -                       | -                   | -                        | 205.732.843.801             | 443.025.373.801   |
| - Tăng vốn trong kỳ             | -                         | -                       | -                   | -                        | -                           | -                 |
| - Tăng do lãi                   | -                         | -                       | -                   | -                        | 205.668.666.288             | 205.668.666.288   |
| - Tăng do Cổ phiếu thưởng       | 237.292.530.000           | -                       | -                   | -                        | -                           | 237.292.530.000   |
| - Tăng khác                     | -                         | -                       | -                   | -                        | 64.177.513                  | 64.177.513        |
| <b>Số giảm trong kỳ</b>         | -                         | -                       | -                   | -                        | 247.871.530.000             | 247.871.530.000   |
| - Trả cổ tức                    | -                         | -                       | -                   | -                        | -                           | -                 |
| - Phát hành cổ phiếu trả cổ tức | -                         | -                       | -                   | -                        | 237.292.530.000             | 237.292.530.000   |
| - Trích các quỹ                 | -                         | -                       | -                   | -                        | 10.579.000.000              | 10.579.000.000    |
| <b>Tại ngày 30/09/2019</b>      | 1.186.812.890.000         | (171.550.000)           | (326.270.000)       | 23.516.835.886           | 244.794.549.004             | 1.454.626.454.890 |

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

**V.14. Vốn cổ phần**

**14. Vốn cổ phần**

Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành của Công ty là;

|                                 | Số tại ngày 30/09/2019 |                   | Số tại ngày 01/01/2019 |                 |
|---------------------------------|------------------------|-------------------|------------------------|-----------------|
|                                 | Số cổ phiếu            | VND               | Số cổ phiếu            | VND             |
| <b>Vốn cổ phần được duyệt</b>   | 118.681.289            | 1.186.812.890.000 | 94.952.036             | 939.520.360.000 |
| <b>Vốn cổ phần đã phát hành</b> |                        |                   |                        |                 |
| Cổ phiếu phổ thông              | 118.681.289            | 1.186.812.890.000 | 94.952.036             | 939.520.360.000 |
| <b>Cổ phiếu quỹ</b>             |                        |                   |                        |                 |
| Cổ phiếu phổ thông              | (32.627)               | (326.270.000)     | (32.627)               | (326.270.000)   |

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một phiếu biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

**V.15. Các quỹ thuộc nguồn vốn chủ sở hữu**

**(a) Quỹ đầu tư phát triển**

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Các quỹ này được thành lập nhằm mục đích mở rộng kinh doanh trong tương lai. Khi quỹ được sử dụng để phát triển kinh doanh, khoản sử dụng được chuyển sang vốn cổ phần.

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

### VI.1. Tổng doanh thu

Tổng doanh thu thể hiện tổng giá trị hàng bán và dịch vụ đã cung cấp không bao gồm thuế GTGT.

|                                               | Kỳ 9 tháng kết thúc ngày |                        |
|-----------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                               | 30/09/2019               | 30/09/2018             |
|                                               | VND                      | VND                    |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản             | 56.051.956.994           | 12.881.941.297         |
| Doanh thu xây lắp                             | 1.736.178.181            | 1.357.564.473          |
| Doanh thu dịch vụ khách sạn                   | 98.379.832.081           | 86.974.634.729         |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                    | 68.166.552.711           | 66.205.616.275         |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>224.334.519.967</b>   | <b>167.419.756.774</b> |
| Doanh thu thuần trao đổi hàng hóa, thành phẩm | 224.334.519.967          | 167.419.756.774        |

### VI.2. Giá vốn hàng bán

|                               | Kỳ 9 tháng kết thúc ngày |                       |
|-------------------------------|--------------------------|-----------------------|
|                               | 30/09/2019               | 30/09/2018            |
| Giá vốn của BĐS đã bán        | 48.285.506.637           | 10.137.861.985        |
| Giá vốn của dịch vụ xây lắp   | 1.712.820.610            | 680.922.727           |
| Giá vốn của dịch vụ khách sạn | 44.713.697.422           | 41.961.998.289        |
| Giá vốn của dịch vụ cung cấp  | 36.626.834.424           | 32.930.009.110        |
| <b>Cộng</b>                   | <b>131.338.859.093</b>   | <b>85.710.792.111</b> |

### VI.3. Doanh thu hoạt động tài chính

|                                    | Kỳ 9 tháng kết thúc ngày |                        |
|------------------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                    | 30/09/2019               | 30/09/2018             |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay         | 14.493.687.916           | 10.191.252.742         |
| Cổ tức                             | 266.890.845.196          | 122.603.925.430        |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | 118.327.379              | 450.597.000            |
| Lãi do bán chứng khoán             | 7.364.445.791            |                        |
| <b>Cộng</b>                        | <b>288.867.306.282</b>   | <b>133.245.775.172</b> |

### VI.4. Chi phí tài chính

|                 | Kỳ 9 tháng kết thúc ngày |                       |
|-----------------|--------------------------|-----------------------|
|                 | 30/09/2019               | 30/09/2018            |
| Chi phí lãi vay | 104.969.616.145          | 38.475.897.120        |
| Chi phí khác    | 1.677.538.668            | 210.530.113           |
| <b>Cộng</b>     | <b>106.647.154.813</b>   | <b>38.686.427.233</b> |

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH (Tiếp theo)**

**VI.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                      | Kỳ 9 tháng kết thúc ngày     |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                      | <u>30/09/2019</u>            | <u>30/09/2018</u>            |
| Chi phí nhân viên                    | 36.961.106.581               | 38.912.640.151               |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định     | 580.145.461                  | 526.638.030                  |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài            | 17.863.609.978               | 14.087.140.238               |
| Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi | 8.065.289.949                | 1.999.536.370                |
| Chi phí quản lý khác                 | 4.633.375.616                | 3.809.498.316                |
| <b>Cộng</b>                          | <b><u>68.103.527.585</u></b> | <b><u>59.335.453.105</u></b> |

**VI.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

|                             | Kỳ 9 tháng kết thúc ngày      |                               |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                             | <u>30/09/2019</u>             | <u>30/09/2018</u>             |
| 1 Chi phí nhân công         | 61.142.319.441                | 56.350.590.934                |
| 2 Chi phí khấu hao          | 26.415.258.014                | 25.922.548.769                |
| 3 Chi phí dịch vụ mua ngoài | 230.511.711.081               | 130.138.385.404               |
| 4 Chi phí khác              | 11.981.201.294                | 5.861.190.728                 |
| <b>Cộng</b>                 | <b><u>330.050.489.830</u></b> | <b><u>218.272.715.835</u></b> |

**VII. CÁC GIAO DỊCH CHỦ YẾU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Ngoài các số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của báo cáo tài chính, trong năm Công ty có các giao dịch sau với các bên liên quan:

|                                                               | <b>Giá trị giao dịch kỳ 9 tháng kết thúc ngày</b> |                   |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------|
|                                                               | <b>30/09/2019</b>                                 | <b>30/09/2018</b> |
| <b>Công ty cổ phần Hà Đô 1</b>                                |                                                   |                   |
| Góp vốn                                                       | -                                                 | 7.701.880.000     |
| Cổ tức được chia                                              | -                                                 | 13.845.473.500    |
| Mua hàng hóa dịch vụ                                          | 44.614.227.661                                    | 20.750.165.166    |
| Bán hàng hóa dịch vụ                                          | 408.818.041                                       | 490.000.452       |
| Thu hồi vay ngắn hạn                                          | 13.833.459.000                                    | -                 |
| Thu nhập lãi vay                                              | 764.630.233                                       | -                 |
| <b>Công ty cổ phần Hà Đô 45</b>                               |                                                   |                   |
| 1 Góp vốn                                                     | 6.150.000.000                                     | 83.980.000        |
| 2 Cổ tức được chia                                            | 1.562.694.000                                     | 5.208.980.000     |
| 3 Mua hàng hóa dịch vụ                                        | 1.223.237.884                                     | 42.579.425.681    |
| 4 Bán hàng hóa dịch vụ                                        | 380.640.000                                       | 380.640.000       |
| 5 Thu nhập lãi vay                                            | 1.701.670.972                                     | 1.069.316.409     |
| 6 Chi phí lãi vay                                             | -                                                 | 1.612.836.352     |
| <b>Công ty cổ phần Hà Đô 756 Sài Gòn</b>                      |                                                   |                   |
| Cổ tức được chia                                              | 240.300.000.000                                   | 14.175.000.000    |
| Mua hàng hóa dịch vụ                                          | -                                                 | 1.368.097.674     |
| Bán hàng hóa dịch vụ                                          | 2.390.361.791                                     | 2.495.597.574     |
| Nhận hợp tác đầu tư                                           | -                                                 | 165.050.000.000   |
| Hoàn trả hợp tác đầu tư                                       | 26.000.000.000                                    | -                 |
| Vay                                                           | 600.000.000.000                                   | 221.000.000.000   |
| Chi phí lãi vay                                               | 57.008.827.397                                    | 10.574.052.055    |
| <b>Công ty CP cơ điện xây dựng thiết bị Công nghiệp Hà Đô</b> |                                                   |                   |
| 1 Mua hàng hóa dịch vụ                                        | 10.947.493.231                                    | 22.100.687.872    |
| 2 Bán hàng hóa dịch vụ                                        | 408.818.041                                       | 681.380.962       |
| <b>Công ty đầu tư Quốc tế Hà Đô</b>                           |                                                   |                   |
| 1 Góp vốn                                                     | 153.004.205.280                                   | -                 |
| <b>Công ty TNHH MTV QL-VH-KT BĐS Hà Đô</b>                    |                                                   |                   |
| 1 Lãi nhận được từ sản xuất kinh doanh                        | 3.074.027.496                                     | 9.747.255.630     |
| 2 Mua hàng hóa dịch vụ                                        | 14.152.404.132                                    | 20.442.118.494    |
| 3 Bán hàng hóa dịch vụ                                        | 2.261.372.493                                     | 1.975.040.169     |
| 4 Vay                                                         | 12.500.000.000                                    |                   |
| 5 Hoàn trả vay                                                | -                                                 | 7.000.000.000     |
| 6 Chi phí lãi vay                                             | 488.273.973                                       | 247.487.077       |
| <b>Công ty cổ phần Đầu tư Khánh Hà</b>                        |                                                   |                   |
| 3 Bán hàng hóa dịch vụ                                        | -                                                 | 24.954.545        |
| 5 Vay ngắn hạn                                                | -                                                 | 3.400.898.310     |
| 6 Hoàn trả vay                                                | 29.162.234.104                                    | 31.089.627.333    |
| 7 Chi phí lãi vay                                             | 548.735.637                                       | 1.542.476.512     |

**VII. CÁC GIAO DỊCH CHỦ YẾU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)**

|                                                                  | Giá trị giao dịch kỳ 9 tháng kết thúc ngày |                |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------|
|                                                                  | 30/09/2019                                 | 30/09/2018     |
| <b>Công ty cổ phần Sông Tranh 4</b>                              |                                            |                |
| 1 Hoàn trả vay                                                   | 44.761.111.112                             | 20.000.000.000 |
| 2 Chi phí lãi vay                                                | (265.411.616)                              | 459.661.140    |
| <b>Công ty cổ phần Za hưng</b>                                   |                                            |                |
| 1 Góp vốn                                                        | -                                          | 42.518.780.000 |
| 2 Cổ tức được chia                                               | 21.725.570.500                             | 74.407.856.500 |
| 3 Mua hàng hóa dịch vụ                                           | 1.632.803.707                              |                |
| 4 Bán hàng hóa dịch vụ                                           | 431.296.100                                | 648.224.645    |
| <b>Công ty cổ phần Hà Đô Bình Thuận</b>                          |                                            |                |
| 1 Góp vốn                                                        | 13.680.000.000                             | 22.800.000.000 |
| 2 Cho vay                                                        | 130.000.000.000                            | 5.000.000.000  |
| 3 Thu hồi vay ngắn hạn                                           | 130.000.000.000                            | -              |
| 4 Thu nhập lãi vay                                               | 1.252.191.781                              | 103.972.603    |
| <b>Công ty cổ phần Thiết bị giáo dục 1</b>                       |                                            |                |
| 1 Góp vốn                                                        | -                                          | 6.000.000.000  |
| 2 Mua hàng hóa dịch vụ                                           | 210.000.000                                | -              |
| 3 Cho vay                                                        | 6.827.419.178                              | 21.500.000.000 |
| 4 Thu nhập lãi vay                                               | 1.467.340.868                              | 231.447.945    |
| <b>Công ty CP năng lượng Agrita - Quảng Nam</b>                  |                                            |                |
| 1 Góp vốn                                                        | 139.124.000.000                            | 15.149.309.599 |
| <b>Công ty CP đầu tư Bất động sản Bình An Riverside</b>          |                                            |                |
| 1 Cho vay                                                        | -                                          | 3.000.000.000  |
| 2 Thu hồi vay ngắn hạn                                           | 5.000.000.000                              | -              |
| 3 Thu nhập lãi vay                                               | 646.520.547                                | 21.550.685     |
| <b>Công ty CP Hà Đô Ninh Thuận</b>                               |                                            |                |
| 1 Góp vốn                                                        | 1.000.000.000                              | -              |
| 2 Đi vay                                                         | 39.000.000.000                             |                |
| 3 Hoàn trả khoản vay                                             | 39.000.000.000                             |                |
| 4 Chi phí lãi vay                                                | 749.287.751                                |                |
| 5 Lương và phụ cấp                                               | 2.414.084.486                              |                |
| <b>Thành viên Ban giám đốc, Ban Kiểm soát (Ủy Ban kiểm toán)</b> |                                            |                |
| Lương và phụ cấp                                                 | 3.615.153.793                              | 2.314.384.286  |

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2019

Người lập



**Vũ Thị Dung**

Kế toán trưởng



**Phạm Hồng Hiếu**

Tổng Giám đốc



**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Chu Tuấn Anh*

