

BÁO CÁO  
THƯỜNG NIÊN

2018



**HADO GROUP**  
TỎA SÁNG MUỘN MƠI - VƯỢT TẦM CAO MƠI  
TỎA SÁNG MUỘN MƠI - VƯỢT TẦM CAO MƠI

CÔNG TY CP  
TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ

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



## THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

**Kính thưa Quý Cổ đông, Quý Khách hàng, Các đơn vị đối tác và toàn thể cán bộ - công nhân viên.**

Với thành tựu từ đầu tư, phát triển dự án, Tập đoàn Hà Đô vừa kết thúc năm tài chính 2018 với nhiều kết quả tốt đẹp. Doanh thu năm 2018 đạt 3.222 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế 787,5 tỷ đồng, mức cao nhất từ trước tới nay và tăng trưởng lần lượt 40,5% và 188,2% so với năm 2017.

Các lĩnh vực kinh doanh trụ cột đều có sự bứt phá trong kết quả kinh doanh và trong chiến lược hoạt động. Tập đoàn đã hoàn thành mục tiêu bàn giao 2 tháp chung cư cao cấp tại dự án Hado Centrosa Garden (Quận 10) và tại dự án Hado Riverside (Quận 12); phát triển quỹ đất thông qua việc mua lại Công ty CP Thiết bị Giáo dục 1, Công ty CP Đầu tư BĐS Bình An Riverside và Công ty TNHH mua bán nợ Minh Long Sài Gòn.

Trong lĩnh vực năng lượng, Tập đoàn đã khánh thành đưa vào vận hành nhà máy thủy điện Nhạn Hạc công suất 59MW, mua lại 51% và sở hữu toàn bộ dự án Đăk Mi 2 công suất 98 MW, khẩn trương thi công Nhà máy Điện mặt trời Hồng Phong 4.1, công suất 48MWp và đảm bảo phát điện trước 30/6/2019; đồng thời đẩy mạnh nghiên cứu lập quy hoạch và đo gió tại 11 dự án điện gió với công suất 600 MW.



Trong lĩnh vực thương mại, dịch vụ, khách sạn Ibis hoạt động hiệu quả, doanh thu vượt 112% kế hoạch năm với công suất phòng bình quân trên 80%, khối văn phòng hoạt động 100% công suất mang lại nguồn thu ổn định cho Công ty. Mục tiêu vận hành và quản lý 60.000m<sup>2</sup> sàn văn phòng và diện tích cho thuê đã thành hiện thực.

Các công ty xây lắp cơ bản hoàn thành kế hoạch 2018, công tác tiếp thị đạt 1.782 tỷ đồng sản lượng gói đầu cho các năm tiếp theo. Trong năm, Tập đoàn cũng tiến hành thoái vốn tại công ty Hà Đô 23, hoàn chỉnh đề án phát triển khối xây lắp, cơ điện theo hướng tổng thầu trong lĩnh vực năng lượng và dân dụng.

Kết quả đó bắt nguồn từ đội ngũ nhân lực giàu kinh nghiệm, đầy nhiệt huyết, không ngừng sáng tạo, trên nền tảng quản trị tiên tiến, minh bạch, tư duy rộng mở, sẵn sàng đón nhận mọi cơ hội và chấp nhận thách thức.

Trong năm 2019 và những năm tiếp theo, tôi tin tưởng Tập đoàn Hà Đô sẽ tiếp tục đạt được những thành công mới, mang lại lợi ích cho khách hàng, tạo dựng tương lai cho nhân viên và sự thịnh vượng của cổ đông.

Thay mặt cho Hội đồng Quản trị, tôi trân trọng gửi lời cảm ơn sâu sắc nhất đến Quý khách hàng, Quý cổ đông và toàn thể cán bộ nhân viên đã hỗ trợ đóng góp vào quá trình phát triển của Tập đoàn Hà Đô trong gần 30 năm qua. Rất mong Quý vị tiếp tục đồng hành, ủng hộ và hỗ trợ chúng tôi trong chặng đường phát triển phía trước.

**Kính chúc Quý vị sức khỏe, hạnh phúc và thành công!**

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**Nguyễn Trọng Thông**

# MỤC LỤC

## THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NHỮNG CON SỐ ẤN TƯỢNG NHỮNG SỰ KIỆN NỔI BẬT CÁC CHỈ TIÊU KINH DOANH 2015 - 2018

### 01. THÔNG TIN CHUNG HADO GROUP

- 8 Tầm nhìn
- 8 Giá trị cốt lõi
- 8 Sứ mệnh
- 9 Lĩnh vực hoạt động
- 10 Lịch sử hình thành

### 03. KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2018

- 18 Điểm sáng từ nền kinh tế 2018
- 19 Tình hình hoạt động kinh doanh
- 20 Một số dự án tiêu biểu
- 26 Các dự án đang triển khai

### 05. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- 30 Đánh giá kết quả hoạt động của HĐQT
- 30 Kết quả giám sát đối với Ban điều hành
- 30 Thù lao và chi phí hoạt động của HĐQT, Ban kiểm soát
- 30 Kết quả thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2018
- 31 Kế hoạch định hướng của HĐQT trong năm 2019
- 31 Lĩnh vực kinh doanh cốt lõi
- 31 Cơ cấu cổ đông

### 02. QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

- 12 Mô hình quản trị
- 14 Hội đồng quản trị
- 15 Ban điều hành
- 15 Ban kiểm soát
- 16 Các đơn vị thành viên, công ty con, công ty liên kết

### 04. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

- 28 Các chỉ tiêu tài chính
- 28 Những cải tiến trong quản lý điều hành
- 29 Mục tiêu hoạt động
- 29 Định hướng triển khai hoạt động

### 06. BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT

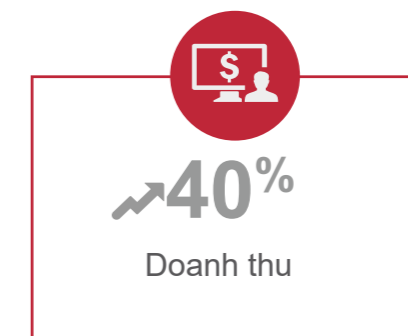
- 33 Cơ cấu thành viên Ban kiểm soát
- 33 Hoạt động của Ban kiểm soát

### 07. PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC & CHUNG TAY VÌ CỘNG ĐỒNG

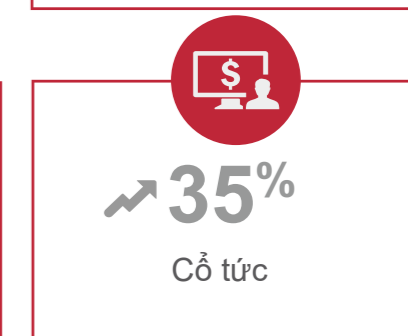
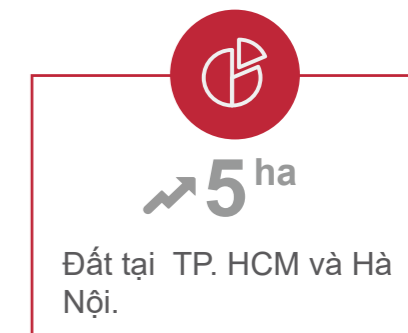
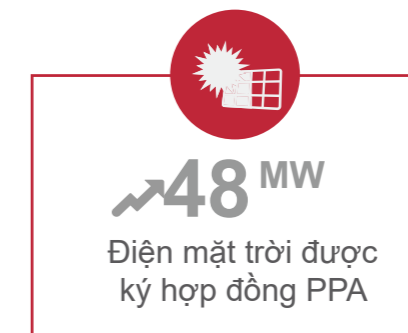
- 37 Chung tay vì cộng đồng
- 38 Chiến lược phát triển nguồn nhân lực

### 08. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

### 09. BÁO CÁO TÀI CHÍNH



## NHỮNG CON SỐ ẤN TƯỢNG



📍 Dự án Hado Dragon City  
Đại lộ Thăng Long - Hoài Đức - Hà Nội



# NHỮNG SỰ KIỆN NỔI BẬT



HDG được vinh danh top 34 doanh nghiệp có chỉ số tài chính bền vững nhất 2018, Top 500 Doanh nghiệp lớn nhất VN.

Top 10 chủ đầu tư bất động sản uy tín nhất Việt Nam 3 năm liên tiếp 2016, 2017, 2018



Lần đầu tiên cổ phiếu HDG chạm mức vốn hóa 150 triệu USD



Khánh thành Nhà máy thủy điện Nhan Hạc 59MW với 2 tổ máy có chất lượng cao, mang lại giá trị doanh thu lớn cho Tập đoàn.



Khởi động các dự án năng lượng tái tạo điện mặt trời & điện gió.



Ký kết hợp đồng mua bán điện với Tập đoàn điện lực Việt Nam, Hợp đồng tín dụng hạn mức 750 tỷ với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam cho dự án Hồng Phong 4.1

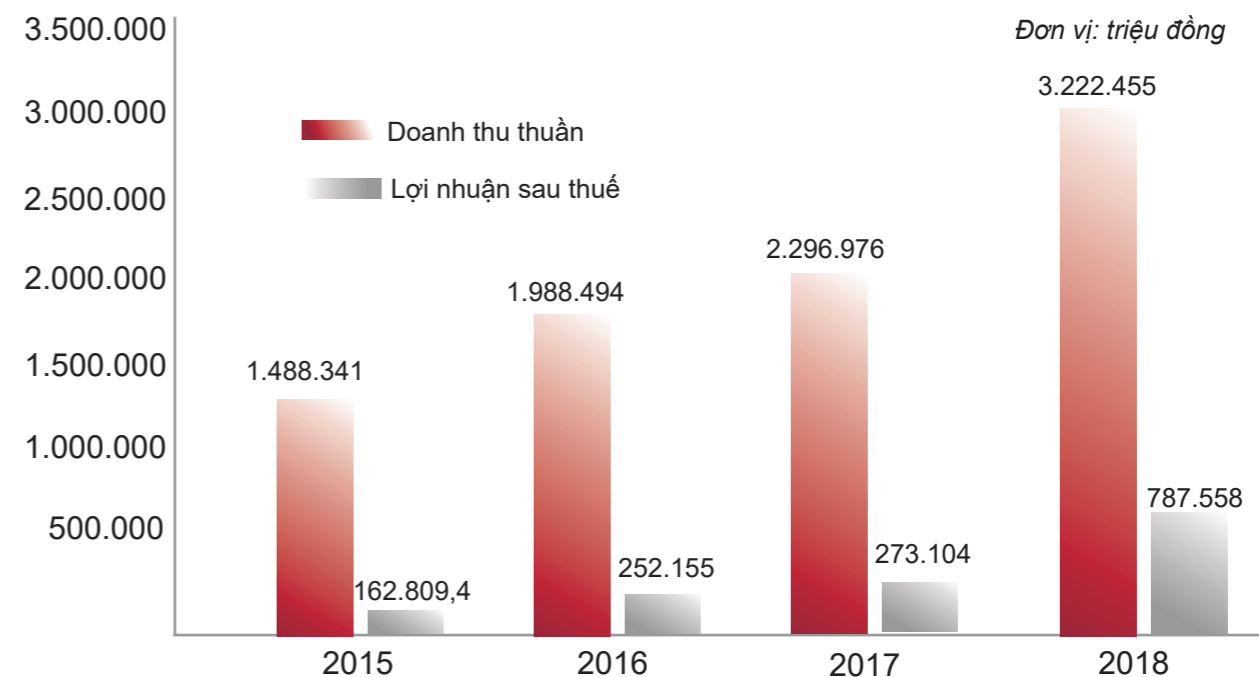


Mở bán dự án Nongtha Central Park tại Lào-dự án có tiện ích đồng bộ đẳng cấp bậc nhất thủ đô Viêng chăn

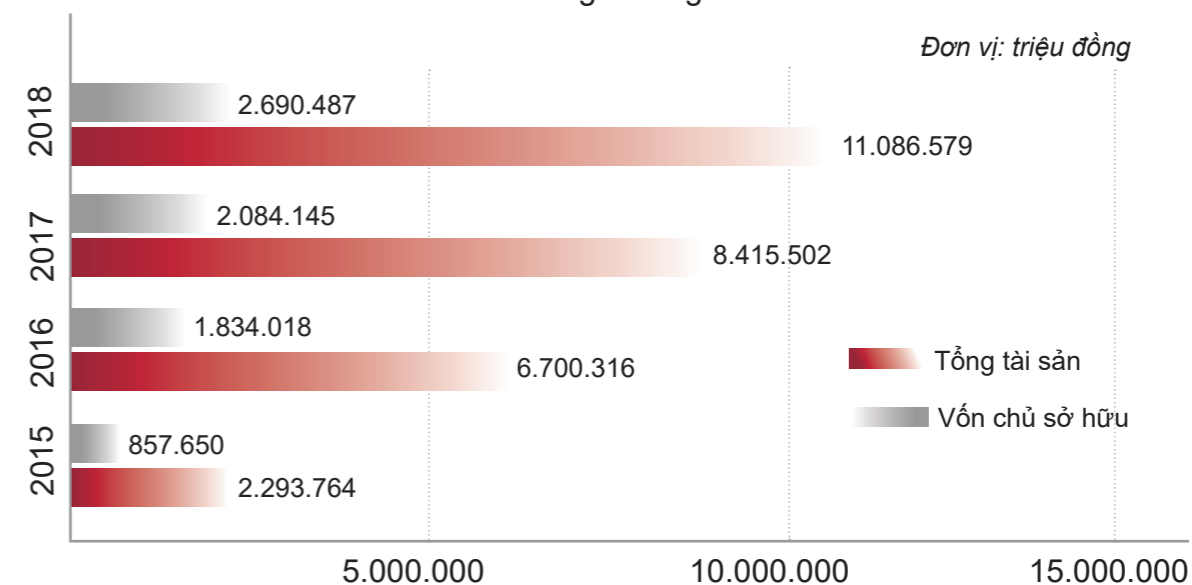


Tổ chức thành công Hội nghị chuyên gia phân tích, thu hút hàng trăm nhà đầu tư tại hai đầu cầu Hà Nội, Tp. Hồ Chí Minh.

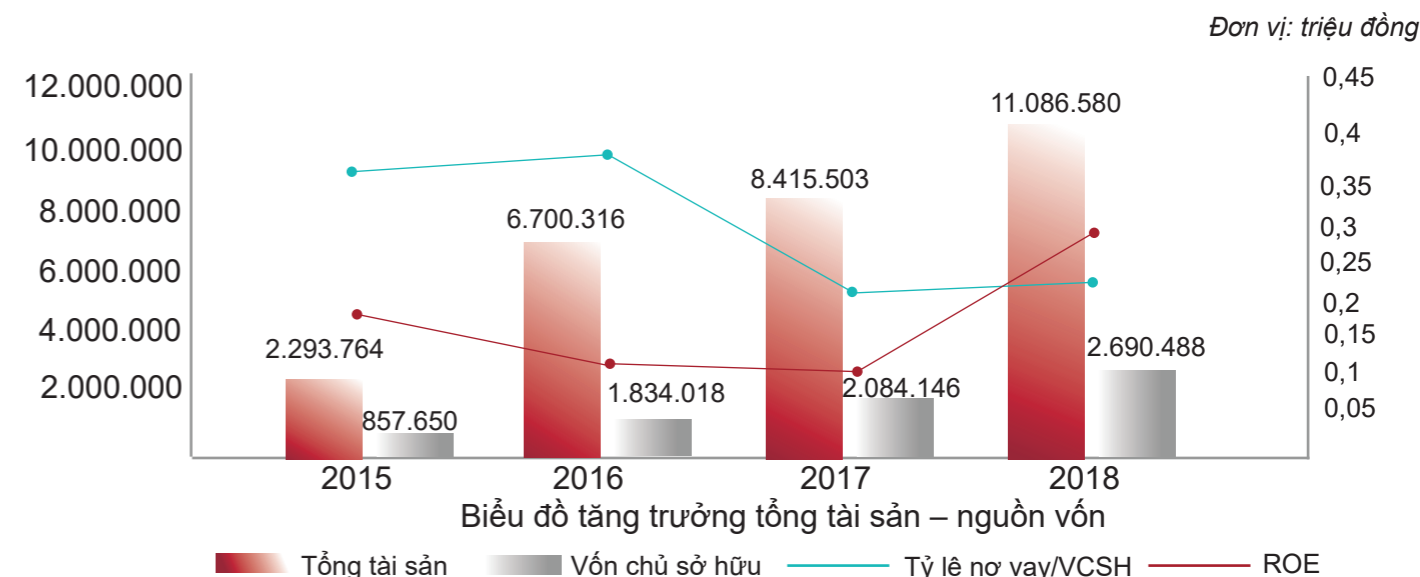
# CÁC CHỈ TIÊU KINH DOANH 2015 - 2018



Biểu đồ tăng trưởng doanh thu



Biểu đồ tăng trưởng tổng tài sản – nguồn vốn





## THÔNG TIN CHUNG VỀ HADO GROUP

Tên công ty : **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐO**  
 Tên viết tắt : HADO GROUP  
 Mã chứng khoán : HDG  
 Giấy phép kinh doanh số : 0100283802

**Trụ sở chính** : Số 8 Láng Hạ, Ba Đình, Hà Nội  
 Điện thoại : 04. 3831 0347 / 3831 0348 - 069. 588 264  
 Fax : 04. 3835 5526  
 Email : hq@hado.com.vn  
 Website : www.hado.com.vn

### TÂM NHÌN

Trở thành Tập đoàn đầu tư, thi công, vận hành quản lý Bất động sản – Năng lượng hàng đầu tại Việt Nam, từng bước khẳng định giá trị thương hiệu bền vững trên thị trường quốc tế.

### GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Cần trọng  
 Nhiệt huyết  
 Sáng tạo  
 Chuyên nghiệp  
 Hiệu quả

## SỨ MỆNH



#### Với khách hàng:

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



#### Với cán bộ công nhân viên:

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



#### Với nhà đầu tư đối tác:

Với năng lực và kinh nghiệm thực tiễn trong lĩnh vực đầu tư, thi công, chuyển giao công nghệ, vận hành quản lý các dự án năng lượng, chúng tôi luôn mong muốn mang đến cho các nhà đầu tư và đối tác các giải pháp thiết kế, thi công và vận hành quản lý toàn diện, đem lại lợi ích vượt trội, bền vững.



#### Với cộng đồng:

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

## LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG



### BẤT ĐỘNG SẢN

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



### NĂNG LƯỢNG

- Đầu tư, thi công, lắp đặt, quản lý vận hành các nhà máy điện mặt trời
- Đầu tư, thi công, lắp đặt, quản lý vận hành các nhà máy năng lượng khác



### XÂY LẮP

- Nhận thầu thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình hạ tầng giao thông, thủy lợi, thủy điện, cơ điện công trình...
- Tư vấn thiết kế tư vấn đầu tư xây dựng



### THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ

- Kinh doanh khu du lịch sinh thái, khách sạn, nhà hàng
- Quản lý, vận hành khai thác Bất động sản
- Sản xuất công nghiệp...



# QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN CÁC MỐC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG

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

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

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

Vận hành nhà máy Thủy điện Za Hưng 30MW

Vận hành nhà máy Thủy điện Nậm Pông 30MW

**1990**

**1994**

**2004**

**2009**

**2013**



**1992**

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

**1996**

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

**2006**

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

**2010**

Công ty CP Hà Đô chính thức chuyển tên thành Công ty CP Tập đoàn Hà Đô và chính thức niêm yết trên TTCKVN

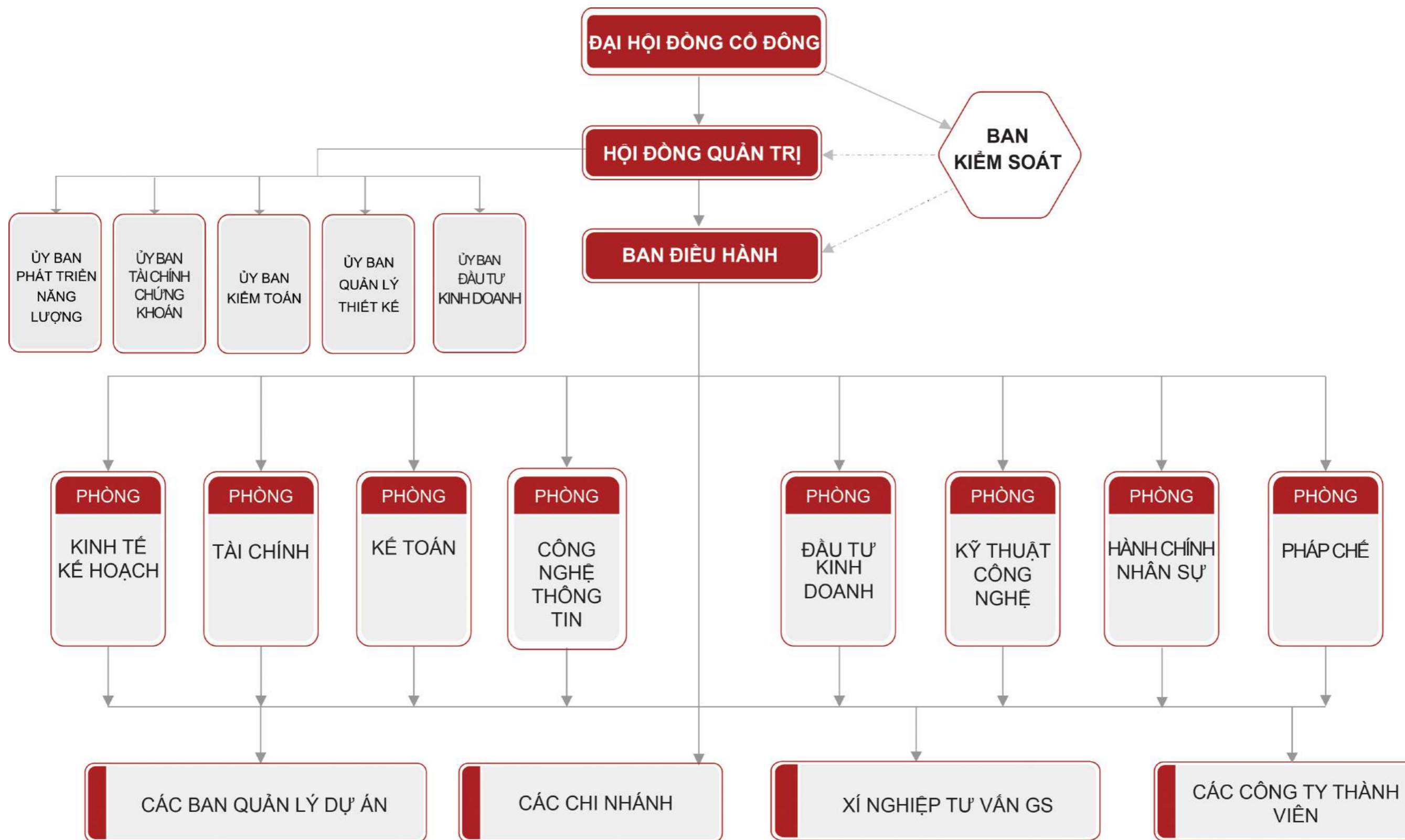
**2018**

Triển khai nhà máy điện mặt trời Hồng Phong 4(48MWp) & M&A nhà máy thủy điện Đăkmi 2(98MW) Vận hành nhà máy Thủy điện Nậm Hạc (59 MW)



# QUẢN TRỊ CÔNG TY

## SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 đã thông qua mô hình cơ cấu quản lý mới gồm Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Các ủy ban trực thuộc HĐQT (trong đó có Ủy ban kiểm toán nội bộ), Ban điều hành



## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**Ông NGUYỄN TRỌNG THÔNG**  
Chủ tịch HĐQT

Xuất thân từ gia đình trí thức tại Tỉnh Hà Tĩnh, ông Nguyễn Trọng Thông đã xung phong lên đường nhập ngũ sau khi tốt nghiệp trường Đại học xây dựng năm 1979. Ông trở thành Sĩ quan Quân đội Nhân dân Việt Nam, Trưởng Ban Doanh Trại – Viện Khoa học kỹ thuật Quân sự, Bộ Quốc Phòng.

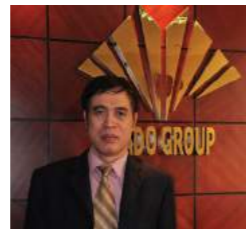
Là người đặt nền móng đầu tiên xây dựng nên Tập đoàn Hà Đô, ông đã và đang tiếp tục có những đóng góp lớn lao cho sự phát triển của Tập đoàn, từ ý tưởng cho tới chiến lược đầu tư, cũng như dẫn dắt hoạt động kinh doanh. Ông đã được phong hàm Đại tá và được trao danh Huân chương Lao động Hạng nhất. Đến nay, Ông đã có 29 năm làm việc và cống hiến cho sự lớn mạnh của Tập đoàn Hà Đô.



**Ông ĐÀO HỮU KHANH**  
Ủy viên HĐQT

Là một trong những người đầu tiên gắn bó và tham gia thành lập Tập đoàn Hà Đô, ông đã góp phần không nhỏ cho nhiều công trình, dự án mang dấu ấn Hà Đô trải dài khắp mọi miền Tổ quốc.

Ông đã trải qua nhiều vị trí tại Hà Đô như trợ lý Ban doanh trại, giám đốc xí nghiệp Hà Đô 1, Tổng giám đốc kiêm Phó chủ tịch HĐQT Hà Đô 1, Ủy viên HĐQT Tập đoàn.



**Ông NGUYỄN VĂN TÔ**  
Ủy viên HĐQT

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



**Ông Chế Đình Tương**  
Ủy viên HĐQT

Ông Chế Đình Tương sinh năm 1971, đã công tác tại Tập đoàn Hà Đô kể từ năm 1993. Với 24 năm kinh nghiệm làm việc tại Tập đoàn, ông đã từng giữ nhiều chức vụ khác nhau như cán bộ kỹ thuật, chỉ huy công trình, Phó Giám đốc xí nghiệp 2, Trưởng phòng Kế hoạch CTCP Hà Đô 2, Phó Tổng Giám đốc Hà Đô 2, Tổng Giám đốc CTCP Hà Đô 2, Tổng Giám đốc CTCP Hà Đô 23 (sau khi CTCP Hà Đô 2 và Hà Đô 3 sáp nhập)



**Ông LÊ THANH HIỀN**  
Ủy viên HĐQT

Là kỹ sư có nhiều năm kinh nghiệm hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh thương mại và xuất nhập khẩu, từ năm 1996 đến nay, ông Lê Thanh Hiền đã đảm đương nhiều cương vị quản lý khác nhau tại Tập đoàn Hà Đô như Phụ trách Chi nhánh Miền Nam, Giám đốc xí nghiệp 5, Chủ tịch HĐQT CTCP Thương mại Hà Đô...



**Ông NGUYỄN TRỌNG MINH**  
Ủy viên HĐQT

Tốt nghiệp Đại học Hamline, bang Minnesota, Hoa Kỳ, ông Nguyễn Trọng Minh trở về nước và công tác trong lĩnh vực Tài chính. Trước khi trở thành Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc Tập đoàn, ông Nguyễn Trọng Minh từng giữ vị trí Giám đốc Tài chính Tập đoàn. Năm 2015, ông được bổ nhiệm vào vị trí Trợ lý Chủ tịch HĐQT kiêm Trợ lý Tổng Giám đốc. Năm 2017, ông được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc CTCP Tập đoàn Hà Đô, phụ trách mảng tài chính, kinh doanh.



**Ông NGUYỄN VĂN ĐÔNG**  
Ủy viên HĐQT

Ông Nguyễn Văn Đông sinh năm 1972 tại Thái Bình, trình độ chuyên môn thạc sỹ, kỹ sư Xây dựng Cầu đường. Với kiến thức sâu rộng trong lĩnh vực Bất động sản, thi công xây lắp, thủy điện và quản lý doanh nghiệp, ông đã có hơn 11 năm làm việc và cống hiến tại Tập đoàn Hà Đô.

Với bề dày kinh nghiệm và hiểu biết sâu sắc, ông Nguyễn Văn Đông được kỳ vọng sẽ điều hành Tập đoàn Hà Đô bút phá và phát triển mạnh mẽ hơn nữa trong tương lai.



**Ông LÊ XUÂN LONG**  
Ủy viên HĐQT

Ông Lê Xuân Long sinh năm 1970, trình độ chuyên môn thạc sỹ, kỹ sư Xây dựng Cầu đường. Với kiến thức sâu rộng trong lĩnh vực Bất động sản, thi công xây lắp, thủy điện và quản lý doanh nghiệp, ông đã có hơn 10 năm làm việc và cống hiến tại Tập đoàn Hà Đô.

Với bề dày kinh nghiệm và hiểu biết sâu sắc, ông Lê Xuân Long được kỳ vọng sẽ điều hành Tập đoàn Hà Đô không ngừng lớn mạnh và phát triển mạnh mẽ hơn nữa trong tương lai.

Tại ĐHĐCĐ thường niên 2018, HĐQT đã bổ sung thêm 2 nhân sự nhiệm kỳ 2014 - 2019 gồm Ông Nguyễn Văn Đông và Ông Lê Xuân Long.

## BAN ĐIỀU HÀNH



**Ông NGUYỄN TRỌNG MINH**  
Phó Tổng Giám đốc phụ trách Tài Chính, Đầu tư - Kinh doanh, HCNS



**Ông CHU TUẤN ANH**  
Phó Tổng Giám đốc phụ trách Kế toán, Pháp chế, Kinh tế Kế hoạch



**Ông NGUYỄN VĂN ĐÔNG**  
Phó Tổng Giám đốc phụ trách KTCN

Ban điều hành công ty gồm Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc (P.TGD). Tuy nhiên trong thời gian tìm ứng viên phù hợp với vị trí TGD, HĐQT đang giao P.TGD phụ trách và quyết định đối với từng ngành mình phụ trách.

## BAN KIỂM SOÁT



**Ông ĐỖ VĂN BÌNH**  
Trưởng ban Kiểm soát



**Bà CHỮ THỊ LAN**  
Thành viên Ban Kiểm soát



**Ông PHẠM TRỌNG KHIÊM**  
Thành viên Ban Kiểm soát

## CÁC ĐƠN VỊ THÀNH VIÊN, CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT *(tại thời điểm 31/12/2018)*





## KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2018 & TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH NĂM 2018

### Điểm sáng từ nền kinh tế 2018

Năm 2018 có thể nói là năm ấn tượng của nền kinh tế Việt Nam. Tăng trưởng GDP đạt 7,08% - mức tăng trưởng cao nhất trong 10 năm qua và ở cả 3 khu vực, trong khi chỉ số lạm phát lại được kiểm soát 3 năm liên tiếp ở mức bình quân thấp dưới 4%, dự trữ ngoại hối Nhà nước đạt kỷ lục trên 60 tỷ USD. Quy mô nền kinh tế năm 2018 tăng mạnh, đạt 240,5 tỷ USD, GDP bình quân đầu người ước đạt 2.540USD, tăng 440USD so với năm 2015. Đây là những yếu tố tác động tích cực tới bất động sản và năng lượng - hai lĩnh vực tâm điểm của Tập đoàn Hà Đô.

Về thị trường Bất động sản, năm 2018 đã ghi nhận sự phát triển ổn định, đồng đều ở hầu hết các phân khúc thị trường và có sự tái cơ cấu khá hợp lý. Năm 2018, phân khúc cao và trung cấp chiếm cơ cấu lớn dần thay thế phân khúc bình dân (34,6%), trong đó tỷ trọng lớn nhất là phân khúc trung cấp (41,3%).

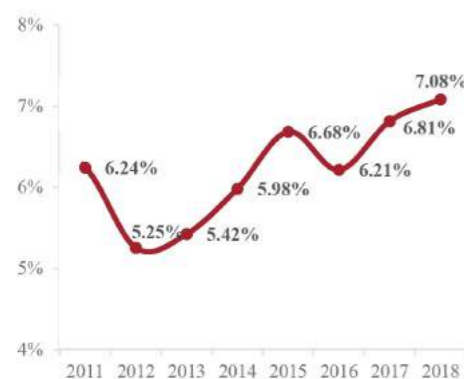
Tại Hà Nội, lượng cung BĐS năm 2018 đạt 44.788 sản phẩm, tăng 123.7% so với năm 2017. Sản phẩm căn hộ vẫn là chủ đạo, chiếm 87,26% lượng hàng trên toàn thị trường. Trong đó, chung cư vượt 114.2% và sản phẩm biệt thự, liền kề, nhà phố vượt 2,9 lần.

Tại TP HCM, lượng cung BĐS năm 2018 đạt 49.948 sản phẩm, tăng 116.2% so với năm 2017 (43.004 sản phẩm). Sản phẩm căn hộ vẫn

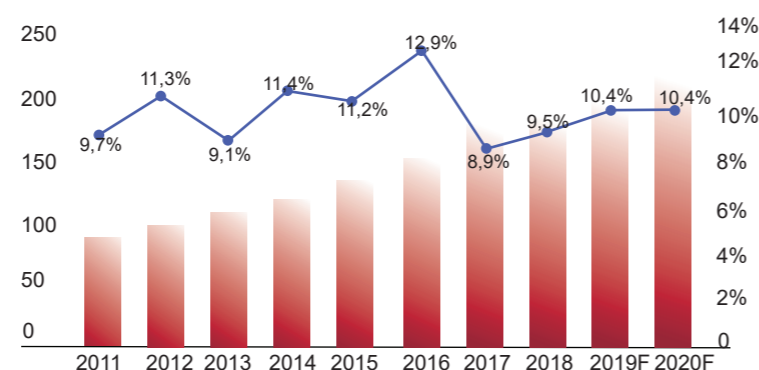
là chủ đạo với 44.451 sản phẩm, tăng 120.97% so với năm 2017 (37.076 sản phẩm), chiếm xấp xỉ 90% lượng hàng trên toàn thị trường TP HCM.

Ngoài ra, các giao dịch xung quanh các tâm điểm kinh tế đất nước, khu vực lân cận các tỉnh thu hút lượng lớn FDI và ưu tiên phát triển các khu công nghiệp trở nên sôi động như Vĩnh Phúc, Bắc Ninh, Hưng Yên, Thái Nguyên, Quảng Ninh, Quảng Bình, Đồng Nai, Bình Dương, ... đã cho thấy việc phân bổ, mở rộng quy mô đầu tư, phát triển dự án bất động sản không chỉ dừng lại ở các thành phố lớn như Hà Nội, Hồ Chí Minh, Sài Gòn, Đà Nẵng, Nha Trang.

Về lĩnh vực năng lượng tái tạo, năm 2018 là một năm bùng nổ đầu tư, đặc biệt là điện mặt trời và điện gió nhờ những thay đổi về chính sách thu hút đầu tư của Chính phủ trong lĩnh vực này. Quy hoạch điện VII điều chỉnh với nhu cầu điện năng tăng cao nhằm đáp ứng mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước giai đoạn 2016-2020, chính sách khuyến khích giá điện mặt trời với mức giá 9,35cent/kWh, điện gió 8,5cents/kwh, điện gió trên biển 9,8 cents/kwh, đồng thời được hưởng các ưu đãi tài chính như được miễn thuế nhập khẩu đối với thiết bị, miễn thuế thu nhập DN 4 năm liên tiếp từ thời điểm phát điện, miễn tiền sử dụng đất, tất cả những yếu tố này đã hoà quyện, trở thành cú hích cho khối tư nhân đẩy mạnh đầu tư năng lượng tái tạo hơn bao giờ hết.



Tốc độ tăng trưởng GDP Việt Nam qua các năm



Chú thích: Mức tiêu thụ điện (Bar), Tốc độ tăng trưởng (Line)

### Kết quả kinh doanh năm 2018

Năm 2018, Tập đoàn ghi nhận mức doanh thu, lợi nhuận cao nhất từ trước tới nay với 3.220 tỷ doanh thu và 787,5 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế với mức tăng trưởng lần lượt 40,5% và 188,2%, trong đó, Bất động sản là động lực chính cho sự tăng trưởng mạnh mẽ này.

#### Lĩnh vực bất động sản

Doanh thu Bất động sản năm 2018 ghi nhận 1.662 tỷ đồng từ bàn giao 2 tòa tháp Orchids của dự án Hado Centrosa Garden và hơn 200 tỷ từ dự án Hado Riverside, Quận 12, Tp.HCM. Đặc biệt, dự án Hado Centrosa đã bán được gần như toàn bộ sản phẩm, với tỷ lệ 100% đối với thấp tầng - 115 căn đã bàn giao sổ hồng và 99% đối với cao tầng (chỉ còn lại một số căn penthouses tại các tòa tháp). Tổng giá trị doanh thu của dự án khoảng 10.700 tỷ đồng, trong đó, 2 tháp Jasmine sẽ ghi nhận doanh thu vào năm 2019 và 4 tháp IRIS ghi nhận vào năm 2020.

#### Lợi thế đặc trưng của tập đoàn Hà Đô trong ngành Bất động sản

1

**Các dự án đều được đặt ở vị trí đắc địa**

2

**Ý tưởng sản phẩm tốt, hướng tới người tiêu dùng cuối cùng**

3

**Chất lượng công trình được đánh giá cao**

4

**Tính cam kết cao khi các dự án được bàn giao đúng tiến độ**

5

**Kiểm soát chi phí giá vốn thấp nhờ kinh nghiệm gần 30 năm trong lĩnh vực xây lắp.**

Trong năm, các dự án trọng điểm khác như: Hado Dragon City (An Khánh - An Thượng, Hà Nội), Hado Green Lane (Quận 8, HCM), Nongtha Central Park (Thủ đô Viên chăn, Lào) tiếp tục được triển khai đầu tư và hoàn thiện các thủ tục pháp lý để mở bán trong năm 2019.

Đặc biệt, việc mua chi phối 100% Công ty TNHH Mua bán nợ Minh Long Sài Gòn & 98,77% Công ty cổ phần Thiết bị giáo dục 1 đã bổ sung vào quỹ đất của Tập đoàn thêm 2,7 ha tại Linh Trung, Thủ Đức, 2,3 ha tại Phan Đình Giót - Hà Nội và diện tích nhỏ một số khu vực khác nâng tổng quỹ đất của Tập đoàn lên hơn 130 ha, tạo nền tảng cho các dự án của Tập đoàn trong thời gian tới, khi quỹ đất tại Hà Nội, Hồ Chí Minh đang ngày càng trở nên hạn hẹp đối với các ông chủ lớn trong ngành bất động sản.

#### Khách sạn và văn phòng cho thuê

Đầu tư kinh doanh lĩnh vực khách sạn nghỉ dưỡng, văn phòng cho thuê, quản lý các dự án bất động sản đã giúp cho Tập đoàn khép kín chuỗi cung ứng dịch vụ kinh doanh, khai thác Bất động sản.

Khách sạn IBIS Sài Gòn Airport nằm tại vị trí đắc địa, gần sân bay Tân Sơn Nhất được đánh giá là khách sạn kinh doanh hiệu quả bậc nhất tại Tp. Hồ Chí Minh khi tỷ lệ lấp đầy bình quân năm 2018 lên tới 80%, đóng góp 120 tỷ doanh thu cho Tập đoàn mỗi năm và có mức biên lợi nhuận gộp đạt 43%.

Bên cạnh đó, việc quản lý, vận hành, khai thác văn phòng, mặt sàn, bãi đất trống cho thuê đã mang lại cho Tập đoàn khoảng gần 200 tỷ đồng năm 2018. Riêng dự án Hado Centrosa Garden, sau khi bàn giao toàn bộ cho khách hàng và đưa vào vận hành sẽ cung ứng ra thị trường khoảng 9.000 m2 sàn cho thuê, nâng tổng diện tích mặt bằng khai thác lên tới hơn 60.000m<sup>2</sup> Theo đó, giá trị thu hồi vốn từ hoạt động này sẽ thêm gần 60 tỷ trong thời gian tới.



## LĨNH VỰC NĂNG LƯỢNG



Có thể khẳng định, việc đầu tư thêm lĩnh vực năng lượng là một bước đi mang tính chiến lược của Tập đoàn, tạo nền tảng dòng tiền ổn định, đều đặn qua các năm, trở thành động lực phát triển cho các dự án bất động sản - lĩnh vực mang lại doanh thu đột biến cho Tập đoàn khi có cơ hội tiềm năng.

Năm 2018, mặc dù Điều kiện thời tiết và thủy văn bất lợi cho ngành thủy điện cả nước, tuy nhiên tính chung 2 nhà máy đã hoàn thành 93% kế hoạch sản lượng và đạt 114,3% kế hoạch lợi nhuận sau thuế.

Sau khoảng 2 năm triển khai đầu tư xây dựng, Nhà máy thủy điện Nghi Hạc do Công ty cổ phần Za Hưng là chủ đầu tư, công suất 59MW đã chính thức khánh thành vào tháng 10 năm 2018 với chất lượng cao nâng tổng công suất thủy điện đang vận hành của Tập đoàn lên 119MW.

Trong năm, Tập đoàn cũng đã mua lại thành công 51% Công ty cổ phần Agrita Quảng Nam – chủ đầu tư dự án Đăk Mi 2 tại Quảng Nam với công suất lên tới 98 MW. Sau khi chính thức sở hữu 100% dự án này, Tập đoàn đã tập trung đẩy mạnh tiến độ thi công, xây dựng, nỗ lực hoàn thiện dự án, đưa vào phát điện năm 2021. Bên cạnh đó, dự án Nhà máy thủy điện Sông Tranh 4, công suất 48MW tại Quảng Nam cũng đang được gấp rút triển khai xây dựng, dự kiến cuối năm 2020 sẽ được chính thức vận hành. Khi đó, 5 nhà máy với tổng công suất 265MW sẽ mang lại dòng tiền đều đặn khoảng 1.200 tỷ đồng cho Tập đoàn mỗi năm.

Năm 2018 cũng ghi dấu bước tiến mới của Tập đoàn trong lĩnh vực đầu tư năng lượng tái tạo. Dự án Hồng Phong 4, công suất 48MW tại Bình Thuận đã ký hợp đồng mua bán điện (PPA) với Tập đoàn điện lực Việt Nam và hợp đồng tín dụng hạn mức 750 tỷ với ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam. Dự án được Tập đoàn nghiên cứu, triển khai đầu tư một cách bài bản, với công nghệ pin có hiệu suất cao, hệ thống giá đỡ xoay chiều giúp gia tăng hiệu suất trên từng tấm pin. Dự án hiện cũng đang được cấp tập triển khai để có thể phát điện trước 30/6/2019 và hưởng giá điện 9,35cents/kwh. Ngoài ra, Tập đoàn cũng tiếp tục đẩy mạnh nghiên cứu lập quy hoạch và đo gió tại 11 dự án điện gió với công suất 600 MW, dự kiến sẽ đẩy mạnh đầu tư hoàn thành trước tháng 12/2021 và 02 dự án Điện mặt trời 170MWp dự kiến hoàn thành trước tháng 12/2020.



### Thủy điện Za Hưng

**Tổng mức đầu tư:** 503 tỷ đồng

**Công suất:** 30MW

**Sản lượng:** 122,7 triệu KWh/năm

**Địa điểm:** Xã Za Hưng, Huyện Đông Giang, Tỉnh Quảng Nam



### Thủy điện Nậm Pông

**Tổng mức đầu tư:** 796 tỷ đồng

**Công suất:** 30MW

**Sản lượng:** 123 triệu KWh/năm

**Địa điểm:** Xã Châu Hạnh & Châu Phong, Huyện Quế Phong, Tỉnh Nghệ An

### Thủy điện Nghi Hạc

**Tổng mức đầu tư:** 1410 tỷ đồng

**Công suất:** 59MW

**Sản lượng:** 206 triệu KWh/năm

**Địa điểm:** Xã Quế Sơn & Quang Phong, Huyện Quế Phong, Tỉnh Nghệ An

### Thủy điện Sông Tranh 4

**Tổng mức đầu tư:** 1700 tỷ đồng

**Công suất:** 48MW

**Sản lượng:** 178,2 triệu KWh/năm

**Địa điểm:** Xã Quế Lưu & Thăng Phước, Huyện Hiệp Đức, Tỉnh Quảng Nam

### Thủy điện Đăk mi 2

**Tổng mức đầu tư:** 3000 tỷ đồng

**Công suất:** 98MW

**Sản lượng:** 415 triệu KWh/năm

**Địa điểm:** Xã Phước Lộc, Huyện Phước Sơn, Tỉnh Quảng Nam

### Điện mặt trời Hồng Phong 4

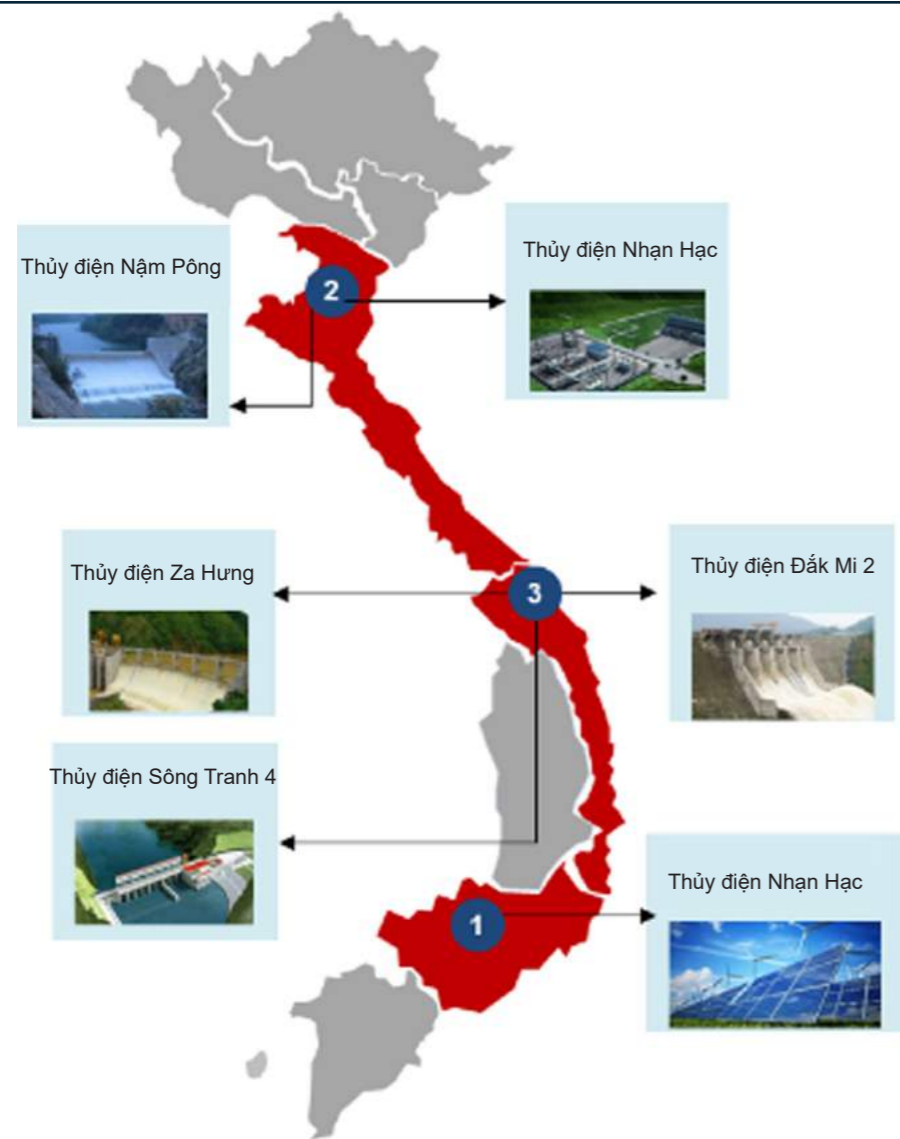
**Công suất:** 48MWp - 40Mwac

**Trạm BA 22/110Kv:** 30MW

**Đường dây 110Kv:** 128 m

**Địa điểm:** Xã Hồng Phong, Huyện Bắc Bình, Tỉnh Bình Thuận





**Lợi thế cạnh tranh của Tập đoàn trong việc đầu tư xây dựng, vận hành các dự án năng lượng**

- 1** Tổng mức đầu tư thực tế được lập sát với dự toán.
- 2** Giá bán điện tốt nhờ áp dụng mức giá theo biểu giá chi phí tránh được (Thủy điện)
- 3** Thời gian triển khai dự án nhanh nhờ có quan hệ đối tác tín dụng tốt với những ngân hàng lớn.
- 4** Chi phí quản lý, vận hành nhà máy thủy điện hiện tại rất thấp so với ngành, khoảng 7-8% doanh thu.

**LĨNH VỰC XÂY LẮP**

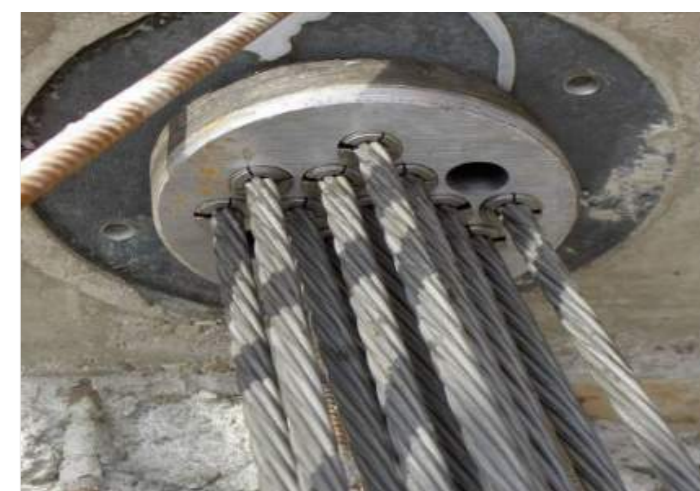
Xây lắp – hoạt động kinh doanh đầu tiên của Tập đoàn Hà Đô, với gần 30 năm kinh nghiệm, đã có được những ưu thế riêng về mặt quản lý và quản trị rủi ro. Các đơn vị xây lắp của Tập đoàn gồm Hà Đô 1, Hà Đô 45, Hà Đô Mee, đã kiểm soát chặt chẽ đầu ra theo nguồn đầu vào, kiểm soát được chi phí quản lý trong năm, đồng thời công tác quản lý tài chính, quản lý rủi ro được thực hiện tốt, không phát sinh nợ đọng, nợ xấu. Đây là điểm nổi bật so với các công ty cùng ngành. Dẫn đầu về hoàn thành kế hoạch năm 2018 là Công ty Hà Đô MEE với giá trị sản lượng thực hiện 236,2 tỷ đồng hoàn thành 101% kế hoạch, Công ty Hà Đô 45 đạt 91% kế hoạch. Công ty Hà Đô 1 đạt 71,5% kế hoạch.

Trong năm 2018, tổng giá trị sản lượng hoàn thành ở mức trung bình, đóng góp doanh thu 1.200 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế chiếm 18,3% cơ cấu lợi nhuận của Tập đoàn. Các dự án tiếp thị mới đạt sản lượng 1.782 tỷ đồng sản lượng, vượt kế hoạch đề ra để tạo các công việc gối đầu cho hoạt động xây lắp trong các năm tiếp theo.

Trong năm, Tập đoàn cũng tiến hành cơ cấu lại, hoàn thành thoái vốn tại công ty Hà Đô 23 đạt hiệu quả tài chính cao, xây dựng đề án phát triển nhóm công ty xây lắp theo hướng tổng thầu EPC, hướng đến nhóm khách hàng lớn có yêu cầu chất lượng, tiến độ cao, với trị giá gói thầu lớn và có năng lực tài chính tốt.

**Công nghệ xây lắp của Tập đoàn Hà Đô:**

- Công nghệ móng hầm
- Công nghệ xây nhà cao tầng
- Thi công hệ thống M&E
- Thi công xây dựng đường
- Thi công, xây lắp nhà máy điện mặt trời.





## MỘT SỐ DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN TIÊU BIỂU



### Dự án Hado Centrosa Garden

<b>Quy mô:</b>	6,85ha
<b>Bao gồm:</b>	115 căn thấp tầng & 2187 căn hộ
<b>Tiện ích:</b>	21 khu vườn độc đáo, bể bơi tràn bờ, bãi đỗ xe sinh thái trên cao, gym, spa
<b>Địa điểm:</b>	200 đường 3/2, P.12, Quận 10, TP.HCM

### Dự án Hado Dragon City

<b>Quy mô:</b>	30ha
<b>Bao gồm:</b>	528 căn thấp tầng
<b>Tiện ích:</b>	Công viên, vườn nướng BBQ, Trường học liên cấp, gym, spa, an ninh 3 lớp 24/24...
<b>Địa điểm:</b>	Đại lộ Thăng Long, Hoài Đức, Hà Nội

### Dự án Nongtha Central Park

<b>Quy mô:</b>	74,5ha
<b>Bao gồm:</b>	shophouse, liền kề, biệt thự đơn lập, song lập
<b>Tiện ích:</b>	21 khu vườn độc đáo, bể bơi tràn bờ, bãi đỗ xe sinh thái trên cao, gym, spa
<b>Địa điểm:</b>	200 đường 3/2, P.12, Quận 10, TP.HCM



### Dự án Hado Green Lane

<b>Quy mô:</b>	2,32ha
<b>Bao gồm:</b>	3 toàn tháp chung cư với hơn 1.000 căn hộ
<b>Tiện ích:</b>	Công viên ven sông, bể bơi, gym, spa, an ninh 3 lớp 24/24
<b>Địa điểm:</b>	2735 Phạm Thế Hiển, Phường 7, Quận 8, TP.HCM



### Dự án Alila Bảo Đại - The Imperial House

<b>Quy mô:</b>	8,8ha
<b>Bao gồm:</b>	35 bungalow, khách sạn 5 sao với quy mô 115 phòng
<b>Tiện ích:</b>	Phòng hội nghị quốc tế, gym, spa, bar trên vực đá
<b>Địa điểm:</b>	Trần Phú, Phường Vĩnh Nguyên, TP. Nha Trang



### Dự án Khu đô thị mới Dịch vọng

<b>Quy mô:</b>	9.961m <sup>2</sup>
<b>Bao gồm:</b>	2 tòa tháp cao 47 tầng
<b>Tiện ích:</b>	Trung tâm thương mại, bể bơi, gym, spa, nhà trẻ, cafe, nhà hàng...
<b>Địa điểm:</b>	Khu đô thị mới Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội



### Ibis Sài Gòn Airport & Hado Airport Bulding

<b>Văn phòng:</b>	3.500m <sup>2</sup> với 2 khối nhà cao 15 tầng và 2 tầng hầm
<b>Khách sạn:</b>	Khách sạn Ibis 4 sao với 217 phòng và 65 căn hộ dịch vụ
<b>Công suất:</b>	100% cho văn phòng và 70% cho khách sạn
<b>Địa điểm:</b>	Số 2 Hồng Hà, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh



## CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

DỰ ÁN	VỊ TRÍ	DIỆN TÍCH	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ (TỶ ĐỒNG)	SẢN PHẨM	TIẾN ĐỘ PHÁP LÝ	THỜI GIAN DỰ KIẾN HOÀN THÀNH
<b>DỰ ÁN ĐANG XÂY DỰNG</b>						
Hado Centrosa Garden	Quận 10, TP. Hồ Chí Minh	6,85ha	7.000	Thấp tầng, chung cư	Hoàn tất	2020
Nongtha Central Park	Viêng Chăn, Lào	74,5ha	5.386	Thấp tầng	Hoàn tất	2023
Hado Garden Villas	Quận 10, TP. HCM	4.787m <sup>2</sup>	379,2 tỷ	Thấp tầng	Hoàn tất	2020
Hado Dragon City	An Khánh, Hà Nội	300.250 m <sup>2</sup>	1.589,3	Thấp tầng	Hoàn tất	2021
<b>DỰ ÁN CHUẨN BỊ ĐẦU TƯ</b>						
Hado Green Lane	Quận 8, TP. HCM	23.237m <sup>2</sup>	1.445,7	Chung cư	Đang hoàn thiện	2021
Alila Bảo Đại - The Imperial House	Nha Trang, Khánh Hòa	89.200m <sup>2</sup>	1.027	Khách sạn, biệt thự	Đang hoàn thiện	2023
<b>DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN</b>						
Hỗn hợp dịch vụ	Cầu Giấy, Hà Nội	9.865m <sup>2</sup>	2.351	Hỗn hợp nhà ở và trung tâm thương mại	Đang hoàn thiện	2023
Dự án Kha Vạn Cân	Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh	27.125m <sup>2</sup>	1.740	Thấp tầng, chung cư	Đang hoàn thiện	2023
Dự án 62 Phan Đình Giót	Thanh Xuân, Hà Nội	22.399m <sup>2</sup>	2.452,9	Chung cư	Đang hoàn thiện	2023
Dự án 30 Tạ Quang Bửu	Hai Bà Trưng, Hà Nội	1.036m <sup>2</sup>	145,7	Văn phòng cho thuê	Đang hoàn thiện	2023



## ĐÁNH GIÁ CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

### Các chỉ tiêu tài chính

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2017	2018	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	8.415.503	11.086.580	31,740%
Doanh thu thuần	2.296.976	3.222.455	40,29%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	328.552	916.279	178,88%
Lợi nhuận khác	38.209	-5.252	-113,74%
Lợi nhuận trước thuế	323.300	954.488	195,23%
Lợi nhuận sau thuế	273.104	787.558	188,37%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	5%	35%	600%

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản	Đơn vị	Năm 2017	Năm 2018
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	Lần	3,38	3,00
+ Hệ số thanh toán nhanh (TSNH-Hàng tồn kho)/Nợ NH	Lần	1,30	1,33
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
+ Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	Lần	3,04	3,12
+ Hệ số Nợ vay/ Vốn chủ sở hữu	Lần	0,9	0,98
+ Hệ số Nợ vay/ Tổng tài sản	Lần	0,22	0,24
+ Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	Lần	0,75	0,76
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
+ Vòng quay Hàng tồn kho (GVHB/Hàng tồn kho bình quân)	Lần	0,56	0,58
+ Doanh thu thuần/ Tổng tài sản bình quân	Lần	0,30	0,33
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	11,89%	24,45%
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân	%	13,94%	32,99%
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân	%	3,61%	8,08%
+ Hệ số lợi nhuận từ HĐKD/ Doanh thu thuần	%	14,30%	28,43%
+ Thu nhập trên cổ phần (EPS) (VNĐ)		2.349	6.873

### Những cải tiến trong quản lý, điều hành.

Trong năm 2018, theo chỉ đạo của Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành có sự phân công linh hoạt theo hướng Phó Tổng giám đốc ngành phụ trách các ngành nào là Tổng giám đốc các ngành đó, đã đi vào nề nếp, bước đầu có hiệu quả, góp phần nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh, đảm bảo theo đúng phân cấp Hội đồng quản trị và Ban điều hành.

Ban điều hành đã tham mưu cho Hội đồng Quản trị ra các quyết sách quan trọng như mua cổ phần Công ty CP Thiết bị Giáo dục 1, tăng tỷ lệ góp vốn tại dự án thủy điện Đăk Mi 2, mua dự án Linh Trung – Thủ Đức, khởi công dự án điện mặt trời Hồng Phong 4,.. tạo nguồn việc làm mới cho các năm tiếp theo.

Đồng thời Ban điều hành đã xây dựng được kế hoạch chiến lược tài chính trung và dài hạn, chuẩn bị phương án huy động vốn chủ sở hữu, vốn điều lệ và nguồn vốn tín dụng/trái phiếu với nhiều phương thức đa dạng, sẵn sàng đáp ứng nhu cầu đầu tư lớn trong lĩnh vực năng lượng tái tạo; nhu cầu mua bán, sát nhập dự án và mở rộng quỹ đất để đảm bảo doanh thu, lợi nhuận và khả năng chi trả cổ tức ổn định ở mức cao trong các năm tiếp theo.

## MỤC TIÊU HOẠT ĐỘNG

Phát triển bền vững hài hòa đầu tư dài hạn, trung hạn và ngắn hạn vào 3 lĩnh vực trụ cột chính: bất động sản, năng lượng, xây lắp.

Thực hiện tốt triết lý “Quản trị công ty là quản trị kế hoạch tuần, tháng, năm”. Các cá nhân lập kế hoạch để thực hiện nhiệm vụ quản lý phòng, ban, bộ phận thông qua quản lý kế hoạch. Hoàn thiện quy chế quản lý Tập đoàn, cấu trúc lại bộ máy gọn nhẹ, hiệu quả, tiết kiệm được chi phí quản lý; Có chính sách thu hút nhân tài, lao động có chất lượng cao. Thực hiện ứng dụng CNTT để thực sự là động lực cho phát triển sản xuất, tăng cường cho quản lý và tăng NSLĐ.

Quản trị chặt chẽ và điều phối hài hòa dòng tiền chung của Tập đoàn. Đa dạng các hình thức huy động vốn, chú trọng quản trị rủi ro và sử dụng có hiệu quả dòng tiền, đảm bảo lợi ích cao nhất về tài chính cho cổ đông.

**Khối Xây lắp:** Cấu trúc lại nhóm công ty xây lắp, là lĩnh vực kinh doanh truyền thống của Tập đoàn, theo hướng tăng cường năng lực tài chính, quản lý, phát triển tổng thầu cho các công trình điện và dân dụng.

**Khối đầu tư Năng lượng:** Đối với lĩnh vực năng lượng, tập trung chỉ đạo, quản lý thi công 2 nhà máy thủy điện Đăk mi 2 và Sông Tranh, đảm bảo phát điện đúng tiến độ. Hoàn thành phát điện dự án Hồng Phong 4.1 trước tháng 6 năm 2019.

Gấp rút chuẩn bị đầu tư các các dự án điện mặt trời, điện gió khi đủ thủ tục, phát triển mở rộng quy mô nhưng nhưng chú trọng tiêu chí hiệu quả kinh tế, hiệu quả tài chính dự án và tranh thủ tối đa thời điểm các dự án này đang được nhà nước ưu tiên hỗ trợ về cơ chế, giá bán điện.

**Quản lý khai thác BĐS:** Hoàn thành việc tái cơ cấu, ổn định bộ máy và tổ chức nhân sự nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ và hiệu quả hoạt động, đẩy mạnh phát triển thương hiệu với mục tiêu biến quản lý và dịch vụ BĐS thành 1 trụ cột nữa trong hoạt động SXKD của Tập đoàn. Tăng cường năng lực tài chính, mở rộng phạm vi cung cấp dịch vụ, sẵn sàng tiếp nhận và quản lý dịch vụ tòa nhà, dịch vụ văn phòng và thương mại tại dự án HaDo Centrosa khi được đưa vận hành khai thác trong năm 2019.

### Định hướng kế hoạch triển khai hoạt động:

Khối Bất động sản: Tiếp tục đẩy mạnh hoạt động kinh doanh bất động sản, tập trung vào phân khúc trung cao cấp; sản phẩm ưu tiên vị trí, thiết kế, tiện ích, hướng tới người sử dụng nhằm tạo hàm lượng giá trị gia tăng lớn và đảm bảo tỷ suất lợi nhuận tốt so với mặt bằng chung. Đề xuất với Hội đồng quản trị việc thành lập Ủy ban Nghiên cứu Phát triển chịu trách nhiệm đẩy mạnh công tác tiếp thị dự án mới, mở rộng quỹ đất thông qua M&A các dự án và công ty có quỹ đất và ngành nghề kinh doanh phù hợp, phát triển quỹ đất theo hướng quy hoạch ga tàu điện ngầm, quy hoạch phát triển hạ tầng đô thị của các thành phố lớn.



## BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### Đánh giá về kết quả hoạt động của HĐQT trong năm 2018

Trong năm 2018, Hội đồng quản trị đã tuân thủ các quy định tại Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và quy chế hoạt động của HĐQT, tổ chức 37 cuộc họp định kỳ và bất thường, ban hành 53 Nghị quyết, với sự có mặt đầy đủ của tất cả các thành viên.

Các cuộc họp đã tập trung giải quyết các vấn đề trọng tâm liên quan đến chỉ đạo thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2018; xây dựng và triển khai kế hoạch SXKD năm 2018, 2019; rà soát thực hiện chiến lược phát triển giai đoạn 2016 – 2020 và xây dựng định hướng phát triển giai đoạn 2020 – 2030; kiện toàn nhân sự lãnh đạo cấp cao; chỉ đạo thực hiện đề án Tái cấu trúc các công ty thành viên. Các nghị quyết được HĐQT thống nhất đưa ra tại các cuộc họp là những định hướng quan trọng giúp Ban điều hành tổ chức thực hiện hoàn thành và hoàn thành vượt kế hoạch kinh doanh năm 2018 của công ty CP Tập đoàn Hà Đô.

Ngoài các phiên họp HĐQT trên, HĐQT đã thông qua các quyết định theo phương thức lấy ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản để chỉ đạo, giải quyết hơn 50 vấn đề có liên quan đến các định hướng lớn về quản trị doanh nghiệp và các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT, đồng thời chỉ đạo, quản lý, giám sát hoạt động của Ban điều hành trong thực thi các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT.

### Kết quả giám sát đối với Ban điều hành:

Hội đồng quản trị đã tổ chức giám sát việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của Ban Tổng giám đốc phù hợp với tình hình thực tế của Công ty và thực hiện mục tiêu đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Hội đồng quản trị cùng Ban Tổng giám đốc đã chỉ đạo, giám sát thực hiện nghiêm túc chế độ chính sách Pháp luật của nhà nước, Quy chế nội bộ của Tập đoàn, ban hành hệ thống văn bản, sát thực với điều kiện, mục đích kinh doanh, phù hợp với Quy định hiện hành của Pháp luật. Các chế độ

và nghĩa vụ đối với người lao động được thực hiện đầy đủ, kịp thời, đảm bảo công bằng và tạo động lực làm việc cho người lao động, thực hiện đúng các quy định về chế độ tiền lương, chế độ BHXH, chế độ về bảo hộ lao động, an toàn vệ sinh môi trường. HĐQT đã hoàn thành nhiệm vụ theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ và các Quy chế hoạt động của HĐQT trong việc lập và thực hiện chương trình công tác năm, phân công nhiệm vụ giữa các thành viên HĐQT, tổ chức họp, lấy ý kiến bằng văn bản, ban hành các Nghị quyết, Quyết định, Thông báo của HĐQT; chỉ đạo, quản lý và giám sát Ban điều hành thực hiện các Nghị quyết của HĐQT; giao nhiệm vụ để các Ủy ban trực thuộc HĐQT và Ủy ban Kiểm toán nội bộ phát huy chức năng tư vấn cho HĐQT đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền.

Các Thành viên HĐQT chuyên trách đã có những đóng góp tích cực trong quá trình quản trị nội bộ của Tập đoàn Hà Đô, cùng HĐQT quản lý và giám sát hoạt động điều hành kinh doanh, góp phần hoàn thành Kế hoạch kinh doanh năm 2018.

Các thành viên HĐQT được giao phụ trách các lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Hà Đô, các công ty con của Tập đoàn đã chỉ đạo, phối hợp với Ban điều hành hoàn thành và hoàn thành vượt kế hoạch kinh doanh chung năm 2018 của toàn Tập đoàn.

### Thù lao và chi phí hoạt động của HĐQT, BKS năm 2018.

Tổng mức thù lao chi trả HĐQT và Ban KS và các Ủy ban thuộc HĐQT năm 2018: 15,8 tỷ đồng tương đương 2,5% lợi nhuận sau thuế hợp nhất thuộc về công ty mẹ (Kế hoạch được thông qua là 2,5% LNST năm 2018).

### Kết quả thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2018

Năm 2018, HĐQT đã chỉ đạo triển khai toàn diện và kịp thời các Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2018, cụ thể:

Thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2018, HĐQT đã tập trung chỉ đạo Ban điều hành thực hiện các giải pháp để hoàn thành những chỉ tiêu SXKD theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT năm 2018 với những kết quả kinh doanh quan trọng và đáng khích lệ:

Đơn vị: Tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2017	Kế hoạch	Năm 2018		Tăng trưởng
				Thực hiện	Tỷ lệ hoàn thành	
1	Doanh thu thuần	2.297	4.302	3.221	75%	40%
2	Lợi nhuận trước thuế	323	851	954	112%	195%
3	Lợi nhuận sau thuế	273	734	788	107%	188%
4	Vốn điều lệ	760	950	949,5	99,95%	25%
5	Tỷ suất LNST/Vốn điều lệ	36%	77%	83%		
6	Tỷ suất LNST / Doanh thu thuần	12%	17%	24%		

Chỉ tiêu Thu nhập ròng trên cổ phiếu (EPS) = 6.873 đồng/1CP, đạt mức tăng trưởng 255% so với năm 2017.

Đồng thời, HĐQT đã chỉ đạo thực hiện triển khai chi trả cổ tức, tạm ứng cổ tức và hoàn tất đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ, đăng ký bổ sung giấy đăng ký kinh doanh, Điều lệ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2018.

## KẾ HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG

Định hướng dài hạn của Tập đoàn Hà Đô là phát triển mạnh ba ngành nghề sản xuất kinh doanh mũi nhọn Bất động sản - Năng lượng - Xây lắp.

Với ý nghĩa quan trọng đó, Hội đồng Quản trị xác định các chỉ tiêu cho năm 2019, cụ thể:

## TỔNG DOANH THU

**4.618**  
Tỷ đồng

Tỷ suất lợi nhuận  
sau thuế **67%**  
trên vốn điều lệ

## LỢI NHUẬN SAU THUẾ

**796**  
Tỷ đồng

Tuy nhiên, Hội đồng Quản trị cũng yêu cầu Ban Điều hành vẫn cần khai thác tối đa cơ hội thị trường, cơ hội kinh doanh, đồng thời tranh thủ điều kiện thuận lợi, tiếp tục củng cố, nâng cao năng lực tài chính và nguồn lực con người, chuẩn bị các điều kiện tốt nhất để thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm sau đây:



Mở rộng quỹ đất thông qua tăng cường M&A các dự án hoặc các công ty có dự án bám sát quy hoạch giao thông, hạ tầng đô thị của các thành phố lớn và các tỉnh. Đẩy mạnh triển khai xây dựng, tiếp thị và bán hàng tại dự án Nongtha Central Park, dự án Hado Dragon City, dự án Hado Green Lane nhằm hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019. Hoàn thành thủ tục đầu tư tại dự án Hỗn hợp Dịch vụ, 62 Phan Đình Giót, dự án Kha Vạn Cân tại Linh Trung, Thủ Đức.

Đẩy mạnh thực hiện kế hoạch tiến độ các dự án năng lượng tái tạo, khẩn trương đầu tư, thi công các dự án Sông Tranh 4, Đắc Mi 2 hoàn thành đúng tiến độ. Hoàn thành phát điện dự án Hồng Phong 4.1 trước tháng 6 năm 2019, tiếp nhận công nghệ, đào tạo nhân sự để nhanh chóng tiếp cận, làm chủ được cách thức quản lý, vận hành nhà máy điện mặt trời sau đầu tư.

Đồng thời, nâng cao hiệu quả hoạt động quản lý, điều hành của Ban điều hành, Hội đồng quản trị. Tái cấu trúc bộ máy quản lý Tập đoàn, cải tiến trong công tác quản lý điều hành và đánh giá kế hoạch đảm bảo các nội dung công việc trong quá trình hoạt động được triển khai quy chuẩn, đồng bộ.

Công tác tiếp thị việc tại các công ty xây lắp cần được đẩy mạnh, song song với công tác đổi mới công nghệ thi công và các quy trình quản lý biện pháp thi công; chuyên nghiệp hóa công tác nhận thầu thi công nhằm nâng cao chất lượng sản phẩm, giảm giá thành, tăng tính cạnh tranh cho sản phẩm. Đối với các hợp đồng nhận thầu xây lắp cần được hạch toán bài bản, nâng cao hiệu quả và tính minh bạch trong quá trình triển khai thi công.

Trong năm 2019, HĐQT sẽ tiếp tục duy trì chế độ họp định kỳ Quý theo quy định và tổ chức các phiên họp định kỳ và bất thường để kịp thời ban hành các nghị quyết chỉ đạo Ban điều hành thực thi các nhiệm vụ đã được ĐHCĐ thường niên 2019 thông qua. HĐQT tiếp tục phát huy vai trò của các ủy ban trực thuộc HĐQT để tham mưu cho HĐQT các nội dung liên quan đến nhân sự cấp cao, chiến lược sản xuất kinh doanh và hoạt động đầu tư; đẩy mạnh công tác quản trị rủi ro, kiểm tra, giám sát thông qua Ủy ban kiểm toán nội bộ, nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh và bảo toàn vốn trong quá trình hoạt động.



## BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT

Ban Kiểm soát có 03 thành viên, gồm:

### HỌ TÊN

Ông Đỗ Văn Bình  
Ông Phạm Trọng Khiêm  
Bà Chủ Thị Lan

### CHỨC DANH

Trưởng Ban Kiểm soát  
Thành viên Ban Kiểm soát  
Thành viên Ban Kiểm soát

### Hoạt động của Ban kiểm soát

Trong năm 2018, Ban Kiểm soát đã phối hợp chặt chẽ với Hội đồng Quản trị (HĐQT), Ban điều hành bám sát việc ban hành và triển khai các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT. Song song với việc giám sát, BKS cũng tham gia rà soát và phối hợp với các bộ phận kiểm soát nội bộ và các đơn vị thành viên, đảm bảo hoạt động bộ máy tuân thủ theo đúng quy định của Pháp luật và Quy chế Quản trị nội bộ của Công ty.

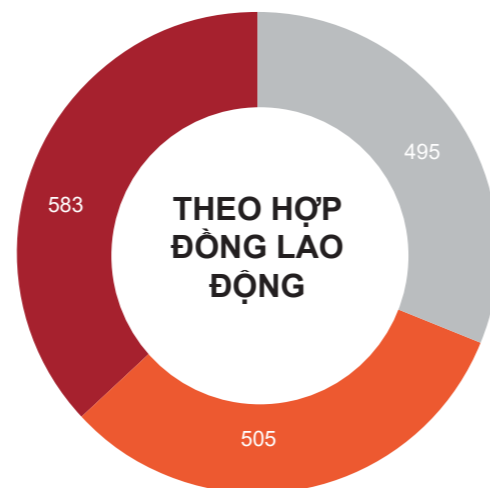
Năm 2018, Ban kiểm soát đã thực hiện giám sát báo cáo tài chính hàng quý, bán niên và cả năm 2018 trước khi Báo cáo tài chính được phê duyệt và công bố. Ban kiểm soát đã có ý kiến về tính phản ánh trung thực, đầy đủ, đúng hạn của Báo cáo trên khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2018 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.





# CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

**TỔNG SỐ LƯỢNG NHÂN SỰ**  
**1.583 CBNV**  
 tính đến ngày 31/12/2018



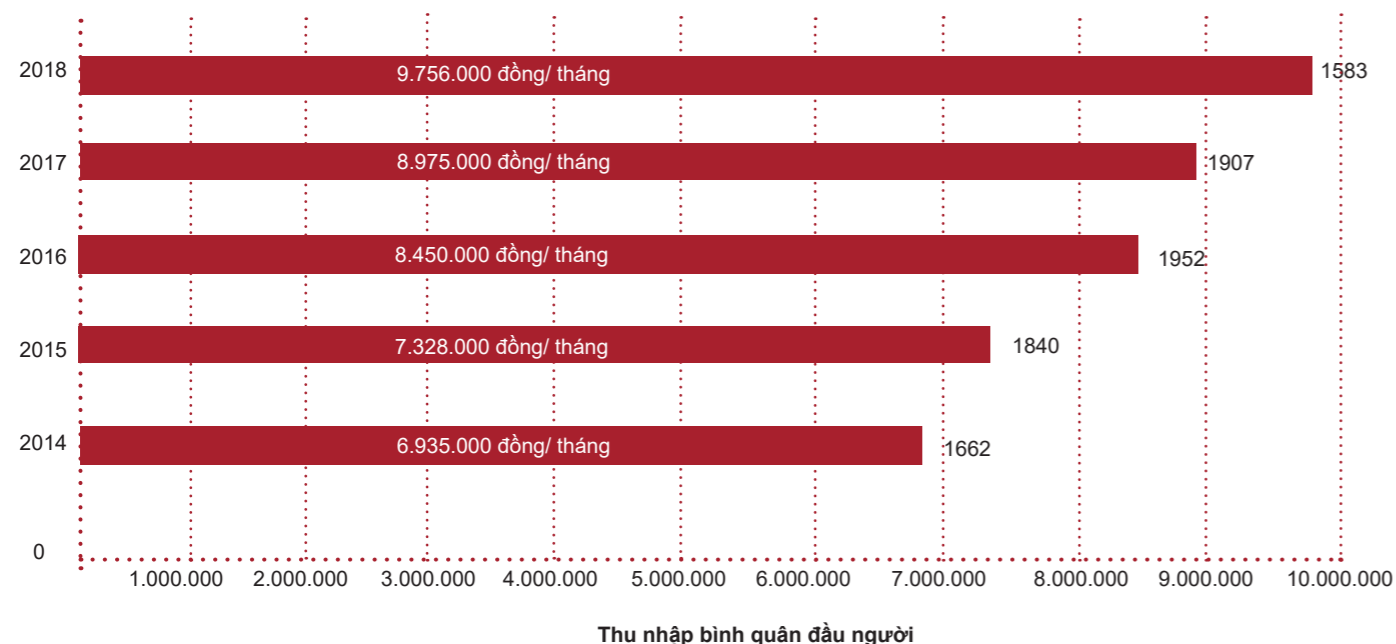
● HĐ thời vụ ● HĐ thời hạn 1-3 năm ● HĐ không xác định thời hạn



● Dưới đại học ● Đại học ● Trên đại học



● Nữ ● Nam



## Các chế độ chính sách cho người lao động

### Chế độ, điều kiện làm việc:

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

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

### Chính sách phúc lợi:

Các chế độ chính sách về tiền lương; Tiền thưởng các ngày lễ trong năm, ngày thành lập Công ty, thành lập Tập đoàn, Tết Dương lịch, Tết Âm lịch; Các chế độ phúc lợi khác: Du lịch, Nghỉ mát; tặng quà các ngày kỷ niệm, lễ trong năm như: sinh nhật, ngày Phụ nữ Việt Nam, ngày Quốc tế phụ nữ, ngày 27/7; khám sức khỏe định kỳ, hiếu hỉ...;

Các chương trình hỗ trợ người lao động: Các chương trình hỗ trợ CBCNV có hoàn cảnh gia đình khó khăn, gặp thiên tai,....

Thu nhập bình quân đầu người năm 2018: 9.756.000 đồng/tháng.

## Các chế độ chính sách cho người lao động

Hàng năm Tập đoàn Hà Đô luôn tổ chức các chương trình Đào tạo Nội bộ và đào tạo bên ngoài Công ty cho CBCNV.

### Đào tạo Nội bộ:

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

Các chương trình đào tạo nội bộ trong Tập đoàn do quản lý các phòng, ban xây dựng chương trình, giáo án liên quan đến kiến thức thuộc lĩnh vực phòng đang quản lý để phổ biến đến CBNV trong phòng cũng như tới CBNV các phòng ban khác trong Công ty và toàn Tập đoàn.

Đào tạo nội bộ thông qua các buổi họp giao ban.

Đào tạo tại chỗ với các công trường dự án như: Dự án thủy điện, Điện mặt trời, Điện gió,.... Hướng dẫn đào tạo chéo giữa các công ty thành viên với nhau.

### Đào tạo bên ngoài:

Tổ chức các khóa học kỹ năng quản lý điều hành; nâng cao trình độ, chuyên môn, nghiệp vụ của các phòng, ban công ty, Tập đoàn có nhu cầu và theo kế hoạch đào tạo hàng năm của Công ty như: Khóa đào tạo CEO Công nghệ 4.0 cho Ban Điều hành và các Trưởng phòng; Khóa Giám đốc Tài chính CFO cho cán bộ phòng Tài chính, .....

Liên hệ với các trường, cơ sở đào tạo cấp chứng chỉ, chứng nhận chuyên môn, ngành nghề hoạt động cho CBNV quản lý và trực tiếp làm việc tại Công trường.

Cử CBCNV đi tham quan, học tập tại các mô hình dự án, công trình có nét tương đồng với ngành nghề Công ty định hướng phát triển

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

Với chủ trương con người là trung tâm của sự phát triển. Cạnh tranh giữa các Công ty, doanh nghiệp là cạnh tranh về nhân lực, con người. Tập đoàn trong năm 2018 cũng như kế hoạch năm 2019 và các năm tiếp theo sẽ tập trung vào việc tuyển dụng, đào tạo nhân lực đáp ứng yêu cầu phát triển của Công ty.

### Về chiến lược tuyển dụng nguồn nhân lực:

Tuyển dụng các vị trí quản lý từ cấp cao đến cấp trung phù hợp với Mô tả công việc, Tiêu chuẩn cán bộ; tìm kiếm nguồn hồ sơ từ nhiều nguồn khác nhau.



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

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

Với các công trình, dự án đặt thù tại các tỉnh thì ưu tiên tuyển dụng, đào tạo và sử dụng lao động là người địa phương nhằm đảm bảo sự ổn định quá trình sản xuất như: Dự án nhà máy Điện Mặt trời Hồng Phong 4, Nhà máy Thủy điện Nhận Hạc, Nhà máy thủy điện Sông Tranh 4,....

**Về Phát triển nguồn nhân lực:**

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

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



## CHUNG TAY VÌ CỘNG ĐỒNG

### TẬP ĐOÀN HẠ ĐỒ HIỂU RÕ MỘT PHẦN TRÁCH NHIỆM CỦA MÌNH ĐỐI VỚI SỰ PHÁT TRIỂN CHUNG CỦA XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG

- Tháng 8/2018 tổ chức phân kho giáo cụ tặng các em nhỏ vùng cao tại huyện Quế Phong, Nghệ An với giá trị 300.000.000 đồng, Tặng quà nhân dịp Tết Nguyên đán cho gần 200 hộ gia đình có hoàn cảnh khó khăn tại các xã thuộc huyện Quế Phong và Quỳnh Châu, Nghệ An.
- Tổ chức đoàn cứu trợ nước bạn Lào bị vỡ đập thủy điện với số tiền ủng hộ trị giá 150.000.000 đồng; tham gia ủng hộ, hỗ trợ đồng bào tại các tỉnh trong nước bị thiệt hại do thiên tai bão lụt, hạn hán.
- Tổ chức thăm và tặng quà cho Mái ấm Thủ Đức và Trung tâm trẻ tàn tật, mồ côi Thị Nghè, tặng quà các em nhỏ tại Chùa Pháp Võ với số tiền 69.225.000 đồng;
- Ủng hộ Quỹ hỗ trợ trẻ em bị nhiễm chất độc da cam, quỹ khuyến học, quỹ xóa đói giảm nghèo tại huyện Quế Phong, Quỳnh Châu, Nghệ An và các xã thuộc huyện Hiệp Đức, Đông Giang, tỉnh Quảng Nam.
- Tham gia thiện nguyện tặng 50 suất quà và các nhu yếu phẩm cần thiết cho các cháu mồ côi cơ nhỡ tại Trung tâm nhân đạo Hồng Quang; Tặng 350 suất cho 350 người mù ở huyện Mỏ cày Nam, tỉnh Bến Tre.
- Tổ chức thăm hỏi và tặng quà các bệnh nhân tại Bệnh viện K - Tân Triều với quà tặng trị giá 110.500.000 đồng.
- Xây dựng và tặng các ngôi nhà tình nghĩa trên các địa bàn công ty có hoạt động sản xuất kinh doanh và các hoạt động hỗ trợ khác như: Xây tặng Nhà văn hoá Thôn tại Bản Đai, Quế Phong, Nghệ An, đầu tư xây dựng và tặng đường điện sinh hoạt cho bà con dân Bản Đai – Xã Quế Sơn, huyện Quế Phong, Nghệ An, trị giá 1,4 tỷ đồng. Tặng bò sinh sản cho các gia đình khó khăn ở Quỳnh Châu và Quế Phong, làm đường dân sinh cho các thôn tại huyện Hiệp Đức tỉnh Quảng Nam, ...
- Tổ chức thăm hỏi, tặng các phần quà cho các thương bệnh binh và gia đình nhân dịp ngày Thương Binh Liệt sỹ 27/7.





## THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

# HDG

Mã cổ phiếu: **HDG**

Số lượng cổ phiếu lưu hành tại ngày 31/12/2018: **94.919.409 cổ phiếu**

Số cổ phiếu quỹ: **32.267 cổ phiếu**

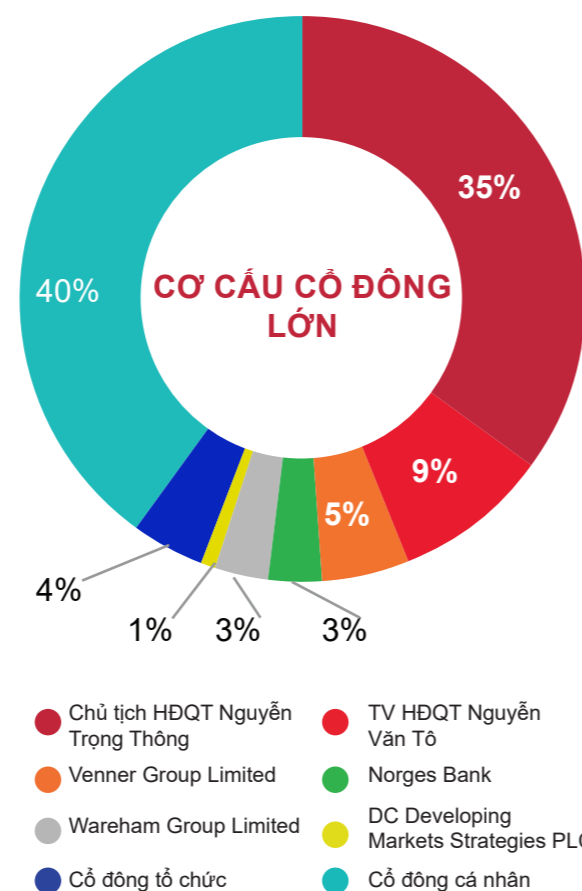
Giá trị vốn hoá thị trường tại thời điểm 31/12/2018:



Diễn biến giá cổ phiếu HDG năm 2018

### DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN

Cá nhân/ tổ chức (tên người đại diện tổ chức)	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu
Nguyễn Trọng Thông	33.272.671	35,05%
Nguyễn Văn Tô	8.489.165	8,94%
Nhóm cổ đông nước ngoài có liên quan	11.040.287	11,63%
Venner Group Limited	4.525.465	4,77%
Wareham Group Limited	2.775.409	2,92%
Norges Bank	2.815.178	2,97%
DC Developing Markets Strategies PLC	924.235	0,97%



## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, BAN ĐIỀU HÀNH VÀ TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHIẾU TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2018

STT	Họ tên	Chức vụ	Số cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu
1	Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch HĐQT	33.272.671	35,04%
2	Nguyễn Văn Tô	Thành viên HĐQT	8.489.165	8,94%
3	Chế Đình Tương	Thành viên HĐQT	143.994	0,15%
4	Lê Thanh Hiền	Thành viên HĐQT	147.868	0,16%
5	Nguyễn Trọng Minh	Thành viên HĐQT	22.412	0,02%
6	Đào Hữu Khanh	Thành viên HĐQT	654.871	0,69%
7	Nguyễn Văn Đông	Thành viên HĐQT	40.050	0,04%
8	Lê Xuân Long	Thành viên HĐQT	149.551	0,16%
9	Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc	23.650	0,02%
10	Đỗ Văn Bình	Trưởng ban kiểm soát	116.414	0,12%
11	Phạm Trọng Khiêm	Thành viên Ban kiểm soát	0	0
12	Chử Thị Lan	Thành viên Ban kiểm soát	0	0

### LỊCH SỬ CHI TRẢ CỔ TỨC

24/12/2018	Cổ tức bằng tiền, tỷ lệ 10%
07-08-2018	Thưởng cổ phiếu 15%
	Bán ưu đãi 10% giá 10
27-02-2018	Cổ tức bằng tiền 5%
24-03-2017	Cổ tức bằng cổ phiếu 10%
19-08-2016	Cổ tức bằng cổ phiếu 10:1
	Cổ tức bằng tiền 5%
16-11-2015	Thưởng cổ phiếu 5%
08-07-2014	Thưởng cổ phiếu 100:17
27-12-2013	Cổ tức bằng tiền 5%
19-12-2013	Cổ tức bằng tiền 7%
06-06-2013	Thưởng cổ phiếu 10:1
21-02-2013	Cổ tức bằng tiền 5%





# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2018

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô Thông tin về Công ty

**Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp**  
Công ty Cổ phần số 0100283802

ngày 18 tháng 10 năm 2016

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, và lần điều chỉnh cuối cùng là Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0100283802 ngày 28 tháng 9 năm 2018. Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

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 hợp nhất 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
	Ông Nguyễn Trọng Minh	Thành viên
	Ông Chế Đình Trương	Thành viên
	Ông Nguyễn Văn Đông	Thành viên (từ ngày 21 tháng 4 năm 2018)
	Ông Lê Xuân Long	Thành viên (từ ngày 21 tháng 4 năm 2018)
<b>Người đại diện theo pháp luật</b>	Ông Nguyễn Trọng Thông	
<b>Ban Giám đốc</b>	Ông Nguyễn Văn Đông	Tổng Giám đốc (đến ngày 8 tháng 5 năm 2018)
	Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Chế Đình Trương	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 15 tháng 11 năm 2018)
	Ông Lâm Khắc Chiến	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 11 tháng 11 năm 2018)
<b>Ban Kiểm soát</b>	Ông Đỗ Văn Bình	Trưởng ban
	Ông Phạm Trọng Khiêm	Thành viên
	Bà Chử Thị Lan	Thành viên
<b>Trụ sở đăng ký</b>	<b>Trụ sở chính</b>	
	Số 8 Phố Láng Hạ, Phường Thành Công, Quận Ba Đình Hà Nội, Việt Nam	
	<b>Chi nhánh Miền Nam</b>	
	Số 60 Đường Trường Sơn Phường 2, Quận Tân Bình 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 Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
<b>Công ty kiểm toán</b>	Công ty TNHH KPMG Việt Nam	

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô Báo cáo của Ban Lãnh đạo

Ban Lãnh đạo Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Ban Lãnh đạo Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Theo ý kiến của Ban Lãnh đạo Công ty:

- báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày từ trang 5 đến trang 68 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính; và
- tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Lãnh đạo Công ty cho rằng Công ty và các công ty con sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Ban Lãnh đạo Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

Thay mặt Ban Lãnh đạo

TM. Hội đồng Quản trị  
Chủ tịch



Nguyễn Trọng Thông

TM. Ban Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc



Chu Tuấn Anh

Hà Nội, ngày 1 tháng 4 năm 2019





KPMG Limited  
46<sup>th</sup> Floor, Keangnam Landmark 72  
E6 Pham Hung Road, Me Tri Ward  
South Tu Liem District, Hanoi, Vietnam  
+84 (24) 3946 1600 | kpmg.com.vn

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi các Cổ đông  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ("Công ty"), bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Lãnh đạo Công ty phê duyệt phát hành ngày 1 tháng 4 năm 2019, được trình bày từ trang 5 đến trang 68.

### Trách nhiệm của Ban Lãnh đạo

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

### Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

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

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



### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**Công ty TNHH KPMG**

Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số: 18-02-00173-19-4



Đàm Xuân Lâm

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 0861-2018-007-1  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 1 tháng 4 năm 2019

Lại Thùy Linh

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 2040-2018-007-1



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018**

Mẫu B 01 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)</b>	<b>100</b>		<b>6.743.179.015.431</b>	<b>4.910.931.580.392</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>6</b>	<b>387.721.397.929</b>	<b>707.323.532.779</b>
Tiền	111		281.375.495.929	200.011.152.342
Các khoản tương đương tiền	112		106.345.902.000	507.312.380.437
<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>111.243.899.704</b>	<b>28.521.368.349</b>
Chứng khoán kinh doanh	121	7(a)	3.422.062.749	3.422.062.749
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	122	7(a)	(149.502.000)	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	7(b)	107.971.338.955	25.099.305.600
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>2.299.599.865.934</b>	<b>1.087.471.480.343</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	903.668.017.815	390.607.075.674
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	711.892.976.026	328.011.761.069
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	10(a)	251.758.375.000	203.040.476.766
Phải thu ngắn hạn khác	136	11	445.340.070.789	173.595.315.514
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	12	(13.059.573.696)	(7.783.148.680)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>13</b>	<b>3.834.705.108.926</b>	<b>3.017.605.362.922</b>
Hàng tồn kho	141		3.834.705.108.926	3.017.605.362.922
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>109.908.742.938</b>	<b>70.009.835.999</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		2.361.077.266	1.487.971.173
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		62.107.758.852	30.744.216.188
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	23	45.277.095.848	37.273.610.100
Tài sản ngắn hạn khác	155		162.810.972	504.038.538

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

Mẫu B 01 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
<b>Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)</b>	<b>200</b>		<b>4.343.400.708.958</b>	<b>3.504.571.416.563</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>221.823.100.000</b>	<b>221.866.999.994</b>
Phải thu về cho vay dài hạn	215	10(b)	217.000.000.000	217.000.000.000
Phải thu dài hạn khác	216		4.823.100.000	4.866.999.994
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>2.289.859.456.190</b>	<b>1.154.464.397.409</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	14	2.288.941.484.605	1.153.458.991.487
Nguyên giá	222		3.034.702.593.763	1.835.282.061.271
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(745.761.109.158)	(681.823.069.784)
Tài sản cố định vô hình	227	15	917.971.585	1.005.405.922
Nguyên giá	228		1.823.054.500	1.523.654.500
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(905.082.915)	(518.248.578)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>16</b>	<b>707.306.640.623</b>	<b>590.839.778.682</b>
Nguyên giá	231		807.854.853.258	658.774.892.636
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(100.548.212.635)	(67.935.113.954)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>658.964.926.350</b>	<b>1.055.481.232.489</b>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	17	30.529.375.956	-
Xây dựng cơ bản dở dang	242	18	628.435.550.394	1.055.481.232.489
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>337.240.809.053</b>	<b>376.913.471.293</b>
Đầu tư vào các công ty liên kết	252	7(c)	299.730.387.553	319.482.945.838
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	7(c)	-	12.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	7(b)	37.510.421.500	45.430.525.455
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>128.205.776.742</b>	<b>105.005.536.696</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261		15.930.435.660	14.690.254.309
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	19	103.063.499.091	79.913.041.605
Tài sản dài hạn khác	268		15.000.000	25.072.727
Lợi thế thương mại	269	20	9.196.841.991	10.377.168.055
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>11.086.579.724.389</b>	<b>8.415.502.996.955</b>

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

Mẫu B 01 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>8.395.894.700.109</b>	<b>6.331.357.023.114</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.821.462.131.357</b>	<b>1.453.211.979.825</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	21	485.241.927.985	404.568.748.522
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	22(a)	1.934.536.590.866	284.004.379.909
Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước	313	23	218.933.261.422	94.413.116.027
Phải trả người lao động	314		40.944.127.077	53.721.781.492
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	24	374.734.674.086	255.050.348.433
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		2.284.678.171	3.954.724.448
Phải trả ngắn hạn khác	319	25	171.761.905.216	74.880.294.440
Vay ngắn hạn	320	26(a)	583.034.929.002	277.579.745.343
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		651.856.494	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9.338.181.038	5.038.841.211
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>4.574.432.568.752</b>	<b>4.878.145.043.289</b>
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	22(b)	2.475.869.890.642	3.274.187.139.886
Phải trả dài hạn khác	337		29.233.867.076	7.325.398.856
Vay dài hạn	338	26(b)	2.058.921.781.656	1.592.429.632.090
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	19(a)	6.138.911.800	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		4.268.117.578	4.202.872.457

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

Mẫu B 01 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>2.690.685.024.280</b>	<b>2.084.145.973.841</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>27</b>	<b>2.690.685.024.280</b>	<b>2.084.145.973.841</b>
Vốn cổ phần	411	28	949.520.360.000	759.680.800.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	28	949.520.360.000	759.680.800.000
Thặng dư vốn cổ phần	412	28	(171.550.000)	(33.000.000)
Vốn khác của chủ sở hữu	414		38.743.910.000	-
Cổ phiếu quỹ	415	28	(326.270.000)	(311.780.000)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		197.045.056	4.224.645.412
Quỹ đầu tư phát triển	418	30	25.135.991.900	30.406.896.801
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		820.787.304.765	479.289.854.941
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		282.274.185.249	300.914.448.205
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		538.513.119.516	178.375.406.736
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		856.798.232.559	810.888.556.687
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>11.086.579.724.389</b>	<b>8.415.502.996.955</b>

Ngày 1 tháng 4 năm 2019

Người lập:

Tùng

Đào Hữu Tùng  
Kế toán viên

Người duyệt:

Phạm Hồng Hiếu

Phạm Hồng Hiếu  
Kế toán trưởng

CHU TUẤN ANH  
 Phó Tổng Giám đốc



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**

Mẫu B 02 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2018 VND	2017 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>32</b>	<b>3.222.455.025.537</b>	<b>2.299.838.100.029</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>02</b>	<b>32</b>	<b>1.013.487.630</b>	<b>2.861.617.209</b>
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>	<b>32</b>	<b>3.221.441.537.907</b>	<b>2.296.976.482.820</b>
<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	<b>33</b>	<b>1.978.731.969.741</b>	<b>1.516.160.470.211</b>
<b>Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>1.242.709.568.166</b>	<b>780.816.012.609</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	34	54.806.912.915	39.951.619.165
Chi phí tài chính	22	35	116.392.910.447	122.969.827.122
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		103.465.986.204	112.086.173.062
Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên liên kết	24		266.253.943	(141.747.364)
Chi phí bán hàng	25	36	68.363.540.764	233.504.371.599
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	37	196.747.433.373	135.599.261.602
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)}</b>	<b>30</b>		<b>916.278.850.440</b>	<b>328.552.424.087</b>
Thu nhập khác	31	38	47.984.930.441	10.143.445.391
Chi phí khác	32		9.775.907.005	15.395.458.016
<b>Kết quả từ hoạt động khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>38.209.023.436</b>	<b>(5.252.012.625)</b>
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>954.487.873.876</b>	<b>323.300.411.462</b>
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>51</b>	<b>40</b>	<b>190.080.314.134</b>	<b>92.223.289.744</b>
<b>Lợi ích thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>52</b>	<b>40</b>	<b>(23.150.457.486)</b>	<b>(42.026.398.661)</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52) (chuyển sang trang sau)</b>	<b>60</b>		<b>787.558.017.228</b>	<b>273.103.520.379</b>

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
 (tiếp theo)

Mẫu B 02 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2018 VND	2017 VND
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52) (mang sang từ trang trước)</b>	<b>60</b>		<b>787.558.017.228</b>	<b>273.103.520.379</b>
<b>Phân bổ cho:</b>				
Cổ đông của Công ty	61		633.432.528.516	178.375.406.736
Cổ đông không kiểm soát	62		154.125.488.712	94.728.113.643
<b>Lãi trên cổ phiếu</b>				<b>Đã điều chỉnh lại</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	41	6.873	1.936

Ngày 1 tháng 4 năm 2019

Người lập:

*Tùng*

Đào Hữu Tùng  
Kế toán viên

Người duyệt:

*Phạm Hồng Hiếu*

Phạm Hồng Hiếu  
Kế toán trưởng

*Chu Tuấn Anh*  
 Chu Tuấn Anh  
 Phó Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
**(Phương pháp gián tiếp)**

**Mẫu B 03 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	2018 VND	2017 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>954.487.873.876</b>	<b>323.300.411.462</b>
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>			
Khấu hao và phân bổ	02	128.845.723.275	116.093.584.086
Các khoản dự phòng	03	6.143.028.631	(2.358.695.894)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(86.442.687.752)	(37.122.521.035)
Chi phí lãi vay	06	103.465.986.204	112.086.173.062
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>1.106.499.924.234</b>	<b>511.998.951.681</b>
Biến động các khoản phải thu	09	(1.035.445.531.887)	(14.516.449.651)
Biến động hàng tồn kho	10	(646.108.598.831)	(587.352.201.730)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11	1.133.732.579.902	2.194.288.758.491
Biến động chi phí trả trước	12	(2.103.739.942)	1.884.474.548
		<b>556.574.633.476</b>	<b>2.106.303.533.339</b>
Tiền lãi vay đã trả	14	(45.119.995.928)	(125.332.781.369)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(109.694.271.429)	(115.819.934.096)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(6.079.370.887)	(3.948.926.178)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>395.680.995.232</b>	<b>1.861.201.891.696</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi mua sắm tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21	(952.608.646.656)	(603.644.789.657)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22	522.727.273	9.384.298.293
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23	(267.515.046.295)	(510.398.898.952)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24	97.593.580.722	350.960.015.766
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25	(244.577.010.760)	(319.099.440.793)
Khoản tiền chi thuần cho việc mua thêm công ty con trong năm	25	(175.775.165.642)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26	54.475.999.502	40.725.720.000
Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức	27	45.705.093.179	23.051.097.420
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(1.442.178.468.677)</b>	<b>(1.009.021.997.923)</b>

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
**(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)**

**Mẫu B 03 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	2018 VND	2017 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
Tiền nhận góp vốn	31	172.255.480.000	87.360.300.000
Tiền mua lại cổ phiếu đã phát hành	32	(14.369.000)	-
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33	1.295.416.267.405	583.498.197.328
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(614.209.239.229)	(1.312.808.406.175)
Tiền trả cổ tức	36	(122.525.200.225)	(129.934.248.780)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>730.922.938.951</b>	<b>(771.884.157.627)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>	<b>(315.574.534.494)</b>	<b>80.295.736.146</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>707.323.532.779</b>	<b>627.094.413.681</b>
<b>Ảnh hưởng của quy đổi ngoại tệ</b>	<b>61</b>	<b>(4.027.600.356)</b>	<b>(66.617.048)</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61) (Thuyết minh 6)</b>	<b>70</b>	<b>387.721.397.929</b>	<b>707.323.532.779</b>

Ngày 1 tháng 4 năm 2019

Người lập:

Tư y

Đào Hữu Tùng  
Kế toán viên

Người duyệt:

Phạm Hồng Hiếu

Phạm Hồng Hiếu  
Kế toán trưởng



Chu Tuấn Anh  
Phó Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**

Mẫu B 09 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

**1. Đơn vị báo cáo**

**(a) Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm Công ty và các công ty con (được gọi chung là “Tập đoàn”) và các lợi ích của Tập đoàn trong các công ty liên kết.

**(b) Hoạt động chính**

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Tập đoàn, các hoạt động được cấp phép của Tập đoàn là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; đầu tư và phát triển hạ tầng và kinh doanh nhà;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; kinh doanh khách sạn;
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự;
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
- Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá nội, thuốc lá chiếm tỷ trọng lớn trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp;
- Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp;
- Giáo dục mầm non; giáo dục tiểu học; giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông; đào tạo cao đẳng; đào tạo đại học và sau đại học; giáo dục nghề nghiệp;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Hoạt động trang trí nội thất;
- Thi công, lắp đặt, bảo dưỡng, bảo trì hệ thống phòng cháy chữa cháy, camera quan sát, chống đột nhập, chống sét;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Quảng cáo;
- Vệ sinh chung nhà cửa;
- Hoạt động dịch vụ phục vụ hôn lễ;
- Sản xuất linh kiện điện tử;
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông;
- Lắp đặt hệ thống máy tính, mạng thông tin liên lạc, viễn thông;
- Sản xuất, mua bán hệ thống phòng cháy chữa cháy, camera quan sát, chống đột nhập, chống sét;
- Xuất nhập khẩu trang thiết bị, công nghệ, vật tư phục vụ sản xuất và nghiên cứu khoa học công nghệ;
- Thiết kế kết cấu đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, kỹ thuật hạ tầng đô thị và nông nghiệp (kho, lán, trạm, trại);

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

- Thiết kế thông gió, cấp nhiệt đối với công trình xây dựng;
- Thiết kế cấp thoát nước đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, công trình cấp thoát nước và môi trường nước;
- Thiết kế cấp điện công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp và kỹ thuật hạ tầng đô thị;
- Thiết kế công trình dân dụng và công nghiệp;
- Thiết kế tổng mặt bằng, kiến trúc, nội ngoại thất đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, công trình văn hóa và công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Tư vấn xây dựng, khảo sát xây dựng, lập dự án và quản lý đầu tư xây dựng, tư vấn đấu thầu và kiểm định chất lượng công trình xây dựng;
- Tư vấn giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Lắp đặt, sửa chữa máy móc, thiết bị cơ khí, điều khiển tự động, điện lạnh, điện kỹ thuật, điện dân dụng, thủy khí, thang máy, máy xây dựng, thiết bị nâng hạ;
- Thiết kế, chế tạo máy và thiết bị công nghiệp;
- Tư vấn đầu tư và cung cấp chuyển giao công nghệ cùng các dịch vụ khoa học kỹ thuật có liên quan;
- Xây dựng các công trình dân dụng;
- Xây dựng các công trình công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, đường dây và trạm biến áp đến 35kv;
- Sản xuất kinh doanh điện;
- Kinh doanh máy móc thiết bị;
- Kinh doanh khu du lịch sinh thái; và
- Dịch vụ trông giữ phương tiện.

Trong năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018, các hoạt động chính của Tập đoàn là kinh doanh bất động sản, đầu tư và phát triển hạ tầng, kinh doanh nhà, cho thuê bất động sản và xây dựng các công trình dân dụng và dịch vụ khách sạn.

**(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không xác định được một cách rõ ràng và đo đó được mặc định là 12 tháng.



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**Cấu trúc Tập đoàn**

Tại ngày báo cáo, Công ty có 13 công ty con và 2 công ty liên kết (1/1/2018: 14 công ty con và 4 công ty liên kết) chi tiết như sau:

	Địa chỉ	31/12/2018		1/1/2018	
		% sở hữu	Quyền biểu quyết	% sở hữu	Quyền biểu quyết
<b>Công ty con cấp 1</b>					
1 Công ty Cổ phần Hà Đô 1	Hà Nội	51%	51%	51%	51%
2 Công ty Cổ phần Hà Đô 23 (i)	Hà Nội	-	-	60%	60%
3 Công ty Cổ phần Hà Đô 4 (ii)	TP. Hồ Chí Minh	-	-	51%	51%
4 Công ty Cổ phần Hà Đô 45 (ii)	TP. Hồ Chí Minh	51%	51%	51%	51%
5 Công ty Cổ phần Dầu tư Khánh Hà	TP. Nha Trang	65%	65%	65%	65%
6 Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn	TP. Hồ Chí Minh	63%	63%	63%	63%
7 Công ty Cổ phần Cơ điện Xây dựng - Thiết bị Công nghiệp Hà Đô	Hà Nội	51%	51%	51%	51%
8 Công ty Cổ phần Tư vấn Hà Đô (iii)	Hà Nội	-	-	51%	51%
9 Công ty Cổ phần Za Hưng (iv)	Hà Nội	51,75%	51,75%	51,75%	51,75%
10 Công ty Cổ phần Hà Đô Bình Thuận	Bình Thuận	75%	89%	75%	89%
11 Công ty TNHH MTV Dầu tư Quốc tế Hà Đô	Viên Chăn, Lào	100%	100%	100%	100%
12 Công ty TNHH MTV Kinh doanh và Môi giới Bất động sản Hà Đô (v)	Hà Nội	-	-	100%	100%
13 Công ty TNHH MTV Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản Hà Đô (v)	TP. Hồ Chí Minh	100%	100%	100%	100%
14 Công ty Cổ phần Dầu tư Bất động sản Bình An Riverside (vi)	TP. Hồ Chí Minh	99%	99%	-	-
15 Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1 (vii)	Hà Nội	51%	51%	-	-
16 Công ty Cổ phần Hà Đô Ninh Thuận (Thuyết minh 44)	Hà Nội	75%	82%	-	-

**Công ty con cấp 2**

*Công ty con của Công ty Cổ phần Za Hưng*

- 1 Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4

Tỷ lệ lợi ích trực tiếp  
 của công ty con cấp 1

31/12/2018 1/1/2018 31/12/2018 1/1/2018

Quảng Nam 60,39% 60,39% 60,39% 60,39%

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

31/12/2018 1/1/2018

	Địa chỉ	31/12/2018		1/1/2018	
		% sở hữu	Quyền biểu quyết	% sở hữu	Quyền biểu quyết
<b>Công ty liên kết</b>					
1 Công ty Cổ phần Thương mại Hà Đô (viii)	TP. Hồ Chí Minh	-	-	29%	29%
2 Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1 (vii)	Hà Nội	-	-	34%	34%
3 Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita - Quảng Nam	Quảng Nam	49%	49%	49%	49%
4 Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vụ	Hà Nội	50%	50%	50%	50%

(i) Trong năm, Công ty đã nhượng bán toàn bộ vốn cổ phần tại Công ty Cổ phần Hà Đô 23 có giá trị ghi sổ là 22.215 triệu VND cho cán bộ chủ chốt của Công ty Cổ phần Hà Đô 23 với giá chuyển nhượng có phần là 34.655 triệu VND (Thuyết minh 5(b)).

(ii) Trong năm, theo Nghị quyết số 36/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20 tháng 12 năm 2017 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Hà Đô 4 (“Hà Đô 4”) và Nghị quyết số 11B/NQ-ĐHĐCĐ ngày 13 tháng 4 năm 2018 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Hà Đô 45 (“Hà Đô 45”) về việc thông qua phương án sáp nhập Hà Đô 4 và Hà Đô 45, Hà Đô 4 đã được sáp nhập vào Hà Đô 45 theo Hợp đồng sáp nhập doanh nghiệp số 01/2018/HĐSN/HĐ4-HĐ45 ngày 18 tháng 1 năm 2018. Công ty Cổ phần Hà Đô 45 đã phát hành thêm cổ phần để hoàn đổi toàn bộ cổ phần của Hà Đô 4 do các cổ đông nắm giữ theo tỷ lệ 200:1 (200 cổ phần phổ thông Hà Đô 4 hoán đổi 1 cổ phần phổ thông Hà Đô 45). Cổ phần hoán đổi được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, cổ phần lẻ không đủ 1 (một) cổ phần sẽ được hủy không tính. Chi tiết hoán đổi như sau:

Số cổ phần do cổ đông của Hà Đô 4 nắm giữ trước hoán đổi (cổ phần)  
 Tỷ lệ hoán đổi

3.277.500  
 200

Số lượng cổ phần Hà Đô 45 phát hành thêm để hoán đổi (cổ phần)

16.368

Tổng giá trị cổ phần phát hành để tăng vốn cổ phần của Hà Đô 45 (VND)

163.680.000



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
 (tiếp theo)

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

- (iii) Trong năm, Công ty đã nhượng bán toàn bộ vốn cổ phần tại Công ty Cổ phần Tư vấn Hà Đô có giá trị ghi sổ là 1.020 triệu VND cho cán bộ chủ chốt của Công ty Cổ phần Tư vấn Hà Đô với giá chuyển nhượng cổ phần là 1.428 triệu VND (Thuyết minh 5(b)).
- (iv) Trong năm, Công ty dùng 11.040 nghìn cổ phiếu Công ty Cổ phần Za Hưng để làm tài sản đảm bảo bổ sung cho khoản hạn mức tín dụng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh (Thuyết minh 11).
- (v) Trong năm, Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh BĐS Hà Đô được sáp nhập vào Công ty TNHH MTV Quản lý - Vận hành - Khai thác BĐS Hà Đô theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 36/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20 tháng 12 năm 2017 của Công ty.
- (vi) Trong năm, Công ty đã hoàn tất thủ tục mua 70% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình An Riverside từ các bên thứ ba. Tổng giá trị của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần là 160.000 triệu VND, Công ty đã thanh toán 153.000 triệu VND, số tiền 7.000 triệu VND còn lại sẽ được thanh toán nốt khi người bán hoàn thành nốt các nghĩa vụ đã cam kết trong hợp đồng. Các nghĩa vụ này bao gồm việc xin cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương cho việc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình An Riverside không phải thực hiện một số nghĩa vụ theo chủ trương ban đầu của Dự án đầu tư xây dựng công trình chung cư cao tầng Bình An tại Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Sau đó, Công ty đã hoàn tất thủ tục mua thêm 29% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình An Riverside từ một cổ đông cũ của công ty này. Tổng giá trị của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần là 80.400 triệu VND, Công ty đã thanh toán 79.879 triệu VND, số tiền 521 triệu VND còn lại sẽ được thanh toán nốt khi người bán hoàn thành nốt các nghĩa vụ đã cam kết trong hợp đồng.
- Sau khi các giao dịch này hoàn thành, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình An Riverside trở thành một công ty con của Công ty. (Thuyết minh 5(a)).
- (vii) Trong năm, Công ty đã hoàn tất thủ tục mua thêm 81.428 cổ phần tương ứng 3,465% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1 từ Công ty TNHH Thương mại hỗ trợ kiến thiết miền núi - cổ đông cũ của công ty này với giá trị của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần là 6.000 triệu VND.
- Sau đó, Công ty cũng đã hoàn tất thủ tục mua thêm 289.990 cổ phần tương ứng 12,34% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1 từ một cổ đông cũ của công ty này. Tổng giá trị của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần là 26.494 triệu VND. Sau khi các giao dịch này hoàn thành, Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1 trở thành một công ty con của Công ty. Ban Lãnh đạo Tập đoàn đã xem xét và đánh giá rằng việc mua phần vốn góp của các công ty này là việc mua nhóm các tài sản và nợ phải trả, không phải là hợp nhất kinh doanh. Tại ngày trở thành công con của Tập đoàn, Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1 sở hữu các quyền sử dụng đất tại số 62, Phố Phan Đình Giót, Phường Phương Liệt, Quận Thanh Xuân, Hà Nội và tại số 18 ngõ 30, Phố Tạ Quang Bửu, Phường Bách Khoa, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội và một số tài sản và nợ phải trả tài chính khác.
- (viii) Trong năm, Công ty Cổ phần Thương mại Hà Đô đã tiến hành giải thể và chuyển lại Công ty 315 triệu VND.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn có tổng cộng 1.583 nhân viên (1/1/2018: 1.907 nhân viên).

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
 (tiếp theo)

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

## 2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

### (a) Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### (b) Cơ sở đo lường

Báo cáo tài chính hợp nhất, trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được lập theo phương pháp gián tiếp.

### (c) Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

### (d) Đơn vị tiền tệ kế toán

Đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn là Đồng Việt Nam (“VND”), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính.

## 3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

### (a) Cơ sở hợp nhất

#### (i) Công ty con

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Tập đoàn. Báo cáo tài chính của công ty con được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn kể từ ngày quyền kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

#### (ii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thay đổi vốn của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến thay đổi quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số thu hoặc chi từ việc tăng/thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô****Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(iii) Công ty liên kết**

Công ty liên kết là những công ty mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không kiểm soát, các chính sách tài chính và hoạt động của công ty. Công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm phần mà Tập đoàn được hưởng trong thu nhập và chi phí của các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, sau khi điều chỉnh theo chính sách kế toán của Tập đoàn, từ ngày bắt đầu cho tới ngày chấm dứt sự ảnh hưởng đáng kể đối với các đơn vị này. Khi phần lỗ của công ty liên kết mà Tập đoàn phải chia sẻ vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong công ty liên kết, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư (bao gồm các khoản đầu tư dài hạn, nếu có) sẽ được ghi giảm tới bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ phát sinh trong tương lai trừ các khoản lỗ thuộc phạm vi mà Tập đoàn có nghĩa vụ phải trả hoặc đã trả thay cho công ty liên kết.

**(iv) Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất**

Các số dư và giao dịch trong nội bộ Tập đoàn và các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Khoản lãi và lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trừ vào khoản đầu tư trong phạm vi lợi ích của Tập đoàn tại công ty liên kết.

**(v) Hợp nhất kinh doanh**

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát được chuyển giao cho Tập đoàn. Sự kiểm soát tồn tại khi Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của đơn vị đó. Việc đánh giá quyền kiểm soát có xét đến quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại. Kế toán ban đầu của việc hợp nhất kinh doanh bao gồm: Xác định và đánh giá giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng của bên bị mua và giá phí hợp nhất kinh doanh. Nếu kế toán ban đầu cho giao dịch hợp nhất kinh doanh chỉ có thể xác định một cách tạm thời vào cuối kỳ mà việc hợp nhất kinh doanh được thực hiện do giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được hoặc nợ tiềm tàng của bên bị mua hoặc giá phí hợp nhất kinh doanh chỉ có thể xác định một cách tạm thời, thì Tập đoàn kế toán giao dịch hợp nhất kinh doanh bằng cách sử dụng các giá trị tạm thời đó. Tập đoàn ghi nhận các khoản điều chỉnh đối với những giá trị tạm thời như là kết quả của việc hoàn tất việc kế toán ban đầu trong vòng 12 tháng kể từ ngày mua.

**Mua nhóm các tài sản và nợ phải trả**

Tập đoàn mua các công ty con sở hữu các dự án đầu tư hoặc các tài sản khác. Tại thời điểm mua, Công ty sẽ xác định liệu việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua. Cụ thể hơn, Công ty sẽ cân nhắc mức độ các quy trình quan trọng được mua theo hướng dẫn trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 11 – Hợp nhất kinh doanh.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả được mua, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được ghi nhận.

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô****Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

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

**(b) Ngoại tệ****(i) Các giao dịch bằng ngoại tệ**

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong năm được quy đổi sang VND theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**(ii) Hoạt động ở nước ngoài**

Các tài sản và nợ phải trả của các hoạt động ở nước ngoài được quy đổi sang VND theo tỷ giá hối đoái tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Thu nhập và chi phí của các hoạt động ở nước ngoài được quy đổi sang VND theo tỷ giá hối đoái tại ngày giao dịch.

Các chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do việc quy đổi các hoạt động ở nước ngoài được ghi nhận vào khoản mục “Chênh lệch tỷ giá hối đoái” thuộc nguồn vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

**(c) 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 hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác.



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
**(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(d) Các khoản đầu tư**

**(i) Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh là các loại chứng khoán được Tập đoàn nắm giữ vì mục đích kinh doanh, tức là mua vào bán ra để thu lợi nhuận trong thời gian ngắn. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua cộng các chi phí mua. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập khi giá thị trường của chứng khoán giảm xuống thấp hơn giá trị ghi sổ của chúng. Sau khi khoản dự phòng được lập, nếu giá thị trường của chứng khoán tăng lên thì khoản dự phòng sẽ được hoàn nhập. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của chứng khoán kinh doanh không vượt quá giá trị ghi sổ của các chứng khoán này khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

**(ii) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Lãnh đạo của Tập đoàn dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

**(iii) Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác**

Đầu tư vào các công cụ vốn chủ sở hữu của các đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Tập đoàn khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

**(e) Các khoản phải thu**

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

**(f) 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, bất động sản đang xây dựng và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hợp đồng xây dựng, 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 được phân bổ và các chi phí liên quan trực tiếp khác. Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng trực tiếp.

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

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
**(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(g) Tài sản cố định hữu hình**

**(i) Nguyên giá**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

**(ii) Khấu hao**

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

▪ nhà cửa	3 – 30 năm
▪ máy móc và thiết bị	3 – 20 năm
▪ phương tiện vận chuyển	4 – 25 năm
▪ dụng cụ văn phòng	3 – 10 năm
▪ tài sản khác	3 – 12 năm

**(h) Tài sản cố định vô hình**

**(i) Quyền sử dụng đất**

Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của quyền sử dụng đất bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp tới việc có được quyền sử dụng đất. Khấu hao không được trích cho quyền sử dụng đất với thời hạn không xác định.

**(ii) Phần mềm máy vi tính**

Tài sản cố định vô hình bao gồm phần mềm máy vi tính. Giá mua của phần mềm máy vi tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Phần mềm máy vi tính được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 2 đến 5 năm.



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
**(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(i) Bất động sản đầu tư**

**(i) Bất động sản đầu tư cho thuê**

*Nguyên giá*

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư cho thuê bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi Ban Lãnh đạo. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản đầu tư cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hoá như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư cho thuê.

*Khấu hao*

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư cho thuê. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

- quyền sử dụng đất và nhà cửa 5 - 30 năm

**(ii) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá**

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được phản ánh theo giá gốc trừ đi các khoản giảm giá trị theo giá thị trường. Giá trị ghi sổ của bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá sẽ được ghi giảm nếu có bằng chứng cho thấy giá thị trường của bất động sản đầu tư giảm xuống thấp hơn giá trị ghi sổ của bất động sản này và giá trị khoản tổn thất có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Khoản ghi giảm giá trị của bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được tính vào giá vốn hàng bán.

**(j) Xây dựng cơ bản dở dang**

Xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi phí xây dựng chưa được hoàn thành. Không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng và lắp đặt.

**(k) Chi phí trả trước dài hạn**

**(i) Công cụ và dụng cụ**

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Tập đoàn nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định. Nguyên giá của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 2 đến 3 năm.

**(ii) Chi phí thuê văn phòng trả trước**

Chi phí thuê văn phòng trả trước được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên trên thời hạn của hợp đồng thuê văn phòng là 72 tháng.

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
**(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(l) Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại phát sinh trong việc mua lại công ty con. Lợi thế thương mại được xác định theo giá gốc trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Giá gốc của lợi thế thương mại là khoản chênh lệch giữa chi phí mua và lợi ích của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của các tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng của đơn vị bị mua. Khoản chênh lệch âm (lãi từ giao dịch mua giá rẻ), nếu có, được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lợi thế thương mại phát sinh khi mua công ty con được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 10 năm. Giá trị ghi sổ của lợi thế thương mại phát sinh khi mua công ty con được ghi giảm xuống bằng giá trị có thể thu hồi khi Ban Lãnh đạo xác định khoản lợi thế thương mại không thể thu hồi toàn bộ.

Đối với các khoản đầu tư được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của lợi thế thương mại được bao gồm trong giá trị ghi sổ của khoản đầu tư và không được khấu hao.

**(m) Các khoản phải trả người bán và phải trả khác**

Các khoản phải trả người bán và phải trả khác được thể hiện theo giá gốc.

**(n) Dự phòng**

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty và các công ty con có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Khoản dự phòng được xác định bằng cách chiết khấu dòng tiền dự kiến phải trả trong tương lai với tỷ lệ chiết khấu trước thuế phản ánh đánh giá của thị trường ở thời điểm hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó.

**(i) Dự phòng cho các hợp đồng có rủi ro lớn**

Dự phòng cho các hợp đồng có rủi ro lớn được ghi nhận khi các lợi ích dự kiến thu được của Công ty từ hợp đồng thấp hơn chi phí không thể tránh khỏi để thực hiện các nghĩa vụ hợp đồng. Khoản dự phòng được xác định dựa trên giá trị hiện tại của giá trị thấp hơn giữa chi phí dự kiến để kết thúc hợp đồng và chi phí thuần dự kiến để tiếp tục thực hiện hợp đồng.

**(ii) Chi phí bảo hành**

Khoản dự phòng về chi phí bảo hành liên quan chủ yếu tới bất động sản đã bán ra và công trình xây dựng đã bàn giao trong kỳ kế toán năm. Khoản dự phòng được lập dựa trên ước tính xuất phát từ các dữ liệu thống kê lịch sử về chi phí bảo hành đã phát sinh liên quan tới các sản phẩm và dịch vụ tương tự.



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(iii) Dự phòng trợ cấp thôi việc**

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 dựa 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 số năm nhân viên làm việc cho Công ty và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước ngày kết thúc kỳ kế toán. Cho mục đích xác định số năm làm việc của nhân viên, thời gian nhân viên đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Công ty chi trả trợ cấp thôi việc được loại trừ.

**(o) Vốn cổ phần**

**(i) Cổ phiếu phổ thông**

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi chi phí phát sinh liên quan đến việc phát hành cổ phiếu. Phần tiền thu được từ việc phát hành vượt trên mệnh giá được ghi vào thặng dư vốn cổ phần. Chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ đi ảnh hưởng thuế, được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần.

**(ii) Mua lại và phát hành lại cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu quỹ)**

Khi mua lại cổ phiếu đã được ghi nhận là vốn chủ sở hữu, giá trị khoản thanh toán bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp, trừ đi thuế, được ghi giảm vào vốn chủ sở hữu. Cổ phiếu đã mua lại được phân loại là cổ phiếu quỹ trong phần vốn chủ sở hữu. Khi cổ phiếu quỹ được bán ra sau đó (phát hành lại), giá vốn của cổ phiếu phát hành lại được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Chênh lệch giữa giá trị khoản nhận được và giá vốn của cổ phiếu phát hành lại được trình bày trong thặng dư vốn cổ phần.

**(p) Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hợp nhất của năm bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(q) Doanh thu và thu nhập khác**

**(i) Doanh thu kinh doanh bất động sản**

Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản hoặc tài sản được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng tài sản bị trả lại.

**(ii) Doanh thu hợp đồng xây dựng**

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo giá trị khối lượng thực hiện đã được khách hàng xác nhận theo từng lần nghiệm thu và lập phiếu giá thanh toán. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố trọng yếu không chắc chắn liên quan đến khả năng thu hồi các khoản phải thu.

**(iii) Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo tỷ lệ phần trăm hoàn thành của giao dịch. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành công việc được đánh giá dựa trên khảo sát các công việc đã được thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

**(iv) Doanh thu từ hoạt động cho thuê**

Doanh thu từ hoạt động cho thuê tài sản là thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng cho thuê được ghi nhận như là một bộ phận hợp thành của tổng doanh thu cho thuê.

**(v) Thu nhập từ tiền lãi**

Thu nhập từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

**(vi) Thu nhập từ cổ tức**

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được thiết lập.

**(r) Các khoản thanh toán thuê hoạt động**

Các khoản thanh toán thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng đi thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất như là một bộ phận hợp thành của tổng chi phí thuê.



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**(s) Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận là chi phí trong năm khi chi phí này phát sinh, ngoại trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay cho mục đích hình thành tài sản đủ điều kiện vốn hóa chi phí đi vay thì khi đó chi phí đi vay phát sinh trong giai đoạn xây dựng sẽ được vốn hóa và được ghi vào nguyên giá các tài sản này.

**(t) Lãi trên cổ phiếu**

Công ty trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty không có các cổ phiếu tiềm năng có tác động suy giảm. Do vậy yêu cầu trình bày lãi suy giảm trên cổ phiếu không áp dụng.

**(u) Báo cáo bộ phận**

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

**(v) Các bên liên quan**

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

Các công ty liên quan đề cập tới các công ty liên doanh, liên kết của Tập đoàn.

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**4. Báo cáo bộ phận**

**(a) Bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh**

Tập đoàn có các bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh chính như sau:

- Kinh doanh bất động sản;
- Xây dựng;
- Thủy điện; và
- Hoạt động khác.

Năm 2018	Kinh doanh bất động sản VND	Xây dựng VND	Thủy điện VND	Hoạt động khác VND	Loại trừ VND	Hợp nhất VND
Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	1.863.420.638.390	707.857.687.125	362.964.285.363	287.198.927.029	-	3.221.441.537.907
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	-	497.280.515.318	-	27.518.959.421	(524.799.474.739)	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	1.863.420.638.390	1.205.138.202.443	362.964.285.363	314.717.886.450	(524.799.474.739)	3.221.441.537.907
Kết quả kinh doanh của bộ phận	770.830.393.500	112.499.710.021	270.421.230.342	152.772.554.721	(63.814.320.418)	1.242.709.568.166
Thu nhập không phân bổ						54.806.912.915
Chi phí không phân bổ						(381.503.884.584)
Phần chia lãi của công ty liên kết						266.253.943
Kết quả từ các hoạt động kinh doanh						916.278.850.440
Thu nhập khác						47.984.930.441
Chi phí khác						(9.775.907.005)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành						(190.080.314.134)
Lợi ích thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại						23.150.457.486
Lợi nhuận thuần sau thuế						787.558.017.228



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Tại ngày 31/12/2018	Kinh doanh bất động sản VND	Xây dựng VND	Thủy điện VND	Hoạt động khác VND	Loại trừ VND	Hợp nhất VND
Tài sản của bộ phận Khoản đầu tư vào công ty liên kết	8.331.815.965.027 -	841.677.830.291 -	2.989.495.956.754 299.600.387.553	1.189.184.938.134 130.000.000	(2.565.325.353.370) -	10.786.849.336.836 299.730.387.553
Tổng tài sản	8.331.815.965.027	841.677.830.291	3.289.096.344.307	1.189.314.938.134	(2.565.325.353.370)	11.086.579.724.389
Nợ phải trả của bộ phận	6.907.093.430.118	644.613.842.801	1.728.449.685.424	562.899.348.882	(1.447.161.607.116)	8.395.894.700.109
Tổng nợ phải trả	6.907.093.430.118	644.613.842.801	1.728.449.685.424	562.899.348.882	(1.447.161.607.116)	8.395.894.700.109

Năm 2018	Kinh doanh bất động sản VND	Xây dựng VND	Thủy điện VND	Hoạt động khác VND	Loại trừ VND	Hợp nhất VND
Chi tiêu vốn	34.063.015.451	12.751.148.325	661.405.102.406	38.568.351.106	(13.376.775.958)	733.410.841.330
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	7.291.170.953	14.625.914.372	65.956.668.325	797.044.449	6.014.616.094	94.685.414.193
Khấu hao tài sản cố định vô hình	332.365.631	-	-	34.518.706	-	366.884.337
Khấu hao bất động sản đầu tư	-	-	-	33.688.771.517	(1.075.672.836)	32.613.098.681

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Năm 2017	Kinh doanh bất động sản VND	Xây dựng VND	Thủy điện VND	Hoạt động khác VND	Loại trừ VND	Hợp nhất VND
Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	1.157.513.658.928	604.208.466.816	323.724.922.601	211.529.434.475	-	2.296.976.482.820
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	845.017.500	820.327.306.607	-	73.927.025.190	(895.099.349.297)	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	1.158.358.676.428	1.424.535.773.423	323.724.922.601	285.456.459.665	(895.099.349.297)	2.296.976.482.820
Kết quả kinh doanh của bộ phận	390.874.755.662	43.525.650.417	252.474.885.496	124.913.104.755	(30.972.383.721)	780.816.012.609

Thu nhập không phân bổ  
 Chi phí không phân bổ  
 Phần chia lỗ của công ty liên kết

39.951.619.165  
 (492.073.460.323)  
 (141.747.364)

Kết quả từ các hoạt động kinh doanh

328.552.424.087

Thu nhập khác

10.143.445.391

Chi phí khác

(15.395.458.016)

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

(92.223.289.744)

Lợi ích thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

42.026.398.661

Lợi nhuận thuần sau thuế

273.103.520.379



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Tại ngày 31/12/2017	Kinh doanh bất động sản VND	Xây dựng VND	Thủy điện VND	Hoạt động khác VND	Loại trừ VND	Hợp nhất VND
Tài sản của bộ phận Khoản đầu tư vào công ty liên kết	6.672.632.666.323 419.104.095.193	904.408.267.576 -	2.272.774.086.782 -	950.561.867.608 -	(2.704.356.837.172) (99.621.149.355)	8.096.020.051.117 319.482.945.838
Tổng tài sản	7.091.736.761.516	904.408.267.576	2.272.774.086.782	950.561.867.608	(2.803.977.986.527)	8.415.502.996.955
Nợ phải trả của bộ phận	6.065.587.520.080	719.164.964.407	1.148.099.267.294	22.517.215.770	(1.624.011.944.437)	6.331.357.023.114
Tổng nợ phải trả	6.065.587.520.080	719.164.964.407	1.148.099.267.294	22.517.215.770	(1.624.011.944.437)	6.331.357.023.114

Năm 2017	Kinh doanh bất động sản VND	Xây dựng VND	Thủy điện VND	Hoạt động khác VND	Loại trừ VND	Hợp nhất VND
Chi tiêu vốn	5.102.899.512	54.370.869.164	430.608.601.854	119.435.530.329	(12.779.898.812)	596.738.002.047
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	6.932.941.555	13.951.604.316	50.169.937.779	961.258.929	10.818.562.432	82.834.305.011
Khấu hao tài sản cố định vô hình	223.843.320	9.975.000	10.640.000	104.799.996	-	349.258.316
Khấu hao bất động sản đầu tư	-	-	-	32.430.152.646	(700.457.951)	31.729.694.695

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(b) Bộ phận chia theo vùng địa lý**

	Tại Việt Nam		Tại Lào		Hợp nhất	
	2018 VND	2017 VND	2018 VND	2017 VND	2018 VND	2017 VND
Doanh thu thuần bán ra bên ngoài	3.213.055.344.331	2.296.976.482.820	8.386.193.576	-	3.221.441.537.907	2.296.976.482.820
Tài sản của bộ phận	10.781.701.211.665	8.176.854.997.273	304.878.512.724	238.647.999.682	11.086.579.724.389	8.415.502.996.955
Chi tiêu vốn	732.543.742.034	596.430.998.056	867.099.296	307.003.991	733.410.841.330	596.738.002.047



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

## 5. Hợp nhất kinh doanh

### (a) Hợp nhất công ty con mới trong năm

Trong năm, Công ty đã hoàn tất thủ tục mua 70% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình An Riverside. Tổng giá trị của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần là 160 tỷ VND, Công ty đã thanh toán 153 tỷ VND, số tiền 7 tỷ VND còn lại sẽ được thanh toán nốt khi người bán hoàn thành nốt các nghĩa vụ đã cam kết trong hợp đồng. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình An Riverside trở thành một công ty con của Công ty (Thuyết minh 1(d)).

	Giá trị ghi sổ trước thời điểm mua VND	Các điều chỉnh giá trị hợp lý VND	Giá trị hợp lý tại thời điểm năm quyền kiểm soát VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	20.975.695	-	20.975.695
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	242.997.000.000	30.694.559.000	273.691.559.000
Phải thu ngắn hạn khác	17.003.000.000	(17.003.000.000)	-
Phải thu dài hạn khác	33.000	-	33.000
Phải trả người bán ngắn hạn	(80.000.000)	-	(80.000.000)
<b>Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được</b>	<b>259.941.008.695</b>	<b>13.691.559.000</b>	<b>273.632.567.695</b>
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các điều chỉnh giá trị hợp lý			(6.138.911.800)
Tài sản thuần phát sinh trong giao dịch mua giá rẻ			267.493.655.895
Phần tài sản thuần thuộc Tập đoàn tại ngày năm quyền kiểm soát			187.245.559.127
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ (Thuyết minh 38)			34.245.559.127
Khoản thanh toán cho việc mua lại			153.000.000.000
Khoản tiền thu được			20.975.695
Khoản tiền tiền thanh toán thuần			152.979.024.305

Khoản chênh lệch giữa giá trị thuần của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được cao hơn chi phí mua là 34.245 triệu VND được hạch toán là một khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ trong thu nhập khác (Thuyết minh 38).

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

### (b) Thoái vốn tại công ty con

Trong năm, Công ty đã thực hiện các giao dịch thoái vốn tại một số công ty con:

- nhượng bán toàn bộ vốn cổ phần tại Công ty Cổ phần Tư vấn Hà Đô (“Hà Đô Tư vấn”) có giá trị ghi sổ là 1.020 triệu VND với giá chuyển nhượng cổ phần là 1.428 triệu VND (Thuyết minh 1(d)); và
- nhượng bán toàn bộ vốn cổ phần tại Công ty Cổ phần Hà Đô 23 (“Hà Đô 23”) có giá trị ghi sổ là 22.215 triệu VND với giá chuyển nhượng cổ phần là 34.655 triệu VND (Thuyết minh 1(d)).

Chi tiết các giao dịch như sau:

	Giá trị ghi sổ tại ngày thanh lý		
	Hà Đô Tư vấn VND	Hà Đô 23 VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	211.841.874	1.571.281.081	1.783.122.955
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn - ngắn hạn	-	5.510.012.939	5.510.012.939
Các khoản phải thu ngắn hạn	1.092.738.864	53.374.922.983	54.467.661.847
Hàng tồn kho	-	98.918.035.871	98.918.035.871
Tài sản ngắn hạn khác	5.172.351.678	28.562.765.007	33.735.116.685
Tài sản cố định hữu hình	-	6.894.380.189	6.894.380.189
Tài sản cố định vô hình	79.800.000	-	79.800.000
Chi phí trả trước dài hạn	110.091.545	5.647.535.545	5.757.627.090
Phải trả người bán ngắn hạn	-	(99.488.360.378)	(99.488.360.378)
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	-	(39.299.809.285)	(39.299.809.285)
Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước	-	(987.632.579)	(987.632.579)
Phải trả ngắn hạn khác	(3.729.454.954)	(1.047.982.680)	(4.777.437.634)
<b>Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả thuần</b>	<b>2.937.369.007</b>	<b>59.655.148.693</b>	<b>62.592.517.700</b>
Phần sở hữu của Công ty trong giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con tại ngày thanh lý	1.498.058.194	35.793.089.216	37.291.147.410
Lỗ thuần từ thanh lý các công ty con (Thuyết minh 35)	(70.058.194)	(1.137.836.659)	(1.207.894.853)
Khoản tiền thu từ thanh lý các công ty con	1.428.000.000	34.655.252.557	36.083.252.557
Khoản tiền thuần thu được do thanh lý các công ty con	1.216.158.126	33.083.971.476	34.300.129.602



Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô  
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018  
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

6. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Tiền mặt	9.430.216.079	10.841.879.925
Tiền gửi ngân hàng	271.945.279.850	189.169.272.417
Các khoản tương đương tiền	106.345.902.000	507.312.380.437
	<b>387.721.397.929</b>	<b>707.323.532.779</b>

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô  
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

7. Các khoản đầu tư tài chính

(a) Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2018		1/1/2018	
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Cổ phiếu của Ngân hàng TMCP Quân đội	380.922	2.977.135.749	7.408.932.900	-
Cổ phiếu của Công ty Cổ phần LICOGI 13	75.750	444.927.000	295.425.000	(149.502.000)
		<b>3.422.062.749</b>	<b>7.704.357.900</b>	<b>(149.502.000)</b>
			<b>3.422.062.749</b>	<b>7.538.980.410</b>

(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2018		1/1/2018	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn	107.971.338.955	(*)	25.099.305.600	(*)
▪ Tiền gửi có kỳ hạn				
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – dài hạn	37.510.421.500	(*)	45.430.525.455	(*)
▪ Tiền gửi có kỳ hạn				

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, khoản tiền gửi ngân hạn có giá trị ghi sổ lần lượt là 10.000 triệu VND và 99.971 triệu VND (1/1/2018: 13.800 triệu VND và 14.700 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn của Tập đoàn (Thuyết minh 26).



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(c) Đầu tư vào các công ty liên kết và đầu tư vào đơn vị khác**

Địa chỉ	31/12/2018		1/1/2018	
	Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ VND
<b>Công ty liên kết</b>				
Công ty Cổ phần Thương mại Hà Đô (i)				
Công ty TNHH Hỗ trợ Dịch Vụ Hà Nội	50%	130.000.000 (*)	29%	522.513.108 (*)
Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1 (ii)		-	50%	10.000.000 (*)
Công ty Cổ phần Năng Lượng Agrita - Quảng Nam	49%	299.600.387.553 (*)	34%	77.048.055.937 (*)
		299.730.387.553	49%	241.902.376.793 (*)
		299.730.387.553		319.482.945.838
<b>Đơn vị khác</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc, một bên liên quan (iii)			7%	12.000.000.000 (*)
		299.730.387.553		331.482.945.838

(i) Trong năm, Công ty Cổ phần Thương mại Hà Đô đã giải thể (Thuyết minh I(d)).

(ii) Trong năm, Công ty đã mua thêm cổ phần của Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1. Theo đó, công ty này trở thành công ty con (Thuyết minh I(d)).

(iii) Trong năm, Công ty đã nhượng bán toàn bộ vốn cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc có giá trị ghi sổ là 12.000 triệu VND cho một bên khác với giá chuyển nhượng cổ phần là 20.176 triệu VND (Thuyết minh I(d)).

(\*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
**(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**8. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

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

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Các khách hàng mua nhà Dự án Hà Đô Centrosa Garden	535.513.678.784	71.688.154.822
Các khách hàng mua nhà Dự án chung cư Quận 12	44.216.985.044	-
Các khách hàng mua nhà Khu biệt thự Sư Vạn Hạnh	24.444.972.600	24.444.972.600
Các khách hàng mua nhà chung cư Dự án Nguyễn Văn Công - Quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh	8.617.758.095	16.690.195.874
Tổng Công ty Điện lực Miền Bắc (*)	80.032.559.755	16.396.452.531
Tổng Công ty Điện lực Miền Trung (*)	20.842.157.985	25.451.627.830
Ủy ban Nhân dân Huyện Kiên Hải, Tỉnh Kiên Giang (**)	62.900.420.022	60.832.176.365
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	30.243.237.351	-
Ban Quản lý các dự án đầu tư xây dựng Thị xã Hà Tiên	19.746.896.541	5.221.119.169
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm	-	25.399.049.974
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng ECO	-	10.686.312.240
Các khách hàng khác	77.109.351.638	133.797.014.269
	903.668.017.815	390.607.075.674

(\*) Bao gồm trong khoản phải thu ngắn hạn với các công ty mua bán điện tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, là khoản phải thu có giá ghi sổ 22.204 triệu VND liên quan đến doanh thu bán điện của nhà máy thủy điện Nhật Hạc trong giai đoạn từ ngày 9 tháng 9 năm 2018 đến ngày 16 tháng 10 năm 2018 do giá bán điện trong giai đoạn này chưa được quy định tại Quyết định số 341/QĐ-BCT ngày 24 tháng 1 năm 2018 của Bộ Công thương về Biểu giá chi phí tránh được năm 2018. Tại ngày phát hành báo cáo, Công ty Cổ phần Za Hưng, một công ty con của công ty, đang thực hiện đàm phán giá bán điện với các công ty mua bán điện cho giai đoạn này theo hướng dẫn tại Thông tư số 56/2014/TT – BTC của Bộ tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2013 của chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật giá.

(\*\*) Bao gồm trong khoản phải thu này có 6 tỷ VND là khoản phải thu có tuổi nợ từ 2 đến 3 năm và 54 tỷ VND có tuổi nợ từ 1 đến 2 năm. Ban Giám đốc Công ty đánh giá các khoản phải thu này không phải nợ xấu do việc thanh toán của khách hàng phụ thuộc kế hoạch giải ngân được phê duyệt bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Do đó, Ban Giám đốc Công ty không tiến hành trích lập dự phòng phải thu khó đòi và không trình bày số dư này trong Thuyết minh 12 – Nợ xấu và nợ khó đòi.



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**9. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm	128.082.655.725	125.520.354.873
Ông Lê Thanh Hiền (i)	36.306.208.000	-
Bà Nguyễn Thị Lý (ii)	60.000.000.000	-
Tổng Công ty Xây dựng Cơ điện – Công ty Cổ phần (iii)	50.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vĩnh Tiến và Bà Nguyễn Thị Trang (iv)	50.000.000.000	-
SunPower Systems International Limited (v)	131.316.123.584	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Toji (v)	14.372.536.972	-
Sở kế hoạch và đầu tư Tỉnh Sóc Trăng (vi)	12.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 3 (vii)	11.396.682.779	-
Công ty Cổ phần Sông Đà 505 (viii)	30.271.371.347	-
Công ty Cổ phần Cơ điện Miền Trung (vii)	23.164.633.127	-
Viện thiết kế điện Quý Dương Trung Quốc (vii)	28.483.294.381	-
Công ty TNHH Kỹ thuật Thương mại Balkan (vii)	17.905.800.000	-
Công ty TNHH Trang trí nội thất Sen	11.180.931.348	-
AAPC (Thailand) Ltd.	14.060.643.168	-
Công ty Cổ phần EUROWINDOW	13.403.518.438	-
Trả trước cho các nhà thầu dự án Hà Đô Centrosa Garden	-	63.245.086.983
Công ty Cổ phần Vĩnh Tiến	-	53.000.000.000
Andritz Hydro Private Limited	-	26.520.655.955
Các nhà cung cấp khác	79.948.577.157	59.725.663.258
	<b>711.892.976.026</b>	<b>328.011.761.069</b>

- (i) Đây là khoản trả trước cho Ông Lê Thanh Hiền – Thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Hà Đô – 756 Sài Gòn, một công ty con của Công ty, liên quan đến Hợp đồng dịch vụ tư vấn để hỗ trợ Công ty Cổ phần Hà Đô Bình Thuận trong việc nghiên cứu, triển khai công tác đền bù giải phóng mặt bằng nhằm sớm có đủ quỹ đất sạch để triển khai đầu tư vào các dự án điện mặt trời tại Tỉnh Bình Thuận.
- (ii) Khoản trả trước này cho mục đích mua 1.116.546 cổ phần của Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1 theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ký ngày 18 tháng 12 năm 2018. Tại ngày báo cáo, Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô đã thanh toán toàn bộ số tiền mua cổ phần và đã nhận chuyển giao quyền sở hữu các cổ phần này.
- (iii) Khoản trả trước này cho mục đích mua 21.733.242 cổ phần của Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita Quảng Nam theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ký ngày 28 tháng 12 năm 2018. Tại ngày báo cáo, Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô đã thanh toán toàn bộ số tiền mua cổ phần và đã nhận chuyển giao quyền sở hữu các cổ phần này.
- (iv) Khoản trả trước này cho mục đích mua 120.000 triệu VND vốn góp của Công ty TNHH Mua bán nợ Minh Long theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp ký ngày 4 tháng 12 năm 2018.
- (v) Các khoản trả trước này cho mục đích mua thiết bị xây dựng dự án Điện mặt trời Hồng Phong 4 tại Bình Thuận.

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

- (vi) Khoản trả trước này cho mục đích giải phóng mặt bằng để triển khai Dự án điện gió số 13 tại Sóc Trăng.
- (vii) Các khoản trả trước này cho mục đích mua thiết bị xây dựng công trình thủy điện Sông Tranh 4.

**10. Phải thu về cho vay ngắn hạn và dài hạn**

**(a) Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc (i)	228.758.375.000	187.673.476.767
Các khoản vay cấp cho các cá nhân có tài sản đảm bảo (ii)	5.000.000.000	-
Các khoản vay cấp cho các cá nhân khác (iii)	18.000.000.000	15.366.999.999
	<b>251.758.375.000</b>	<b>203.040.476.766</b>

- (i) Phản ánh các khoản cho vay ngắn hạn của các công ty con trong Tập đoàn cấp cho công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc, một bên liên quan. Các khoản cho vay này không có tài sản đảm bảo, hưởng lãi suất từ 4,5% đến 9,3%/năm, cả gốc và lãi sẽ được trả vào ngày đáo hạn quy định tại từng thỏa thuận vay.
- (ii) Phản ánh khoản cho vay ngắn hạn của Công ty Cổ phần Hà Đô – 756 Sài Gòn cấp cho Ông Lê Thanh Hiền – Thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Hà Đô – 756 Sài Gòn. Khoản vay này được đảm bảo bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu căn nhà tại 25/6 Tiền Giang, Phường 2, Q. Tân Bình, TP.HCM của nhân viên đó. Khoản vay có lãi suất 10% một năm, cả gốc và lãi sẽ được trả vào ngày đáo hạn của thỏa thuận vay.
- (iii) Các khoản vay cấp cho các cá nhân là nhân viên của Tập đoàn và không được đảm bảo.

**(b) Phải thu về cho vay dài hạn**

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Công ty TNHH MTV 756 (iv)	117.000.000.000	117.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc (v)	100.000.000.000	100.000.000.000
	<b>217.000.000.000</b>	<b>217.000.000.000</b>

- (iv) Khoản phải thu về cho vay dài hạn này thể hiện khoản vay cấp cho Công ty TNHH MTV 756 để công ty này góp vốn điều lệ vào Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn, một công ty con của Công ty. Khoản cho vay này không tính lãi và được đảm bảo bằng tất cả các quyền, quyền sở hữu và lợi ích của Công ty TNHH MTV 756 tại Công ty Cổ phần Hà Đô 756 - Sài Gòn và toàn bộ các quyền lợi phát sinh từ phần vốn góp.



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
 (tiếp theo)

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

- (v) Phản ánh khoản cho vay dài hạn của Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn, một công ty con của Công ty cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc, một công ty liên quan khác của Công ty. Khoản cho vay không được đảm bảo, hưởng lãi suất 8%/năm và sẽ đáo hạn vào năm 2020. Cả gốc và lãi sẽ được trả vào ngày đáo hạn của thỏa thuận vay.

## 11. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Tạm ứng (i)	130.619.776.702	118.822.010.354
Ký quỹ bảo lãnh mua thiết bị thực hiện dự án (ii)	262.798.000.000	-
Ký quỹ tại UBND Tỉnh Ninh Thuận (iii)	17.352.500.000	-
Ký cược, ký quỹ khác	6.609.070.200	1.244.082.023
Tạm ứng cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	9.900.000.000
Phải thu lãi tiền gửi và cho vay các bên liên quan	6.942.990.000	13.547.892.555
- Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	6.942.990.000	13.534.495.555
- Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1	-	13.397.000
Phải thu lãi tiền gửi và cho vay các bên khác	6.872.601.921	3.190.517.157
Phải thu tiền cấp quyền khai thác tài nguyên nước (iv)	3.570.506.000	-
Phải thu từ Hợp đồng Hợp tác kinh doanh (v)	1.376.988.892	1.376.988.892
Phải thu khác	9.197.637.074	25.513.824.533
	<b>445.340.070.789</b>	<b>173.595.315.514</b>

- (i) Các khoản tạm ứng cho nhân viên nhằm mục đích thực hiện các dự án xây dựng và bất động sản.
- (ii) Khoản ký quỹ tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Anh cho hạn mức tín dụng được cấp tại ngân hàng này để thực hiện dự án Nhà máy điện mặt trời Hồng Phong 4.
- (iii) Khoản ký quỹ này cho mục đích đảm bảo thực hiện dự án đầu tư đối với Dự án Nhà máy điện gió số 7A được UBND Tỉnh Ninh Thuận quyết định chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1558/QĐ-UBND ngày 20 tháng 9 năm 2018.
- (iv) Đây là khoản tiền cấp quyền khai thác tài nguyên nước của ba nhà máy thủy điện Za Hung, Nậm Pông và Nhạn Hạc. Trong năm 2018, Tập đoàn không hạch toán chi phí trong năm mà sẽ thu lại từ các công ty mua điện theo hướng dẫn tại Quyết định số 341/QĐ-BCT ngày 24 tháng 1 năm 2018 của Bộ Công thương về Biểu giá chi phí tránh được năm 2018.
- (v) Khoản phải thu này là phải thu từ Hợp đồng Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Điện tương lai nhằm xây dựng hệ thống lưới điện 110kv truyền tải điện từ nhà máy thủy điện tới người tiêu dùng. Khoản phải thu đã phát sinh từ năm 2013.

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

### Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

## 12. Nợ xấu và nợ khó đòi

	31/12/2018		1/1/2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Nợ quá hạn</b>				
Bà Nguyễn Thị Lan	3.415.000.000	(3.415.000.000)	3.415.000.000	(3.415.000.000)
Công ty TNHH Nam Việt	3.356.516.900	(3.356.516.900)	3.356.516.900	-
Công ty Cổ phần Sông Đà - Thăng Long	-	-	2.355.854.500	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Dương	2.507.306.000	(2.227.306.000)	2.507.306.000	(1.892.923.000)
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thiên Trường	-	-	1.734.355.790	(1.734.355.790)
Ngân hàng phát triển Việt Nam tại Hưng Yên	-	-	1.081.548.464	-
Bà Trịnh Thị Thanh Thủy	462.500.000	(462.500.000)	462.500.000	-
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	426.495.800	(426.495.800)	426.495.800	(426.495.800)
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh	417.625.000	(417.625.000)	417.625.000	-
Ban quản lý Dự án Thủy điện Sông Ba Hạ	278.000.001	(194.600.001)	278.000.001	-
Tổng Công ty Xây lắp Thủy lợi 4	185.031.250	(129.521.875)	185.031.250	-
Xí nghiệp 3 (trước cổ phần hóa)	-	-	314.374.090	(314.374.090)
Các khách hàng khác	2.426.008.120	(2.426.008.120)	791.289.494	-
Các khách hàng khác	8.000.000	(4.000.000)	369.852.000	-
	<b>13.482.483.071</b>	<b>(13.059.573.696)</b>	<b>17.695.749.289</b>	<b>(7.783.148.680)</b>
<i>Trong đó:</i>				
Dự phòng phải thu khó đòi – ngắn hạn				
			<b>(7.783.148.680)</b>	

*Trong đó:*

Dự phòng phải thu khó đòi – ngắn hạn



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**13. Hàng tồn kho**

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Nguyên vật liệu	311.197.236	346.900.334
Công cụ và dụng cụ	1.323.839.922	1.325.603.411
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	3.797.032.847.628	2.968.720.483.836
- Bất động sản đang xây dựng	3.667.282.587.073	2.695.452.079.864
- Các công trình xây dựng dở dang	129.750.260.555	273.268.403.972
Thành phẩm - Bất động sản đã hoàn thành	35.838.129.140	45.976.125.341
Hàng hóa	199.095.000	1.236.250.000
	<b>3.834.705.108.926</b>	<b>3.017.605.362.922</b>

Trong năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018, tổng chi phí đi vay được vốn hóa trong bất động sản đang xây dựng tương đương 26.747 triệu VND (2017: 16.893 triệu VND).

Chi tiết các dự án xây dựng dở dang và đầu tư kinh doanh bất động sản như sau:

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Dự án Trung tâm Phục hợp Hà Đô - 756 Sài Gòn	2.753.148.538.476	2.208.178.827.433
Dự án Bình An Riverside	282.378.103.046	-
Dự án khu đô thị mới Noong Tha, Viêng Chăn, Lào	242.909.387.398	175.975.255.832
Dự án khu đô thị mới An Khánh - An Thượng	238.228.431.212	187.782.925.649
Dự án chung cư CC1 Dịch Vọng, Hà Nội	68.573.358.034	56.213.261.351
Dự án nhà ở Quận 12, TP. Hồ Chí Minh	39.724.249.784	26.852.709.524
Khu biệt thự Sr Vạn Hạnh	35.838.129.140	35.838.129.140
Biệt thự khu nghỉ dưỡng Bảo Đại (Thuyết minh 17)	-	29.997.428.551
Chung cư cao tầng CT 3, Khu đô thị Nghĩa Đô, Hà Nội	15.230.446.248	-
Dự án công trình Côn Đảo	14.783.329.036	411.503.823
Dự án chung cư CC3 Dịch Vọng, Hà Nội	11.588.544.333	11.600.142.777
Quyền sử dụng đất tại số 18 ngõ 30 Phố Tạ Quang Bửu, Hà Nội	4.943.232.154	-
Cảng hàng không Quảng Ninh	-	29.767.395.936
Các dự án khác	125.525.227.907	252.079.029.161
	<b>3.832.870.976.768</b>	<b>3.014.696.609.177</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ lần lượt là 116.967 triệu VND và 2.767.364 triệu VND (1/1/2018: Không và 2.238.175 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn của Tập đoàn (Thuyết minh 26).

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**14. Tài sản cố định hữu hình**

	Nguyên giá	Nhà cửa VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Dụng cụ văn phòng VND	Tài sản khác VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm	937.546.534.474	730.262.238.160	8.492.810.759	135.608.524.021	16.796.055.590	15.068.709.026	1.835.282.061.271
Tăng trong năm	97.242.518	-	-	7.100.759.957	1.628.123.076	1.577.678.993	18.896.615.303
Tăng do mua Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1 (Thuyết minh 1(d))	28.831.118.417	-	-	-	-	-	28.831.118.417
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	684.856.497.795	460.416.248.976	69.189.028.996	69.189.028.996	-	-	1.214.461.775.767
Giảm do thanh lý công ty con	(1.285.714.958)	(24.170.561.516)	(3.492.840.365)	(3.492.840.365)	(114.195.000)	(15.888.063.574)	(44.951.375.413)
Thanh lý	(1.280.487.182)	(14.816.579.398)	(848.183.183)	(848.183.183)	(615.351.819)	(257.000.000)	(17.817.601.582)
Số dư cuối năm	1.648.765.191.064	1.160.184.156.981	207.557.289.426	207.557.289.426	17.694.631.847	501.324.445	3.034.702.593.763
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
Số dư đầu năm	263.609.867.518	343.696.092.210	43.007.979.648	49.772.533.236	11.843.033.348	12.901.543.472	681.823.069.784
Khấu hao trong năm	42.224.765.630	43.007.979.648	-	7.913.732.288	767.505.102	771.431.525	94.685.414.193
Tăng do mua Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1 (Thuyết minh 1(d))	24.133.963.414	-	-	-	-	-	24.133.963.414
Giảm do thanh lý công ty con	(1.285.714.958)	(19.888.234.090)	(3.402.586.576)	(3.402.586.576)	(114.195.000)	(13.366.264.600)	(38.056.995.224)
Thanh lý	(853.658.121)	(14.814.579.398)	(363.553.671)	(363.553.671)	(535.551.819)	(257.000.000)	(16.824.343.009)
Số dư cuối năm	327.829.223.483	352.001.258.370	53.920.125.277	53.920.125.277	11.960.791.631	49.710.397	745.761.109.158
<b>Giá trị còn lại</b>							
Số dư đầu năm	673.936.666.956	386.566.145.950	85.835.990.785	85.835.990.785	4.953.022.242	2.167.165.554	1.153.458.991.487
Số dư cuối năm	1.320.935.967.581	808.182.898.611	153.637.164.149	153.637.164.149	5.733.840.216	451.614.048	2.288.941.484.605



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 có các tài sản có nguyên giá 86.845 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2018: 127.146 triệu VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 1.852.041 triệu VND (1/1/2018: 963.781 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 26) và tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 257.416 triệu VND, làm tài sản đảm bảo bổ sung cho khoản hạn mức tín dụng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh (Thuyết minh 11).

**15. Tài sản cố định vô hình**

	<b>Phần mềm máy vi tính VND</b>
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu năm	1.523.654.500
Tăng trong năm	299.400.000
Tăng do mua Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1 (Thuyết minh 1(d))	79.800.000
Giảm do thanh lý công ty con	(79.800.000)
	<hr/>
Số dư cuối năm	1.823.054.500
	<hr/>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư đầu năm	518.248.578
Khấu hao trong năm	366.884.337
Tăng do mua Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1 (Thuyết minh 1(d))	19.950.000
	<hr/>
Số dư cuối năm	905.082.915
	<hr/>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số dư đầu năm	1.005.405.922
Số dư cuối năm	917.971.585

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**16. Bất động sản đầu tư**

	<b>31/12/2018 VND</b>	<b>1/1/2018 VND</b>
Bất động sản đầu tư cho thuê (a)	578.441.588.730	590.839.778.682
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá (b)	128.865.051.893	-
	<hr/>	<hr/>
	707.306.640.623	590.839.778.682

**(a) Bất động sản đầu tư cho thuê**

	<b>Quyền sử dụng đất và nhà cửa VND</b>
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu năm	658.774.892.636
Tăng trong năm	264.566.328
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	19.950.342.401
	<hr/>
Số dư cuối năm	678.989.801.365
	<hr/>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư đầu năm	67.935.113.954
Khấu hao trong năm	32.613.098.681
	<hr/>
Số dư cuối năm	100.548.212.635
	<hr/>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số dư đầu năm	590.839.778.682
Số dư cuối năm	578.441.588.730

Bất động sản đầu tư của Tập đoàn tại thời điểm cuối năm bao gồm các tài sản có nguyên giá như sau:

	<b>31/12/2018 VND</b>	<b>1/1/2018 VND</b>
Khách sạn IBIS	456.682.061.985	456.682.061.985
Tòa nhà Miền Nam	127.493.042.300	127.493.042.300
Tầng thương mại tại các khu chung cư	71.728.561.952	71.463.995.624
Tòa nhà Hà Đô 186 Hoàng Sâm	19.950.342.401	-
Sân tennis	3.135.792.727	3.135.792.727
	<hr/>	<hr/>
	678.989.801.365	658.774.892.636



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư không được xác định bởi vì không có một giao dịch gần đây trên thị trường cho bất động sản tương tự và nằm cùng địa điểm với bất động sản đầu tư của Tập đoàn.

Trong bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 có các tài sản cố nguyên giá 3.136 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2018: 3.136 triệu VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và tại ngày 1 tháng 1 năm 2018, toàn bộ quyền sở hữu và kinh doanh, quản lý khai thác đối với tài sản hình thành từ dự án Khách sạn IBIS tại Số 2 Hồng Hà, Phường 2, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh (“Khách sạn IBIS”) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 26(b)).

**(b) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá**

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Quyền sử dụng đất tại số 62 Phan Đình Giót, Hà Nội (Thuyết minh 1(d)(vii))	128.865.051.893	-

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư này được xác định là xấp xỉ 131.986 triệu VND căn cứ vào báo cáo định giá dự thảo của đơn vị định giá, được ước tính dựa trên diện tích lô đất và đơn giá đất theo Bảng đơn giá đền bù theo Quyết định số 19/2017/QĐ-UBND ngày 30 tháng 5 năm 2017 sửa đổi bổ sung Quyết định số 96/2014/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2014.

**17. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn**

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn thể hiện giá trị của Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp Bảo Đại được phân loại lại từ Hàng tồn kho trong năm 2018 do bị chậm triển khai và chậm tiến độ, vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường (Thuyết minh 13). Chủ đầu tư dự án là Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà, một công ty con của Công ty, đang làm việc với các sở ban ngành Tỉnh Khánh Hòa để xin chấp thuận chủ trương điều chỉnh cục bộ và điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án.

Tại thời điểm phát hành báo cáo, theo văn bản số 122/TB-UBND ngày 6 tháng 3 năm 2019 thông báo về kết luận của Chủ tịch UBND Tỉnh Khánh Hòa, Tập đoàn đã tiếp tục thực hiện việc thi công cho dự án này.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, toàn bộ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 26(b)).

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**18. Xây dựng cơ bản dở dang**

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	1.055.481.232.489	1.025.342.188.306
Tăng trong năm	813.165.978.665	538.737.772.125
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(1.214.461.775.767)	(22.641.269.260)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(19.950.342.401)	(456.682.061.985)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	(5.767.174.592)	-
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(28.764.391.777)
Xóa sổ	(32.368.000)	-
Thanh lý	-	(511.004.920)
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm	628.435.550.394	1.055.481.232.489

Trong năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018, tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong xây dựng cơ bản dở dang là 64.429 triệu VND (2017: 116.400 triệu VND).

Các công trình xây dựng cơ bản dở dang lớn như sau:

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Dự án Thủy điện Nhạn Hạc	-	774.462.846.260
Dự án Thủy điện Sông Tranh 4 (*)	304.148.679.635	100.991.451.290
Dự án Khu du lịch Bảo Đại, Thành Phố Nha Trang (*)	155.721.390.880	131.044.218.042
Giai đoạn 2 - Dự án Khách sạn IBIS số 2 Hồng Hà, TP Hồ Chí Minh (*)	25.932.411.813	20.505.804.870
Dự án điện mặt trời Hồng Phong 4 (**)	28.864.966.497	-
Nhà mẫu dự án Hà Đô Centrosa Garden (*)	4.169.241.924	2.160.067.494
Sàn thương mại, Khu tập Gym và nhà mẫu giáo của Block Orchid - dự án Hà Đô Centrosa Garden (*)	100.312.110.922	-
Dự án 186 Hoàng Sâm, Cầu Giấy, Hà Nội	1.546.286.144	17.446.915.297
Khác	7.740.462.579	8.869.929.236
	<hr/>	<hr/>
	628.435.550.394	1.055.481.232.489

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, giá trị của Dự án Thủy điện Sông Tranh 4, toàn bộ quyền kinh doanh, quản lý khai thác đối với tài sản hình thành từ dự án Khách sạn IBIS, Dự án khu du lịch Bảo Đại, Thành Phố Nha Trang và toàn bộ tài sản thuộc Dự án Trung tâm phức hợp Hà Đô 756 Sài Gòn được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay dài hạn của Tập đoàn (Thuyết minh 26(b)).

(\*\*) Trong năm, Công ty thế chấp tài sản hình thành trong tương lai là tài sản liền với đất và thuộc Dự án này và máy móc thiết bị thuộc Dự án để làm tài sản đảm bảo bổ sung cho khoản hạn mức tín dụng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh (Thuyết minh 11).



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018  
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**19. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

**(a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận**

	Thuế suất	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:</b>			
Lợi nhuận chưa thực hiện trong hàng tồn kho	20%	25.373.143.223	20.997.192.297
Lợi nhuận chưa thực hiện trong bất động sản đầu tư	20%	3.322.067.268	1.142.804.615
Lợi nhuận chưa thực hiện trong xây dựng cơ bản dở dang	20%	3.756.607.480	1.531.709.449
Chi phí môi giới đã trả chưa được khấu trừ	20%	70.611.681.120	58.517.653.317
Khác	20%	-	525.506.682
<b>Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>		<b>103.063.499.091</b>	<b>82.714.866.360</b>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả:</b>			
Dự phòng đầu tư dài hạn	20%	-	(2.801.824.755)
Hợp nhất kinh doanh	20%	(6.138.911.800)	-
		(6.138.911.800)	(2.801.824.755)
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần</b>		<b>96.924.587.291</b>	<b>79.913.041.605</b>

**(b) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận đối với các khoản mục sau:

	31/12/2018		1/1/2018	
	Chênh lệch tạm thời VND	Giá trị tính thuế VND	Chênh lệch tạm thời VND	Giá trị tính thuế VND
Chi phí môi giới đã trả chưa được khấu trừ	-	-	8.533.875.000	1.706.775.000
Lỗi tính thuế	61.413.064.513	12.282.612.903	54.435.762.973	10.887.152.595
	<b>61.413.064.513</b>	<b>12.282.612.903</b>	<b>62.969.637.973</b>	<b>12.593.927.595</b>

Các lỗi tính thuế của tập đoàn bao gồm lỗi tính thuế của Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô, Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà, Công ty Cổ phần Hà Đô Bình Thuận, Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4 và Công ty Cổ phần Bất động sản Bình An Riverside.

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018  
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Lỗi tính thuế hết hiệu lực vào các năm sau:

Năm hết hiệu lực	Tình hình quyết toán	Số lỗi được khấu trừ VND
2021	Chưa quyết toán	2.396.791.524
2022	Chưa quyết toán	52.038.971.449
2023	Chưa quyết toán	6.977.301.540
		<b>61.413.064.513</b>

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận đối với các khoản mục này bởi vì không chắc chắn sẽ có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để Tập đoàn có thể sử dụng các lợi ích thuế của các khoản mục đó.

**20. Lợi thế thương mại**

	VND
<b>Giá gốc</b>	
Số dư đầu năm vào cuối năm	11.803.260.642
<b>Giá trị phân bổ lũy kế</b>	
Số dư đầu năm	1.426.092.587
Phân bổ trong năm	1.180.326.064
Số dư cuối năm	2.606.418.651
<b>Giá trị ghi sổ</b>	
Số dư đầu năm	10.377.168.055
Số dư cuối năm	9.196.841.991



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**21. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Giá gốc và số có khả năng trả nợ	
	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
<b>Các bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	2.019.725.459	2.019.725.459
<b>Các bên khác</b>		
Ông Huỳnh Kỳ Trân	26.924.500.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	63.356.641.942	18.578.664.260
Công ty TNHH Minh Nhật Duy	7.856.739.500	33.647.049.540
Công ty Cổ phần Điện Lạnh Nam Thịnh	44.304.361.200	-
Công ty TNHH Tập Đoàn Thang Máy Thiết Bị Thăng Long	18.403.715.000	-
Công ty Cổ phần Sông Đà 10	7.943.574.450	3.608.514.281
Công ty Cổ phần Sông Đà 505	10.766.655.375	8.811.706.463
Công ty Cổ phần Thép Đất Việt	-	10.585.720.330
Công ty Cổ phần Đạt Phương	-	954.424.022
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	62.873.329.469	43.050.740.135
Các nhà cung cấp khác	240.792.685.590	283.312.204.032
	<b>485.241.927.985</b>	<b>404.568.748.522</b>

Khoản phải trả đối với các công ty liên quan không được đảm bảo, không chịu lãi và hoàn trả khi có yêu cầu.

**22. Người mua trả tiền trước**

**(a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước (i)	1.843.645.464.365	68.742.173.261
Ban Quản lý dự án Huyện Côn Đảo	53.075.497.182	119.220.408.182
Khách hàng trả tiền trước - khác	37.815.629.319	96.041.798.466
	<b>1.934.536.590.866</b>	<b>284.004.379.909</b>

(i) Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước chủ yếu phản ánh tiền trả trước mua căn hộ Centrosa Garden tại Công ty Cổ phần Hà Đô – 756 Sài Gòn.

**(b) Người mua trả tiền trước dài hạn**

Khoản người mua trả tiền trước liên quan đến các khoản thanh toán của khách hàng để mua căn hộ dân cư dự án Hà Đô Centrosa Garden. Tất cả các khoản người mua trả tiền trước sẽ được ghi nhận là doanh thu khi hoàn tất và bàn giao căn hộ dân cư.

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**23. Thuế và các khoản khác phải thu và phải nộp Nhà nước**

	1/1/2018		31/12/2018	
	Phải thu VND	Phải nộp VND	Phải thu VND	Phải nộp VND
Thuế giá trị gia tăng	-	17.318.594.587	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	37.004.366.520	72.571.073.712	37.004.366.520	44.249.933.048
Thuế thu nhập cá nhân	-	2.242.518.946	-	-
Thuế tài nguyên	-	2.279.928.782	-	-
Thuế khác	269.243.580	1.000.000	269.243.580	2.032.477.639
	<b>37.273.610.100</b>	<b>94.413.116.027</b>	<b>37.273.610.100</b>	<b>46.282.370.687</b>
Tăng do mua Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1			3.688.768.868	44.249.933.048
Thoái vốn tại công ty con			(224.647.137)	165.446.505.145
Số đã nộp/ bù trừ trong năm			(400.168.981.742)	-
Số phải nộp trong năm			190.080.314.134	45.007.852.268
			<b>(987.632.579)</b>	<b>218.933.261.422</b>







**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

- (i) Khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh được đảm bảo bằng 10.000 triệu VND (1/1/2018: 13.800 triệu VND) tiền gửi có kỳ hạn (Thuyết minh 7(b)) và quyền sử dụng đất toà CT2, CT3, CT4 tại dự án Khu đô thị mới An Khánh - An Thượng, Huyện Hoài Đức, Hà có giá trị ghi sổ là 53.000 triệu VND (Thuyết minh 13).
- (ii) Khoản vay tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Lợi được đảm bảo bằng bằng hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là 63.967 triệu VND (1/1/2018: Không có) (Thuyết minh 13).
- (iii) Khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh được đảm bảo bằng Tài sản cố định có giá trị còn lại là 43.317 triệu VND (1/1/2018: 41.142 triệu VND) (Thuyết minh 14).
- (iv) Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

**(b) Vay dài hạn**

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Vay dài hạn	2.391.717.591.706	1.740.222.249.019
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng (a)	(332.795.810.050)	(147.792.616.929)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	2.058.921.781.656	1.592.429.632.090

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay dài hạn như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Ngân hàng 1 (a)	VND	10%	2021	5.936.690.600	9.004.690.600
Ngân hàng 2 (b)	VND	10,4%	2027	279.618.382.465	286.054.611.217
Ngân hàng 3 (c)	VND	8,6% - 9,3%	2020	434.939.658.710	386.835.901.609
Ngân hàng 4	VND	9,5% - 10,4%	2019	-	58.499.600.000
Ngân hàng 5 (d)	VND	9,7% - 10,1%	2023	320.206.201.906	369.504.601.906
Ngân hàng 6 (d)	USD	6%	2023	42.339.145.603	47.798.566.443
Ngân hàng 7 (d)	VND	9,73%	2029	942.700.145.401	532.889.892.089
Ngân hàng 8 (e)	VND	9,2%	2020	107.520.983.382	33.459.537.549
Ngân hàng 9 (f)	VND	9,6%	2020	13.229.858.721	12.358.847.606
Ngân hàng 10 (g)	VND	10%	2033	243.274.524.918	-
Ngân hàng 11 (a)	VND	9,8%	2020	1.952.000.000	-
Vay cá nhân (h)	VND	9% - 13%	2018	-	3.816.000.000
				2.391.717.591.706	1.740.222.249.019

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

- (a) Khoản vay này được đảm bảo bằng các tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 21.602 triệu VND (1/1/2018: 23.282 triệu VND) (Thuyết minh 14).
- (b) Khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình với hạn mức tối đa là 350 tỷ VND dùng để thanh toán các chi phí đầu tư dự án Khách sạn IBIS tại Số 2 Hồng Hà, Phường 2, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh. Thời hạn vay là 144 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên. Khoản vay này được thế chấp bằng toàn bộ quyền kinh doanh, quản lý khai thác đối với tài sản hình thành từ dự án Khách sạn này (Thuyết minh 16 và 18). Khoản vay có lãi suất bằng 3,5% cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng này.
- (c) Khoản vay này được đảm bảo bằng 1.038.544 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô sở hữu tại Công ty Cổ phần Z Hùng; 28.350.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô sở hữu tại Công ty Cổ phần Hà Đô 756 - Sài Gòn; và tài sản thế chấp Dự án Trung tâm phức hợp Hà Đô 756 Sài Gòn trên hàng tồn kho và xây dựng cơ bản dở dang với giá trị ghi sổ lần lượt là 2.767.364 triệu VND và 65.914 triệu VND (1/1/2018: 2.208.178 triệu VND và 2.160 triệu VND) (Thuyết minh 13 và 18).
- (d) Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản cố định và xây dựng cơ bản dở dang của Dự án Thủy điện Nhạn Hạc có giá trị còn lại và giá trị ghi sổ lần lượt là 1.787.122 triệu VND và 0 triệu VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (1/1/2018: 899.357 triệu VND và 777.219 triệu VND) (Thuyết minh 14 và 18).
- (e) Khoản vay này được đảm bảo bằng khoản đầu tư tài chính ngắn hạn của Công ty Cổ phần tập đoàn Hà Đô có giá trị ghi sổ là 99.971 triệu VND (1/1/2018: 14.700 triệu VND) (Thuyết minh 7(b)).
- (f) Khoản vay này được đảm bảo bằng toàn bộ quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trong tương lai, các quyền và lợi ích thanh toán liên quan đến Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp Bảo Đại trên hàng tồn kho và xây dựng cơ bản dở dang của Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà có giá trị ghi sổ lần lượt là 30.529 triệu VND và 155.721 triệu VND (1/1/2018: 29.997 triệu VND và 134.250 triệu VND) (Thuyết minh 13, 17 và 18).
- (g) Khoản vay được đảm bảo bằng quyền sử dụng một phần và/hoặc toàn bộ khu đất, các công trình dự án và các bất động sản khác (cho dù có hay sẽ hình thành trong tương lai) của bên vay liên quan đến xây dựng cơ bản dở dang - Dự án Thủy điện Sông Tranh có giá trị ghi sổ là 305.245 triệu VND (Thuyết minh 18).
- (h) Khoản vay ngắn hạn từ các cá nhân không được đảm bảo và có kỳ hạn 2 năm.



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu**

Số dư tại ngày 1/1/2017	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Cổ phiếu quỹ VND	Chênh lệch tỷ giá hối đoái VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
759.680.800.000	(33.000.000)	-	(311.780.000)	4.291.262.460	30.510.823.823	385.102.858.406	654.777.103.937	1.834.018.068.626	
Góp vốn	-	-	-	-	-	-	87.360.300.000	87.360.300.000	
Công ty con phát hành cổ phiếu thưởng	-	-	-	-	-	-	12.584.000.000	12.584.000.000	
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	178.375.406.736	94.728.113.643	273.103.520.379	
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc quy đổi các hoạt động ở nước ngoài (Thuyết minh 3(b)(ii))	-	-	-	(66.617.048)	-	-	-	(66.617.048)	
Cổ tức	-	-	-	-	-	(75.948.528.200)	(81.419.720.580)	(157.368.248.780)	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(3.557.296.422)	(1.703.081.661)	(5.260.378.083)	
Chênh lệch phát sinh khi Công ty thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con nhưng không thay đổi quyền kiểm soát đối với công ty con	-	-	-	-	(103.927.022)	(4.186.374.598)	45.016.021.620	40.725.720.000	
Biên động khác về vốn chủ sở hữu	-	-	-	-	-	(496.210.981)	(454.180.272)	(950.391.253)	
<b>Số dư tại ngày 31/12/2017</b>	<b>759.680.800.000</b>	<b>(33.000.000)</b>	<b>-</b>	<b>(311.780.000)</b>	<b>4.224.645.412</b>	<b>30.406.896.801</b>	<b>479.289.854.941</b>	<b>810.888.556.687</b>	<b>2.084.145.973.841</b>

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Số dư tại ngày 1/1/2018	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Cổ phiếu quỹ VND	Chênh lệch tỷ giá hối đoái VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
759.680.800.000	(33.000.000)	-	(311.780.000)	4.224.645.412	30.406.896.801	479.289.854.941	810.888.556.687	2.084.145.973.841	
Phát hành cổ phiếu thưởng từ lợi nhuận chưa phân phối (Thuyết minh 29)	-	-	-	-	-	-	-	-	
Tăng vốn trong kỳ	113.903.650.000	(138.550.000)	-	-	-	(113.903.650.000)	7.397.870.000	83.195.230.000	
Góp vốn khác (*)	75.935.910.000	-	-	-	-	-	89.060.250.000	89.060.250.000	
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	-	(14.490.000)	-	-	-	(14.490.000)	
Trả cổ tức bằng cổ phiếu thưởng tại công ty con	-	-	38.743.910.000	-	-	-	(38.743.910.000)	-	
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	633.432.528.516	154.125.488.712	787.558.017.228	
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc quy đổi các hoạt động ở nước ngoài (Thuyết minh 3(b)(ii))	-	-	-	-	(4.027.600.356)	-	-	(4.027.600.356)	
Cổ tức (Thuyết minh 29)	-	-	-	-	-	(132.874.308.325)	(162.375.304.900)	(295.249.613.225)	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(6.265.000.000)	(110.000.000)	(6.375.000.000)	
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	56.692.110	-	-	
Hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh 5(a))	-	-	-	-	-	-	-	-	
Giảm do thoái vốn tại công ty con (Thuyết minh 5(b))	-	-	-	-	-	-	80.248.096.768	80.248.096.768	
Giảm do sáp nhập công ty con	-	-	-	-	-	(3.676.633.949)	(25.301.370.290)	(25.301.370.290)	
Giao dịch mua nhóm tài sản (Thuyết minh 1(d)(vii))	-	-	-	-	-	(1.650.963.062)	-	-	
Mua thêm một phần lợi ích của công ty không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(18.150.758.972)	(18.150.758.972)	
Biên động khác về vốn chủ sở hữu	-	-	-	-	-	-	(77.474.360.165)	(80.400.000.000)	
<b>Số dư tại ngày 31/12/2018</b>	<b>949.520.360.000</b>	<b>(171.550.000)</b>	<b>38.743.910.000</b>	<b>(326.270.000)</b>	<b>197.045.056</b>	<b>25.135.991.900</b>	<b>856.798.232.559</b>	<b>2.690.685.024.280</b>	

(\*) Đây là khoản vốn góp của cổ đông không kiểm soát vào các công ty con nhưng chưa hoàn thiện hồ sơ tăng vốn. Tại ngày báo cáo, các công ty con này đều đã hoàn thành hồ sơ tăng vốn.



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018  
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

## 28. Vốn cổ phần

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

	31/12/2018		1/1/2018	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
<b>Vốn cổ phần được duyệt</b>	94.952.036	949.520.360.000	75.968.080	759.680.800.000
<b>Vốn cổ phần đã phát hành</b>				
Cổ phiếu phổ thông	94.952.036	949.520.360.000	75.968.080	759.680.800.000
<b>Cổ phiếu quỹ</b>				
Cổ phiếu phổ thông	(32.627)	(326.270.000)	(31.178)	(311.780.000)
<b>Số cổ phiếu đang lưu hành</b>				
Cổ phiếu phổ thông	94.919.409	949.194.090.000	75.936.902	759.369.020.000

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.

Biến động vốn cổ phần của Công ty trong năm như sau:

	2018		2017	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Số dư đầu năm	75.936.902	759.369.020.000	75.936.902	759.369.020.000
Phát hành cổ phiếu	18.983.956	189.839.560.000	-	-
Cổ phiếu quỹ mua lại trong năm	(1.449)	(14.490.000)	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>94.919.409</b>	<b>949.194.090.000</b>	<b>75.936.902</b>	<b>759.369.020.000</b>

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018  
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

## 29. Cổ tức

Tại cuộc họp ngày 21 tháng 4 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã quyết định phân phối khoản cổ tức 37.955 triệu VND (2017: 75.949 triệu VND) và thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2016 cho cổ đông hiện hữu. Công ty đã quyết định tạm ứng khoản cổ tức 94.919 triệu VND (tương ứng 1.000 đồng/cổ phiếu) theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 129/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 11 năm 2018.

## 30. Các quỹ thuộc nguồn vốn chủ sở hữu

### 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. Quỹ này được thành lập nhằm mục đích mở rộng kinh doanh trong tương lai.

## 31. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

### (a) Ngoại tệ các loại

	31/12/2018		1/1/2018	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
Đô la Mỹ (USD)	916	20.071.809	916	20.071.809
Kíp Lào (LAK)	4.188.103.693	11.064.969.957	1.505.737.920	4.029.354.674
		<u>11.085.041.766</u>		<u>4.049.426.483</u>

### (b) Cam kết chi tiêu vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn có các cam kết chi tiêu vốn sau đã được duyệt nhưng chưa được phản ánh trong bảng cân đối kế toán hợp nhất:

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Đã được duyệt và đã ký kết hợp đồng	1.398.101.227.384	-



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

### 32. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu thuần của Tập đoàn bao gồm:

	2018 VND	2017 VND
Tổng doanh thu:		
▪ Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.863.424.764.291	1.157.681.974.389
▪ Doanh thu hợp đồng xây dựng	708.867.048.854	606.901.768.564
▪ Doanh thu cung cấp dịch vụ	80.732.536.843	54.074.699.260
▪ Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	87.023.601.713	76.955.733.459
▪ Doanh thu từ thủy điện	362.964.285.363	323.724.922.601
▪ Doanh thu từ khách sạn	119.442.788.473	80.499.001.756
	<u>3.222.455.025.537</u>	<u>2.299.838.100.029</u>
Trừ đi các khoản giảm trừ doanh thu:		
▪ Giảm giá hàng bán	(1.013.487.630)	(2.195.215.083)
▪ Chiết khấu thương mại	-	(666.402.126)
	<u>(1.013.487.630)</u>	<u>(2.861.617.209)</u>
Doanh thu thuần	<u>3.221.441.537.907</u>	<u>2.296.976.482.820</u>

### 33. Giá vốn hàng bán

	2018 VND	2017 VND
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Hoạt động kinh doanh bất động sản	1.064.366.373.794	767.483.920.766
▪ Hoạt động xây dựng	653.615.835.317	545.217.582.296
▪ Cung cấp dịch vụ	59.668.719.972	29.653.283.468
▪ Cho thuê bất động sản đầu tư	42.093.547.708	45.095.826.418
▪ Thủy điện	102.372.147.921	81.885.607.585
▪ Hoạt động khách sạn	56.615.345.029	46.824.249.678
	<u>1.978.731.969.741</u>	<u>1.516.160.470.211</u>

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

### 34. Doanh thu hoạt động tài chính

	2018 VND	2017 VND
Lãi tiền gửi và cho vay	45.416.146.408	39.606.591.132
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	8.175.869.900	-
Cổ tức được chia	572.379.800	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	642.516.807	345.028.033
	<u>54.806.912.915</u>	<u>39.951.619.165</u>

### 35. Chi phí tài chính

	2018 VND	2017 VND
Chi phí lãi vay	103.465.986.204	112.086.173.062
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	149.502.000	-
Lỗ từ thanh lý công ty con	1.207.894.853	-
Chi phí tài chính khác	11.569.527.390	10.883.654.060
	<u>116.392.910.447</u>	<u>122.969.827.122</u>

### 36. Chi phí bán hàng

	2016 VND	2015 VND
Chi phí môi giới và quảng cáo	50.666.576.914	221.387.877.662
Chi phí khấu hao	5.607.403.500	5.595.101.832
Chi phí bán hàng khác	12.089.560.350	6.521.392.105
	<u>68.363.540.764</u>	<u>233.504.371.599</u>



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**37. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	2018 VND	2017 VND
Chi phí nhân viên	127.150.508.156	87.689.336.747
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.216.342.380	3.097.112.151
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	7.605.154.896	-
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(280.000.000)	-
Xóa sổ phải thu khác	2.647.551.098	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.646.367.612	20.346.557.593
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	26.761.509.231	24.466.255.111
	<b>196.747.433.373</b>	<b>135.599.261.602</b>

**38. Thu nhập khác**

	2018 VND	2017 VND
Lãi từ giao dịch mua công ty con giá rẻ (Thuyết minh 5(a))	34.245.559.127	-
Thu nhập khác	13.739.371.314	10.143.445.391
	<b>47.984.930.441</b>	<b>10.143.445.391</b>

**39. Chi phí sản xuất và kinh doanh theo yếu tố**

	2018 VND	2017 VND
Chi phí nguyên vật liệu trong chi phí sản xuất	1.919.479.026.880	1.164.992.203.974
Chi phí nhân viên	420.121.217.764	455.120.076.507
Chi phí khấu hao và phân bổ	128.845.723.275	116.093.584.086
Chi phí dịch vụ mua ngoài	575.226.311.049	583.676.554.694
Chi phí khác	60.211.317.136	109.426.471.049

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**40. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

**(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất**

	2018 VND	2017 VND
<b>Chi phí thuế hiện hành</b>		
Năm hiện hành	190.080.314.134	90.510.258.891
Dự phòng thiếu trong những năm trước	-	1.713.030.853
	<b>190.080.314.134</b>	<b>92.223.289.744</b>
<b>Lợi ích thuế thu nhập hoãn lại</b>		
Phát sinh và hoàn nhập các chênh lệch tạm thời	(23.150.457.486)	(42.026.398.661)
	<b>166.929.856.648</b>	<b>50.196.891.083</b>

**(b) Đối chiếu thuế suất thực tế**

	2018 VND	2017 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	954.487.873.876	323.300.411.462
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	190.897.574.775	64.660.082.292
Miễn giảm thuế tại công ty con	(10.461.779.911)	(12.247.437.709)
Ảnh hưởng của mức thuế suất khác áp dụng cho các công ty con	(13.214.897.543)	(19.357.914.737)
Chi phí không được khấu trừ thuế	3.395.515.394	5.086.268.767
Thu nhập không bị tính thuế	(114.475.960)	(64.932.673)
Ảnh hưởng thuế của khoản lợi thế thương mại âm phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh	(6.849.111.825)	-
Ảnh hưởng của các chênh lệch tạm thời chưa được ghi nhận	(311.314.692)	10.407.794.290
Khác	3.588.346.410	-
Dự phòng thiếu trong những năm trước	-	1.713.030.853
	<b>166.929.856.648</b>	<b>50.196.891.083</b>



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
**(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(c) Thuế suất áp dụng**

Theo luật thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, Công ty có nghĩa vụ phải nộp cho Ngân sách Nhà nước thuế thu nhập bằng 20% trên lợi nhuận tính thuế.

Các công ty con có nghĩa vụ phải nộp cho Ngân sách nhà nước thuế thu nhập theo mức thuế suất quy định của pháp luật thuế hiện hành.

**41. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 được dựa trên số lợi nhuận thuần hợp nhất thuộc về các cổ đông phổ thông của Công ty và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền trong năm, chi tiết như sau:

**(i) Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền**

	Số cổ phiếu	
	2018	2017 Đã điều chỉnh lại
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành năm trước mang sang	75.936.902	92.157.565
Ảnh hưởng của việc mua lại cổ phiếu quỹ ngày 26 tháng 4 năm 2018	(685)	-
Ảnh hưởng của việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu từ nguồn vốn chủ sở hữu	11.390.386	-
Điều chỉnh cho ảnh hưởng của việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo mệnh giá thấp hơn giá thị trường	4.830.277	-
Ảnh hưởng của việc mua lại cổ phiếu quỹ ngày 15 tháng 8 năm 2018	(171)	-
<b>Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông trong năm</b>	<b>92.156.709</b>	<b>92.157.565</b>

**(ii) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	31/12/2018	2017 Đã điều chỉnh lại
	Lợi nhuận thuần hợp nhất thuộc về các cổ đông phổ thông trong năm (VND)	633.432.528.516
Phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi (*) (VND)	-	-
<b>Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông (VND)</b>	<b>633.432.528.516</b>	<b>178.375.406.736</b>
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm (số cổ phiếu)	92.156.709	92.157.565
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)</b>	<b>6.873</b>	<b>1.936</b>

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
**(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(\*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi cho kỳ kế toán báo cáo do Đại hội đồng Cổ đông chưa quyết định tỷ lệ trích vào quỹ này cho năm tiếp theo. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông sẽ giảm đi.

**(iii) Điều chỉnh lại số cổ phiếu bình quân gia quyền và lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**

Ngày 22 tháng 5 năm 2018, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 52/NQ-HĐQT về việc triển khai phát hành thêm 18.983.977 cổ phần, trong đó, 11.390.386 cổ phiếu sẽ được phát hành từ nguồn vốn chủ sở hữu và 7.593.591 cổ phiếu sẽ được chào bán cho cổ đông hiện hữu theo mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu, thấp hơn giá thị trường của cổ phiếu đang lưu hành (được coi là có yếu tố thường trong việc phát hành cổ phiếu). Vì vậy, số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền của năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 để tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 bị thay đổi.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được điều chỉnh lại như sau:

	Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (Cổ phiếu)	Lãi cơ bản trên cổ phiếu VND
Số báo cáo trước đây	75.936.902	2.349
Ảnh hưởng của việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu từ nguồn vốn chủ sở hữu	11.390.386	(306)
Điều chỉnh cho ảnh hưởng của việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo mệnh giá thấp hơn giá thị trường	4.830.277	(107)
<b>Số đã điều chỉnh lại</b>	<b>92.157.565</b>	<b>1.936</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty không có các cổ phiếu tiềm năng có tác động suy giảm. Do vậy, yêu cầu trình bày lãi suy giảm trên cổ phiếu không áp dụng.

**42. Các giao dịch phi tiền tệ từ các hoạt động đầu tư và tài chính**

	2018 VND	2017 VND
Lãi vay nhập gốc	83.744.305.049	3.636.779.134
Lãi từ tiền gửi và cho vay bù trừ với chi phí lãi vay	3.206.250.820	-
Bù trừ phải thu lãi cho vay với phải trả cổ tức với bên liên quan	24.714.487.000	-
Bù trừ tiền cho vay với phải trả cổ tức với bên liên quan	19.241.625.000	-



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**43. 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 hợp nhất, trong năm, Tập đoàn có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Giá trị giao dịch	
	2018 VND	2017 VND
<b>Các công ty liên kết</b>		
<i>Công ty Cổ phần Thương mại Hà Đô</i>		
Bán hàng hóa và dịch vụ	74.700.000	924.000.000
<i>Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita - Quảng Nam</i>		
Góp vốn	57.698.010.760	241.902.376.793
<b>Các bên liên quan khác</b>		
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc</i>		
Cho vay	140.000.000.000	266.073.476.767
Hoàn trả vay ngắn hạn	-	75.000.000.000
Thu nhập lãi vay	24.564.598.384	14.475.158.767
Thu hồi tiền cho vay	79.673.476.767	-
Cổ tức chia bằng tiền cho công ty mẹ	380.318.000	-
Thu nhập cổ tức từ một công ty con	82.655.875.500	21.437.130.000
Bù trừ lãi cho vay với phải trả cổ tức	24.714.487.000	-
Bù trừ tiền cho vay với phải trả cổ tức	19.241.625.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư IP Việt Nam</i>		
Vay ngắn hạn	-	57.000.000.000
Chi phí lãi vay	2.993.259.132	2.572.916.667
<b>Tổng Giám đốc</b>		
Tiền lương, thưởng và phụ cấp	302.470.938	1.156.322.913
<b>Thành viên khác trong Ban Giám đốc</b>		
Tiền lương, thưởng và phụ cấp	5.145.969.474	4.559.423.117
<b>Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát</b>		
Tiền lương, thưởng và phụ cấp	5.663.237.826	3.431.870.000

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**44. Sự kiện sau ngày trên bảng cân đối kế toán**

**Góp vốn vào Công ty Cổ phần Hà Đô Ninh Thuận**

Sau khi kết thúc kỳ kế toán năm, tại ngày báo cáo, Công ty đã góp được 2.000 triệu VND tiền góp vốn đợt đầu vào một công ty con là Công ty Cổ phần Hà Đô Ninh Thuận. Công ty con này được cấp Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp lần đầu ngày 25 tháng 10 năm 2017 nhưng đã tạm ngừng hoạt động. Ngày 18 tháng 12 năm 2018, Công ty con này đã khôi phục lại mã số thuế và hoạt động trở lại.

**45. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2018 được mang sang từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Ngày 1 tháng 4 năm 2019

Người lập:

*Tung*

Đào Hữu Tùng  
Kế toán viên

Người duyệt:

*Phạm Hồng Hiếu*

Phạm Hồng Hiếu  
Kế toán trưởng







**HADO GROUP**

TỎA SÁNG MUÔN NƠI - VƯỜN TÂM CAO MỚI

### **TRỤ SỞ CHÍNH**

Địa chỉ: Số 8 Láng Hạ, Quận Ba Đình, Hà Nội

Điện thoại: 024.3831 0347 - 024.3831 0348

Email: [hq@hado.com.vn](mailto:hq@hado.com.vn)

Fax: 04.3835 5526

### **CHI NHÁNH MIỀN NAM**

Địa chỉ: 60 Trường Sơn, Phường 2, Quận Tân Bình, TP. HCM

Điện thoại: 028.3547 1666

Email: [hcm@hado.com.vn](mailto:hcm@hado.com.vn)

Fax: 028.3848 6182