



Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 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:

Hội đồng Quản trị	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 Tương	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)	
Người đại diện theo pháp luật	Ông Nguyễn Trọng Thông	
Ban Giám đốc	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 Tương	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)
Ban Kiểm soát	Ông Đỗ Văn Bình	Trưởng ban
	Ông Phạm Trọng Khiêm	Thành viên
	Bà Chử Thị Lan	Thành viên
Trụ sở đăng ký	Trụ sở chính Số 8 Phố Láng Hạ, Phường Thành Công, Quận Ba Đình Hà Nội, Việt Nam	
	Chi nhánh Miền Nam Số 60 Đường Trường Sơn Phường 2, Quận Tân Bình Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
	Chi nhánh Khách sạn IBIS Hà Đô Số 2 Đường Hồng Hà, Phường 2, Quận Tân Bình Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
Công ty kiểm toán	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:

- (a) 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
- (b) 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
46th 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
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		6.743.179.015.431	4.910.931.580.392
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6	387.721.397.929	707.323.532.779
Tiền	111		281.375.495.929	200.011.152.342
Các khoản tương đương tiền	112		106.345.902.000	507.312.380.437
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		111.243.899.704	28.521.368.349
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
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.299.599.865.934	1.087.471.480.343
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)
Hàng tồn kho	140	13	3.834.705.108.926	3.017.605.362.922
Hàng tồn kho	141		3.834.705.108.926	3.017.605.362.922
Tài sản ngắn hạn khác	150		109.908.742.938	70.009.835.999
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
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		4.343.400.708.958	3.504.571.416.563
Các khoản phải thu dài hạn	210		221.823.100.000	221.866.999.994
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
Tài sản cố định	220		2.289.859.456.190	1.154.464.397.409
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)
Bất động sản đầu tư	230	16	707.306.640.623	590.839.778.682
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)
Tài sản dở dang dài hạn	240		658.964.926.350	1.055.481.232.489
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
Đầu tư tài chính dài hạn	250		337.240.809.053	376.913.471.293
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
Tài sản dài hạn khác	260		128.205.776.742	105.005.536.696
Chi phí trả trước dài hạn	261		15.930.435.660	14.690.254.309
Tài sản thuế 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
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		11.086.579.724.389	8.415.502.996.955

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
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		8.395.894.700.109	6.331.357.023.114
Nợ ngắn hạn	310		3.821.462.131.357	1.453.211.979.825
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
Nợ dài hạn	330		4.574.432.568.752	4.878.145.043.289
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

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
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		2.690.685.024.280	2.084.145.973.841
Vốn chủ sở hữu	410	27	2.690.685.024.280	2.084.145.973.841
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
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		11.086.579.724.389	8.415.502.996.955

Ngày 1 tháng 4 năm 2019

Người lập:

Tùng y

Đào Hữu Tùng
Kế toán viên

Người duyệt:

Phạm Hồng Hiếu y

Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng



Chữ 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 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
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	32	3.222.455.025.537	2.299.838.100.029
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	32	1.013.487.630	2.861.617.209
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	32	3.221.441.537.907	2.296.976.482.820
Giá vốn hàng bán	11	33	1.978.731.969.741	1.516.160.470.211
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		1.242.709.568.166	780.816.012.609
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
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>103.465.986.204</i>	<i>112.086.173.062</i>
Phần 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
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)}	30		916.278.850.440	328.552.424.087
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
Kết quả từ hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		38.209.023.436	(5.252.012.625)
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		954.487.873.876	323.300.411.462
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	40	190.080.314.134	92.223.289.744
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	52	40	(23.150.457.486)	(42.026.398.661)
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52) (chuyển sang trang sau)	60		787.558.017.228	273.103.520.379

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	Thuyết	2018	2017
	số	minh	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52) (mang sang từ trang trước)	60		787.558.017.228	273.103.520.379
Phân bổ cho:				
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
Lãi trên cổ phiếu				Đã điều chỉnh lại
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	41	6.873	1.936

Ngày 1 tháng 4 năm 2019

Người lập:

Đào Hữu Tùng
Kế toán viên

Người duyệt:

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

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
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	954.487.873.876	323.300.411.462
Điều chỉnh cho các khoản			
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
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	1.106.499.924.234	511.998.951.681
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
		556.574.633.476	2.106.303.533.339
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)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	395.680.995.232	1.861.201.891.696
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
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
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.442.178.468.677)	(1.009.021.997.923)

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
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
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)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	730.922.938.951	(771.884.157.627)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	(315.574.534.494)	80.295.736.146
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	707.323.532.779	627.094.413.681
Ảnh hưởng của quy đổi ngoại tệ	61	(4.027.600.356)	(66.617.048)
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61) (Thuyết minh 6)	70	387.721.397.929	707.323.532.779

Ngày 1 tháng 4 năm 2019

Người lập:

Tuy

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

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 do 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)

(d) 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
Công ty con cấp 1					
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 Đầu 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 Đầu 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		Tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn	
	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	
	% sở hữu	Quyền biểu quyết	% sở hữu	Quyền biểu quyết
Địa chỉ				
TP. Hồ Chí Minh	-	-	29%	29%
Hà Nội	-	-	34%	34%
Quảng Nam	49%	49%	49%	49%
Hà Nội	50%	50%	50%	50%

Công ty liên kết

- 1 Công ty Cổ phần Thương mại Hà Đô (viii)
- 2 Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1 (vii)
- 3 Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita - Quảng Nam
- 4 Công ty TNHH Hỗ trợ Dịch Vụ

(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 cổ phần là 34.655 triệu VND (Thuyết minh 5(b)).

(ii) Trong năm, theo Nghị quyết số 36/NQ-DHĐCD 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-DHĐCD 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 hoán 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 chuyên 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).

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 sẽ 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.

(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.

(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.

(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.

(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.

(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.

(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)
Phân 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	8.331.815.965.027	841.677.830.291	2.989.495.956.754	1.189.184.938.134	(2.565.325.353.370)	10.786.849.336.836
Khoản đầu tư vào công ty liên kết	-	-	299.600.387.553	130.000.000	-	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						39.951.619.165
Chi phí không phân bổ						(492.073.460.323)
Phân chia lỗ của công ty liên kết						(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	6.672.632.666.323	904.408.267.576	2.272.774.086.782	950.561.867.608	(2.704.356.837.172)	8.096.020.051.117
Khoản đầu tư vào công ty liên kết	419.104.095.193	-	-	-	(99.621.149.355)	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
Chỉ 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)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được	259.941.008.695	13.691.559.000	273.632.567.695
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)
Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả thuần	2.937.369.007	59.655.148.693	62.592.517.700
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
	<hr/>	<hr/>
	387.721.397.929	707.323.532.779

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	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	-	290.343	2.977.135.749	7.220.830.410	-
Cổ phiếu của Công ty Cổ phần LICOGI 13	75.750	444.927.000	295.425.000	(149.502.000)	75.750	444.927.000	318.150.000	-
		3.422.062.749	7.704.357.900	(149.502.000)		3.422.062.749	7.538.980.410	-

(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				
▪ Tiền gửi có kỳ hạn	107.971.338.955	(*)	25.099.305.600	(*)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – dài hạn				
▪ Tiền gửi có kỳ hạn	37.510.421.500	(*)	45.430.525.455	(*)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, khoản tiền gửi ngắn 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

	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
Công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Thương mại Hà Đô (i)		-	29%	522.513.108 (*)
Công ty TNHH Hỗ trợ Dịch Vụ	50%	130.000.000 (*)	50%	10.000.000 (*)
Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1 (ii)		-	34%	77.048.055.937 (*)
Công ty Cổ phần Năng Lượng Agrita - Quảng Nam	49%	299.600.387.553 (*)	49%	241.902.376.793 (*)
		299.730.387.553		319.482.945.838
Đơn vị khác				
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 1(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 1(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 1(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 số 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 (vii)	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
	711.892.976.026	328.011.761.069

- (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	1/1/2018
	VND	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
	<hr/>	<hr/>
	251.758.375.000	203.040.476.766

- (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	1/1/2018
	VND	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
	<hr/>	<hr/>
	217.000.000.000	217.000.000.000

- (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 cô 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
	445.340.070.789	173.595.315.514

- (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 Đông 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 Hưng, 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

	Thời gian quá hạn	31/12/2018			1/1/2018		
		Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nợ quá hạn							
Bà Nguyễn Thị Lan	Trên 3 năm	3.415.000.000	(3.415.000.000)	-	Trên 3 năm	3.415.000.000	(3.415.000.000)
Công ty TNHH Nam Việt	Trên 3 năm	3.356.516.900	(3.356.516.900)	-	Trên 3 năm	3.356.516.900	-
Công ty Cổ phần Sông Đà – Thăng Long	-	-	-	-	Dưới 3 năm	2.355.854.500	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Dương	Trên 3 năm	2.507.306.000	(2.227.306.000)	280.000.000	Dưới 3 năm	2.507.306.000	(1.892.923.000)
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thiên Trường	-	-	-	-	Trên 3 năm	1.734.355.790	(1.734.355.790)
Ngân hàng phát triển Việt Nam tại Hưng Yên	-	-	-	-	Dưới 2 năm	1.081.548.464	-
Bà Trịnh Thị Thanh Thúy	Trên 3 năm	462.500.000	(462.500.000)	-	Trên 3 năm	462.500.000	-
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	Trên 3 năm	426.495.800	(426.495.800)	-	Trên 3 năm	426.495.800	(426.495.800)
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh	Trên 3 năm	417.625.000	(417.625.000)	-	Trên 3 năm	417.625.000	-
Ban quản lý Dự án Thủy điện Sông Ba Hạ	Dưới 3 năm	278.000.001	(194.600.001)	83.400.000	Dưới 2 năm	278.000.001	-
Tổng Công ty Xây lắp Thủy lợi 4	Dưới 3 năm	185.031.250	(129.521.875)	55.509.375	Dưới 2 năm	185.031.250	-
Xí nghiệp 3 (trước cổ phần hóa)	Trên 3 năm	2.426.008.120	(2.426.008.120)	-	Trên 3 năm	314.374.090	(314.374.090)
Các khách hàng khác	Dưới 2 năm	8.000.000	(4.000.000)	4.000.000	Trên 3 năm	791.289.494	-
Các khách hàng khác					Dưới 1 năm	369.852.000	-
		13.482.483.071	(13.059.573.696)	422.909.375		17.695.749.289	(7.783.148.680)

Trong đó:

Dự phòng phải thu khó đòi – ngắn hạn

(7.783.148.680)

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	1/1/2018
	VND	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
	3.834.705.108.926	3.017.605.362.922

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	1/1/2018
	VND	VND
Dự án Trung tâm Phúc 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 Noòng 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 CCI 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 Sư 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
	3.832.870.976.768	3.014.696.609.177

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

	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
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	937.546.534.474	730.262.238.160	135.608.524.021	16.796.055.590	15.068.709.026	1.835.282.061.271
Tăng trong năm	97.242.518	8.492.810.759	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 I(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	-	-	1.214.461.775.767
Giảm do thanh lý công ty con	(1.285.714.958)	(24.170.561.516)	(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)	(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	17.694.631.847	501.324.445	3.034.702.593.763
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	263.609.867.518	343.696.092.210	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 I(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)	(114.195.000)	(13.366.264.600)	(38.056.995.224)
Thanh lý	(853.658.121)	(14.814.579.398)	(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	11.960.791.631	49.710.397	745.761.109.158
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	673.936.666.956	386.566.145.950	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	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 cố 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

	Phần mềm máy vi tính VND
Nguyên giá	
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/>
Giá trị hao mòn lũy kế	
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/>
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	1.005.405.922
Số dư cuối năm	917.971.585
	<hr/>

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

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
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/> 707.306.640.623	<hr/> 590.839.778.682

(a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa VND
Nguyên giá	
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/> 678.989.801.365
Số dư cuối năm	678.989.801.365
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	67.935.113.954
Khấu hao trong năm	32.613.098.681
	<hr/> 100.548.212.635
Số dư cuối năm	100.548.212.635
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	590.839.778.682
Số dư cuối năm	<hr/> 578.441.588.730

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

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
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/> 678.989.801.365	<hr/> 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 có 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)
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 Nhận 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
Số dư cuối năm	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).

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
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:			
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
Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại		103.063.499.091	82.714.866.360
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả:			
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)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần		96.924.587.291	79.913.041.605

(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
Lỗ tính thuế	61.413.064.513	12.282.612.903	54.435.762.973	10.887.152.595
		61.413.064.513	62.969.637.973	12.593.927.595

Các lỗ tính thuế của tập đoàn bao gồm lỗ 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)*

Lỗ tính thuế hết hiệu lực vào các năm sau:

Năm hết hiệu lực	Tình hình quyết toán	Số lỗ 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
		61.413.064.513

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
Giá gốc	
Số dư đầu năm vào cuối năm	11.803.260.642
Giá trị phân bổ lũy kế	
Số dư đầu năm	1.426.092.587
Phân bổ trong năm	1.180.326.064
	2.606.418.651
Giá trị ghi sổ	
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
Các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	2.019.725.459	2.019.725.459
Các bên khác		
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
	485.241.927.985	404.568.748.522

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
	1.934.536.590.866	284.004.379.909

(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	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp/bù trừ trong năm VND	Thoái vốn tại công ty con VND	Tăng do mua Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1 VND	Phải thu VND	Phải nộp VND
Thuế giá trị gia tăng	-	17.318.594.587	423.636.198.472	(400.168.981.742)	(224.647.137)	3.688.768.868	-	44.249.933.048
Thuế thu nhập doanh nghiệp	37.004.366.520	72.571.073.712	190.080.314.134	(109.694.271.429)	(383.904.597)	4.869.807.577	45.007.852.268	165.446.505.145
Thuế thu nhập cá nhân	-	2.242.518.946	15.691.964.655	(13.592.810.387)	(379.080.845)	206.790.487	-	4.169.382.856
Thuế tài nguyên	-	2.279.928.782	24.138.458.652	(23.383.424.700)	-	-	-	3.034.962.734
Thuế khác	269.243.580	1.000.000	23.430.988.587	(23.383.362.474)	-	1.983.851.526	269.243.580	2.032.477.639
	37.273.610.100	94.413.116.027	676.977.924.500	(570.222.850.732)	(987.632.579)	10.749.218.458	45.277.095.848	218.933.261.422

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)***24. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Chi phí xây dựng	342.141.746.172	221.711.421.922
- Khu biệt thự Sư Vạn Hạnh	130.489.147.466	130.489.147.466
- Dự án Hà Đô Centrosa Garden	123.103.624.547	-
- Dự án nhà ở Quận 12 - Phần hạ tầng	51.838.141.949	17.738.107.090
- Dự án nhà ở Quận 12 - Phần chung cư	15.787.139.071	-
- Dự án nhà N10 khu đô thị mới Dịch Vọng	11.045.560.337	31.823.710.073
- Dự án chung cư CCI Dịch Vọng, Hà Nội	9.878.132.802	41.660.457.293
Lãi vay phải trả	27.337.972.764	29.195.538.357
Chi phí phải trả khác	5.254.955.150	4.143.388.154
	<hr/>	<hr/>
	374.734.674.086	255.050.348.433
	<hr/>	<hr/>

25. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Cổ tức phải trả (*)	133.718.301.000	14.850.000.000
Phí bảo trì các tòa nhà (**)	7.051.715.234	10.539.907.084
Phải trả cổ đông cổ phiếu quỹ	121.000	-
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp và kinh phí công đoàn	2.313.099.830	973.246.099
Ký quỹ nhận được	4.138.229.539	26.984.524.580
Phải trả phí dịch vụ môi trường rừng	4.750.729.272	2.359.241.600
Phải trả về hỗ trợ lãi suất 0%	5.243.086.962	1.564.189.000
Các khoản phải trả khác	14.546.622.379	17.609.186.077
	<hr/>	<hr/>
	171.761.905.216	74.880.294.440
	<hr/>	<hr/>

(*) Bao gồm trong Cổ tức phải trả có 17.865 triệu VND cổ tức phải trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc, một bên liên quan (1/1/2018: 14.850 triệu VND).

(**) Phí bảo trì các tòa nhà là khoản phí 2% tính trên giá bán của các khu chung cư. Khoản phí này sẽ được bàn giao lại toàn bộ cho Ban quản trị tòa nhà do khu dân cư đó bầu ra.

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)

26. Các khoản vay

(a) Vay ngắn hạn

	1/1/2018		31/12/2018	
	Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Biến động trong năm Tăng do mua Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1 VND	Giảm VND
Vay ngắn hạn	129.787.128.414	296.087.580.175	6.996.000.000	(182.631.589.637)
Vay dài hạn đến hạn trả (b)	147.792.616.929	366.444.160.302	-	(181.440.967.181)
	277.579.745.343	662.531.740.477	6.996.000.000	(364.072.556.818)
				583.034.929.002

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

	Thuyết minh	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt		VND	8%	-	1.460.209.428
Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh	(i)	VND	7,5% - 8%	65.924.499.957	-
Khoản vay Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Lợi	(ii)	VND	7,08%	26.462.761.981	13.031.119.104
Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	(iii)	VND	7,2% - 7,5%	31.739.847.048	7.304.054.771
Công ty Cổ phần Dầu tư IP Việt Nam, một bên liên quan	(iv)	VND	6%	57.000.000.000	57.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	(iv)	VND	6,9% - 7,1%	9.533.284.104	-
Vay cá nhân	(iv)	VND	0% - 11%	59.578.725.862	50.991.745.111
				250.239.118.952	129.787.128.414

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)
	<hr/>	<hr/>
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	2.058.921.781.656	1.592.429.632.090
	<hr/>	<hr/>

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
				<hr/>	<hr/>
				2.391.717.591.706	1.740.222.249.019
				<hr/>	<hr/>

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 Hưng; 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 toàn bộ tài sản thuộc Dự án Trng 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)*

27. Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	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
Số dư tại ngày 1/1/2017	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
Biến động khác về vốn chủ sở hữu	-	-	-	-	-	-	(496.210.981)	(454.180.272)	(950.391.253)
Số dư tại ngày 31/12/2017	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

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
Phát hành cổ phiếu thường từ lợi nhuận chưa phân phối (Thuyết minh 29)	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
Tăng vốn trong kỳ	113.903.650.000	-	-	-	-	-	(113.903.650.000)	-	-
Góp vốn khác (*)	75.935.910.000	(138.550.000)	-	-	-	-	-	7.397.870.000	83.195.230.000
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	-	(14.490.000)	-	-	-	89.060.250.000	89.060.250.000
Trả cổ tức bằng cổ phiếu thường 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	(56.692.110)	-	-
Hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh 5(a))	-	-	-	-	-	-	-	80.248.096.768	80.248.096.768
Giảm do thoát vốn tại công ty con (Thuyết minh 5(b))	-	-	-	-	-	(3.676.633.949)	3.676.633.949	(25.301.370.290)	(25.301.370.290)
Giảm do sáp nhập công ty con (Thuyết minh 1(d)(vii))	-	-	-	-	-	(1.650.963.062)	1.650.963.062	-	-
Giao dịch mua nhóm tài sản	-	-	-	-	-	-	-	(18.150.758.972)	(18.150.758.972)
Mua thêm một phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(2.925.639.835)	(77.474.360.165)	(80.400.000.000)
Biến động khác về vốn chủ sở hữu	-	-	-	-	-	-	(2.493.475.433)	(1.510.235.281)	(4.003.710.714)
Số dư tại ngày 31/12/2018	949.520.360.000	(171.550.000)	38.743.910.000	(326.270.000)	197.045.056	25.135.991.900	820.787.304.765	856.798.232.559	2.690.685.024.280

(*) 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
Vốn cổ phần được duyệt	94.952.036	949.520.360.000	75.968.080	759.680.800.000
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	94.952.036	949.520.360.000	75.968.080	759.680.800.000
Cổ phiếu quỹ				
Cổ phiếu phổ thông	(32.627)	(326.270.000)	(31.178)	(311.780.000)
Số cổ phiếu đang lưu hành				
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)	-	-
Số dư cuối năm	94.919.409	949.194.090.000	75.936.902	759.369.020.000

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)***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-HDQT 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	-
	<u>1.398.101.227.384</u>	

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
	<hr/> 3.222.455.025.537	<hr/> 2.299.838.100.029
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)
	<hr/> (1.013.487.630)	<hr/> (2.861.617.209)
Doanh thu thuần	<hr/> 3.221.441.537.907	<hr/> 2.296.976.482.820

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
	<hr/> 1.978.731.969.741	<hr/> 1.516.160.470.211

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	2017
	VND	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
	54.806.912.915	39.951.619.165
	54.806.912.915	39.951.619.165

35. Chi phí tài chính

	2018	2017
	VND	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
	116.392.910.447	122.969.827.122
	116.392.910.447	122.969.827.122

36. Chi phí bán hàng

	2016	2015
	VND	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
	68.363.540.764	233.504.371.599
	68.363.540.764	233.504.371.599

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
	<hr/>	<hr/>
	196.747.433.373	135.599.261.602
	<hr/>	<hr/>

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
	<hr/>	<hr/>
	47.984.930.441	10.143.445.391
	<hr/>	<hr/>

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
	<hr/>	<hr/>

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

(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
	<hr/>	<hr/>
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
	<hr/> 166.929.856.648	<hr/> 50.196.891.083

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

	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)	-
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông trong năm	92.156.709	92.157.565

(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	178.375.406.736
Phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi (*) (VND)	-	-
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông (VND)	633.432.528.516	178.375.406.736
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm (số cổ phiếu)	92.156.709	92.157.565
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	6.873	1.936

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)
Số đã điều chỉnh lại	92.157.565	1.936

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	-

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
Các công ty liên kết		
<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
Các bên liên quan khác		
<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
Tổng Giám đốc		
Tiền lương, thưởng và phụ cấp	302.470.938	1.156.322.913
Thành viên khác trong Ban Giám đốc		
Tiền lương, thưởng và phụ cấp	5.145.969.474	4.559.423.117
Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát		
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

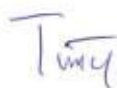
Sau khi kết thúc kỳ kế toán năm, tại ngày báo cáo, Công ty đã góp được 2.000 triệu VND tiền góp vốn đợt đầu vào một công ty con là Công ty Cổ phần Hà Đô Ninh Thuận. Công ty con này được cấp Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp lần đầu ngày 25 tháng 10 năm 2017 nhưng đã tạm ngừng hoạt động. Ngày 18 tháng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



Đào Hữu Tùng
Kế toán viên

Người duyệt:



Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng



Chủ Tuấn Anh
Phó Tổng Giám đốc