



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ**

*Báo cáo Tài chính riêng*

*từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/03/2019*

## MỤC LỤC

	Trang
<b>Báo cáo của Ban giám đốc</b>	<b>2 - 4</b>
<b>Báo cáo tài chính</b>	<b>5 - 31</b>
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8-9
Thuyết minh Báo cáo tài chính.	10- 30

100  
:ON  
CỔ  
ẬP  
HÀ  
NH

## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/03/2019.

### **CÔNG TY**

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

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

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

Công ty tập chung vào 3 nhóm sản phẩm chính:

1. Bất động sản: Sản phẩm chính thuộc nhóm này là các khu đô thị mới, nhà thấp tầng, chung cư, văn phòng cho thuê, khách sạn, dịch vụ bất động sản với vị trí đa phần ở trong nội thành Hà Nội và TP Hồ Chí Minh.
2. Xây dựng: Sản phẩm chính là các công trình dân dụng, công trình giao thông với khách hàng là các cơ quan hưởng Ngân sách Nhà Nước, Bộ Quốc Phòng, các tập đoàn lớn.
3. Năng lượng điện: Hiện tại, công ty đang sở hữu 5 nhà máy thủy điện với tổng công suất 270MW cho sản lượng điện là 1008 triệu Kwh. Ngoài ra công ty đang đầu tư vào 2 nhà máy điện mặt trời với tổng công suất là 100MW, dự kiến đi vào hoạt động và phát điện trong năm 2019.

Với chính sách bán hàng phù hợp với nhu cầu thị trường, tại mọi mức giá, hiện tại Hà Đô không bị tồn đọng về bất động sản, tình hình tài chính lành mạnh và đảm bảo công việc ổn định cho CBCNV.

Vốn điều lệ của Công ty là: 949.520.360.000 đồng.

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

### **KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG**

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/03/2019 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô được trình bày trong Báo cáo tài chính từ trang 05 đến trang 30 kèm theo.

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

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

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

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

<b>Hội đồng Quản trị</b>	Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch
	Ông Nguyễn Văn Tô	Thành viên
	Ông Đào Hữu Khanh	Thành viên
	Ông Lê Thanh Hiền	Thành viên
	Ông Nguyễn Trọng Minh	Thành viên
	Ông Chế Đình Tương	Thành viên
	Ông Nguyễn Văn Đông	Thành viên
	Ông Lê Xuân Long	Thành viên
<b>Ban Giám đốc</b>	Ông Nguyễn Văn Đông	Phó Tổng Giám đốc (đến 31/03/2019)
	Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Tổng Giám đốc
<b>Ban Kiểm soát</b>	Ông Đỗ Văn Bình	Trưởng ban
	Ông Phạm Trọng Khiêm	Thành viên
	Bà Chử Thị Lan	Thành viên
<b>Trụ sở đăng ký</b>	<b>Trụ sở chính</b>	
	Số 8 Phố Láng Hạ, Phường Thành Công, Quận Ba Đình Hà Nội, Việt Nam	
	<b>Chi nhánh Miền Nam</b>	
	Số 60 Đường Trường Sơn Phường 2, Quận Tân Bình Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
	<b>Chi nhánh Khách sạn IBIS Hà Đô</b>	
	Số 2 Đường Hồng Hà, Phường 2, Quận Tân Bình Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	



## TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

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

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

Ban Giám đốc cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/03/2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.



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

Hà Nội, ngày tháng năm 2019

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019

Đơn vị tính: VND


TT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2019	01/01/2019
<b>A.</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.304.011.621.408</b>	<b>1.207.075.746.596</b>
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110		86.539.132.894	58.392.245.995
1	Tiền	111	V.01	41.539.132.894	58.392.245.995
2	Các khoản tương đương tiền	112		45.000.000.000	-
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.07	111.581.112.704	103.243.899.704
1	Chứng khoán kinh doanh	121		3.422.062.749	3.422.062.749
2	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(149.502.000)	(149.502.000)
3	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		108.308.551.955	99.971.338.955
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		650.361.496.153	574.443.704.997
1	Phải thu khách hàng	131	V.02	94.712.333.343	124.786.795.069
2	Trả trước cho người bán	132		328.749.161.802	329.771.569.343
5	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		40.333.459.000	40.333.459.000
6	Các khoản phải thu khác	136		197.398.809.704	90.384.149.281
7	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(10.832.267.696)	(10.832.267.696)
IV.	Hàng tồn kho	140		430.368.527.078	450.682.602.065
1	Hàng tồn kho	141	V.03	430.368.527.078	450.682.602.065
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		25.161.352.579	20.313.293.835
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		524.653.228	334.545.668
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		18.954.734.838	17.878.659.252
3	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		5.681.964.513	2.100.088.915
<b>B.</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>3.198.186.402.380</b>	<b>2.792.111.830.619</b>
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		143.954.453.688	143.954.453.688
5	Phải thu về cho vay dài hạn	215		143.954.453.688	143.954.453.688
II.	Tài sản cố định	220		4.038.548.056	4.266.538.391
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.04	3.856.851.295	4.038.547.466
	- Nguyên giá	222		24.413.945.584	24.413.945.584
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(20.557.094.289)	(20.375.398.118)
3	Tài sản cố định vô hình	227	V.04	181.696.761	227.990.925
	- Nguyên giá	228		775.017.500	775.017.500
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(593.320.739)	(547.026.575)
III.	Bất động sản đầu tư	230	V.06	610.297.569.638	595.051.925.068
	- Nguyên giá	231		726.858.909.775	703.192.440.054
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(116.561.340.137)	(108.140.514.986)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240		19.162.008.931	32.604.447.031
2	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.05	19.162.008.931	32.604.447.031
V.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.07	2.416.554.480.922	2.011.999.339.922
1	Đầu tư vào công ty con	251		2.380.114.059.422	1.707.576.668.030
2	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		130.000.000	268.112.250.392
5	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		36.310.421.500	36.310.421.500
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		4.179.341.145	4.235.126.519
1	Chi phí trả trước dài hạn	261		4.169.341.145	4.225.126.519
3	Tài sản dài hạn khác	268		10.000.000	10.000.000
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>4.502.198.023.788</b>	<b>3.999.187.577.215</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019

TT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2019	01/01/2019
<b>C</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3.176.277.571.687</b>	<b>2.739.714.966.126</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.640.669.274.836</b>	<b>1.177.041.705.059</b>
1	Phải trả người bán	311	V.10	34.367.441.258	73.048.353.737
2	Người mua trả tiền trước	312		27.549.573.199	30.735.843.156
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.09	6.309.350.214	4.270.349.567
4	Phải trả người lao động	314		2.925.373.596	10.854.147.653
5	Chi phí phải trả	315	V.12	274.234.704.467	256.039.329.584
8	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		234.437.086	3.511.360.074
9	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.11	34.748.167.561	114.608.103.238
10	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.08	1.256.943.307.631	679.971.695.456
12	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.356.919.824	4.002.522.594
<b>H.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.535.608.296.851</b>	<b>1.562.673.261.067</b>
6	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		15.711.522.155	13.891.492.036
7	Phải trả dài hạn khác	337		970.501.772.741	999.233.867.076
8	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.08	548.885.378.849	548.885.378.849
12	Dự phòng phải trả dài hạn	342		509.623.106	662.523.106
13	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
<b>D.</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.325.920.452.101</b>	<b>1.259.472.611.089</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.13</b>	<b>1.325.920.452.101</b>	<b>1.259.472.611.089</b>
1	Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.14	949.520.360.000	949.520.360.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411		949.520.360.000	949.520.360.000
2	Thặng dư vốn cổ phần	412		(171.550.000)	(171.550.000)
5	Cổ phiếu quỹ (*)	415		(326.270.000)	(326.270.000)
8	Quỹ đầu tư phát triển	418	V.15	23.516.835.886	23.516.835.886
11	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		353.381.076.215	286.933.235.203
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		286.788.088.989	29.212.990.548
	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		66.592.987.226	257.720.244.655
<b>II.</b>	<b>Nguồn kinh phí và các quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>4.502.198.023.788</b>	<b>3.999.187.577.215</b>

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2019

Người lập  
  
Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng  
  
Phạm Hồng Hiếu



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Chu Tuấn Anh*

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/03/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm	
			2019	2018	2019	2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	90.589.091.149	62.482.652.344	90.589.091.149	62.482.652.344
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	VI.1	90.589.091.149	62.482.652.344	90.589.091.149	62.482.652.344
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	59.598.800.754	31.797.383.832	59.598.800.754	31.797.383.832
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		30.990.290.395	30.685.268.512	30.990.290.395	30.685.268.512
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	84.449.192.537	42.170.220.278	84.449.192.537	42.170.220.278
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	26.507.072.009	10.799.118.477	26.507.072.009	10.799.118.477
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		26.359.735.002	10.798.257.338	26.359.735.002	10.798.257.338
8. Chi phí bán hàng	24		795.297.551	767.794.569	795.297.551	767.794.569
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		20.620.731.776	18.395.447.699	20.620.731.776	18.395.447.699
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		67.516.381.596	42.893.128.045	67.516.381.596	42.893.128.045
11. Thu nhập khác	31		705.245.533	280.776.308	705.245.533	280.776.308
12. Chi phí khác	32		1.628.639.903	-	1.628.639.903	-
13. Lợi nhuận khác	40		(923.394.370)	280.776.308	(923.394.370)	280.776.308
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		66.592.987.226	43.173.904.353	66.592.987.226	43.173.904.353
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	1.405.456.052	-	1.405.456.052
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		66.592.987.226	41.768.448.301	66.592.987.226	41.768.448.301

Người lập

*A. Schuall*

Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng

*Phạm Hồng Hiếu*

Phạm Hồng Hiếu

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2019

Tổng Giám đốc



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

*Lưu Tuấn Anh*



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/03/2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	MS	Lũy kế từ đầu năm	
		31/03/2019	31/03/2018
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1 Lợi nhuận trước thuế	01	66.592.987.226	43.173.904.353
2 Điều chỉnh cho các khoản	02		
- Khấu hao tài sản cố định	03	8.648.815.486	8.242.795.332
- Các khoản dự phòng	04	(152.900.000)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	06	(84.449.192.537)	(42.170.220.278)
- Chi phí lãi vay	07	26.359.735.002	10.798.257.338
- Các khoản điều chỉnh khác		(145.146.214)	0
3 Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	16.854.298.963	20.044.736.745
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(71.855.534.408)	36.279.738.482
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	20.314.074.987	(40.217.046.296)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(75.809.824.597)	248.870.748.006
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(134.322.186)	604.783.292
- Tiền lãi vay đã trả	13	(7.268.781.244)	(7.900.113.183)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(3.713.554.860)	(22.503.716.807)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	12.254.013.763	(259.201.450)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(5.925.061.660)	(3.156.609.794)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(115.284.691.242)</b>	<b>231.763.318.995</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21	(10.224.031.621)	(1.736.049.952)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(213.037.213.000)	(125.214.198.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	204.700.000.000	100.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(404.555.141.000)	(174.061.309.599)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	84.449.192.537	39.736.791.483
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(338.667.193.084)</b>	<b>(161.274.766.068)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/03/2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	MS	Lũy kế từ đầu năm	
		31/03/2019	31/03/2018
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	608.673.834.748	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(31.702.222.573)	(29.594.627.333)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(94.872.840.950)	(36.470.219.825)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>482.098.771.225</b>	<b>(66.064.847.158)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>28.146.886.899</b>	<b>4.423.705.769</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>58.392.245.995</b>	<b>28.168.579.813</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>86.539.132.894</b>	<b>32.592.285.582</b>

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2019

Người lập

Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng

Phạm Hồng Hiếu

Phó Giám đốc



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

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** *Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/03/2019*

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

#### **1. Hình thức sở hữu vốn**

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

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh:**

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

#### **3. Ngành nghề kinh doanh**

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

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

#### **1. Niên độ kế toán**

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

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

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

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

#### **1. Chế độ kế toán áp dụng:**

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

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

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

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

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



## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **6.1. Chi phí trả trước:**

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

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

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

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

### **6.2. Chi phí khác:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
Tiền mặt tại quỹ	20.793.731.267	3.610.653.323
Tiền gửi ngân hàng	20.745.401.627	54.781.592.672
Các khoản tương đương tiền	45.000.000.000	
<b>Cộng</b>	<b><u>86.539.132.894</u></b>	<b><u>58.392.245.995</u></b>

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

**02. Phải thu ngắn hạn khách hàng**

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

	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
Khách hàng mua nhà dự án Nguyễn Văn Công	6.536.014.120	8.617.758.095
Khách hàng mua nhà dự án quận 12	13.648.413.594	44.216.895.044
Cục do đạc và bản đồ Việt Nam	1.699.785.072	
Khách hàng mua nhà CCI Dịch vọng	-	1.929.571.974
Công ty CP Phát triển đô thị Từ Liêm	773.495.974	
Phải thu khách hàng là công ty liên quan	29.456.022.653	31.913.046.811
Khách hàng mua dự án Sư Vạn Hạnh	23.144.387.600	24.444.972.600
Các khách hàng khác	19.454.214.330	13.664.550.545
<b>Cộng</b>	<b><u>94.712.333.343</u></b>	<b><u>124.786.795.069</u></b>

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

	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
Công ty CP Hà Đô 1	862.252.976	860.652.976
Công ty CP đầu tư BĐS Bình An RiverSide	521.400.000	
Công ty CP Hà Đô 45	5.139.119.307	5.139.119.307
Công ty CP Hà Đô 756 Sài Gòn	14.129.652.120	14.129.652.120
Công ty CP cơ điện XD Thiết bị Công nghiệp Hà F	1.760.488.259	1.758.888.259
Công ty CP thiết bị Giáo dục 1	382.961.214	
Công ty cổ phần Đầu tư Khánh Hà	245.898.688	1.272.464.701
Công ty QLVHKT BĐS Hà Đô	307.887.211	1.432.635.148
Khác		1.213.271.422
Công ty Cổ phần Hà Đô Bình Thuận	1.417.415.618	1.417.415.618
Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô	3.726.739.970	3.726.739.970
Công ty Cổ phần Za Hưng	962.207.290	962.207.290
<b>Cộng</b>	<b><u>29.456.022.653</u></b>	<b><u>31.913.046.811</u></b>

V.03. Hàng tồn kho

	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
- Bất động sản đã hoàn thành	40.801.125.341	40.801.125.341
- Bất động sản đang xây dựng	370.395.701.053	402.877.624.673
- CP sản xuất kinh doanh dở dang khác	18.801.704.571	6.692.654.815
- Nguyên vật liệu	369.996.113	311.197.236
Cộng giá gốc của hàng tồn kho	<u>430.368.527.078</u>	<u>450.682.602.065</u>



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

V.04. Tài sản cố định

Đơn vị tính: VND

TT	Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận chuyển	TSCĐ dùng trong quản lý	Tổng cộng TSCĐ hữu hình	TSCĐ vô hình
<b>I</b>	<b>Nguyên giá TSCĐ</b>						
1	Tại ngày 01 tháng 01 năm 2019	10.546.797.195	842.286.191	10.287.014.909	2.737.847.289	24.413.945.584	775.017.500
2	Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
	- Do mua sắm	-	-	-	-	-	-
	- Do XDCB	-	-	-	-	-	-
	- Do phân loại lại giữa các nhóm	-	-	-	-	-	-
3	Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
	- Do thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
	- Do phân loại lại giữa các nhóm	-	-	-	-	-	-
4	Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019	10.546.797.195	842.286.191	10.287.014.909	2.737.847.289	24.413.945.584	775.017.500
<b>II</b>	<b>Hao mòn TSCĐ</b>						
1	Tại ngày 01 tháng 01 năm 2019	10.399.563.406	93.825.780	7.613.907.910	2.268.101.022	20.375.398.118	547.026.575
2	Tăng trong kỳ	26.617.285	31.439.394	78.011.001	45.628.491	181.696.171	46.294.164
	- Do trích khấu hao TSCĐ	26.617.285	31.439.394	78.011.001	45.628.491	181.696.171	46.294.164
	- Do phân loại lại giữa các nhóm	-	-	-	-	-	-
3	Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
	- Do thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
	- Do phân loại lại giữa các nhóm	-	-	-	-	-	-
4	Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019	10.426.180.691	125.265.174	7.691.918.911	2.313.729.513	20.557.094.289	593.320.739
<b>III</b>	<b>Giá trị còn lại</b>						
1	Tại ngày 01 tháng 01 năm 2019	147.233.789	748.460.411	2.673.106.999	469.746.267	4.038.547.466	227.990.925
2	Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019	120.616.504	717.021.017	2.595.095.998	424.117.776	3.856.851.295	181.696.761

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

**V.05. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
- Dự án số 2 Hồng Hà		29.066.767.973
- Dự án 34 Cầu Diễn	1.991.392.914	1.991.392.914
- Cải tạo tòa nhà K800	2.681.716.416	1.546.286.144
- Các dự án năng lượng điện	14.488.899.601	
<b>Cộng</b>	<b><u>19.162.008.931</u></b>	<b><u>32.604.447.031</u></b>

**V.06. Bất động sản đầu tư**

	<u>Quyền sử dụng đất và Nhà cửa</u>
<b><u>Nguyên giá</u></b>	
- Số dư đầu kỳ	703.192.440.054
- Phát sinh trong kỳ tăng	23.666.469.721
- Tăng nguyên giá dự án số 2 Hồng Hà	23.666.469.721
- Phát sinh trong kỳ giảm	
- Số dư cuối kỳ	<b>726.858.909.775</b>
<b><u>Giá trị hao mòn</u></b>	
- Số dư đầu kỳ	108.140.514.986
- Khấu hao trong kỳ tăng	8.420.825.151
- Khấu hao trong kỳ giảm	-
- Số dư cuối kỳ	<b>116.561.340.137</b>
<b><u>Giá trị còn lại</u></b>	
- Số đầu kỳ	595.051.925.068
- Số cuối kỳ	<b><u>610.297.569.638</u></b>

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

	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
Khách sạn IBIS số 2 Hồng Hà, TP HCM	498.443.695.441	474.777.225.720
Tòa nhà miền nam	133.600.517.254	133.600.517.254
Tầng thương mại tại các khu chung cư	71.728.561.952	71.728.561.952
Sân tennis	3.135.792.727	3.135.792.727
Tòa nhà Hà Đô 186 Hoàng Sâm	19.950.342.401	19.950.342.401
	<b><u>726.858.909.775</u></b>	<b><u>703.192.440.054</u></b>





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

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

c. Đầu tư tài chính dài hạn

	Tại ngày 31/03/2019		Tại ngày 01/01/2019			
	Số lượng	% sở hữu	Giá trị	Số lượng	% sở hữu	Giá trị
Đầu tư vốn dài hạn tại:						
* Công ty con						
1 Công ty cổ phần Hà Đô 1	2.561.323	51,0%	23.382.120.000	2.561.323	51%	23.382.120.000
2 Công ty CP Hà Đô Ninh Thuận	100.000	75%	1.000.000.000			
3 Công ty CP Năng lượng Agrita Quảng N.	46.648.667	94,9%	657.857.391.392			
4 Công ty cổ phần Hà Đô 45	1.041.796	51,0%	5.208.980.000	1.041.796	51%	5.208.980.000
5 Công ty CP Hà Đô 756 Sài Gòn	28.350.000	63,0%	283.500.000.000	28.350.000	63%	283.500.000.000
6 Công ty cổ phần cơ điện xây dựng thiết bị công nghiệp Hà Đô	1.021.020	51,0%	3.570.000.000	1.025.000	51%	3.570.000.000
7 Công ty cổ phần Đầu tư Khánh Hà	17.024.089	65,0%	170.240.885.000	17.024.089	65%	170.240.885.000
8 Công ty CP thủy điện Za Hưng	37.783.601	51,75%	371.629.000.000	37.783.601	52,00%	371.629.000.000
9 Công ty CP thủy điện Sông Tranh 4	9.180.000	34,0%	96.794.654.400	9.180.000	34,0%	96.794.654.400
10 Công ty CP Hà Đô Bình Thuận	22.800.000	76,0%	241.680.000.000	22.800.000	76,0%	228.000.000.000
11 Công ty TNHH MTV QL-VH-KT BĐS Hà Đô		100%	1.047.111.908		100%	1.047.111.908
12 Công ty CP đầu tư Bất động sản Bình An Riverside	25.740.000	99%	232.879.000.000		99%	232.879.000.000
13 Công ty Đầu tư Quốc Tế Hà Đô		100%	181.634.006.722		100%	181.634.006.722
14 Công ty CP Thiết Bị Giáo Dục 1	1.202.527	51,2%	109.690.910.000		51%	109.690.910.000
<b>Cộng</b>			<b>2.380.114.059.422</b>			<b>1.707.576.668.030</b>

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

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

\* Công ty liên kết

1 Công ty TNHH Hồn Hợp Dịch Vụ	130.000.000	130.000.000
2 Công ty CP Năng lượng Agrita Quảng Nam	0	44% 267.982.250.392
<b>Cộng</b>	<b>130.000.000</b>	<b>268.112.250.392</b>
* Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:		
- Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	36.310.421.500	36.310.421.500
	<b>36.310.421.500</b>	<b>36.310.421.500</b>
<b>Tổng công đầu tư dài hạn</b>	<b>2.416.554.480.922</b>	<b>2.011.999.339.922</b>

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

\*\* Công ty CP Hà Đô Bình Thuận đổi tên từ Công ty TNHH Năng lượng Tài tạo Bách Nhật.

\*\*\* Công ty CP Za Hưng điều chỉnh mệnh giá cổ phần từ 100.000đ/cp thành 10.000đ/cp

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

V.08. Các khoản vay và nợ thuê tài chính

8. Các khoản vay và nợ thuê tài chính

	Tại ngày 31/03/2019		Phát sinh trong kỳ		Tại ngày 01/01/2019	
	Giá trị ghi số	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị ghi số	Số có khả năng trả nợ
a, Vay ngắn hạn	1.256.943.307.631	1.256.943.307.631	608.673.834.748	31.702.222.573	679.971.695.456	679.971.695.456
Vay ngắn hạn	1.256.943.307.631	1.256.943.307.631	608.673.834.748	31.702.222.573	679.971.695.456	679.971.695.456
b, Vay dài hạn	548.885.378.849	548.885.378.849			548.885.378.849	548.885.378.849
Vay dài hạn	548.885.378.849	548.885.378.849			548.885.378.849	548.885.378.849
<b>Cộng</b>	<b>1.805.828.686.480</b>	<b>1.805.828.686.480</b>	<b>608.673.834.748</b>	<b>31.702.222.573</b>	<b>1.228.857.074.305</b>	<b>1.228.857.074.305</b>

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

	Loại tiền	Lãi suất (năm)	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
a, Vay ngắn hạn				
Vay cá nhân	VND	8%-9,5%	1.256.943.307.631	679.971.695.456
Vay NH VCB Đông Anh	VND	7,5%	92.660.846.667	52.390.846.667
Vay Công ty liên quan	VND	4,5-6,8%	141.659.115.748	81.657.503.573
Vay đối tương khác		6,0%	965.623.345.216	488.923.345.216
b, Vay dài hạn				
Vay NH BIDV Ba đình	VND	10,4%	57.000.000.000	57.000.000.000
Vay Công ty liên quan	VND	4,5-6,8%	548.885.378.849	548.885.378.849
			263.885.378.849	263.885.378.849
			285.000.000.000	285.000.000.000
			-	-
			<b>1.805.828.686.480</b>	<b>1.228.857.074.305</b>



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

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

	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
- Thuế GTGT phải nộp	5.378.434.411	3.239.779.448
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-
- Thuế TNDN	-	-
- Thuế thu nhập cá nhân	929.915.803	1.029.570.119
- Các khoản phí phải nộp khác	1.000.000	1.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>6.309.350.214</u></b>	<b><u>4.270.349.567</u></b>

**V.10. Các khoản phải trả người bán**

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

	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
Công ty cổ phần đầu tư An Lạc	2.019.725.459	2.019.725.459
Công ty Cổ Phần EUROWINDOW	1.690.278.821	
Huỳnh Kỳ Trân		26.924.500.000
Khách hàng là các công ty liên quan (*)	18.795.971.798	25.542.647.154
Phải trả các khách hàng khác	11.861.465.180	18.561.481.124
<b>Cộng</b>	<b><u>34.367.441.258</u></b>	<b><u>73.048.353.737</u></b>

(\*) Khoản phải trả thương mại đối với các bên liên quan không được đảm bảo, không chịu lãi

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

	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
Công ty CP Hà Đô 1	6.335.414.981	6.335.414.981
Công ty CP Hà Đô 23		
Công ty CP Hà Đô 45	7.768.533.509	12.669.420.559
Công ty CP Hà Đô 756 Sài Gòn		
Công ty CP cơ điện XD Thiết bị Công nghiệp Hà I	2.415.823.346	4.262.028.158
Công ty Cổ phần Tư Vấn Hà Đô	56.631.402	
Công ty TNHH MTV QL-VH-KT BĐS Hà Đô	2.219.568.560	2.275.783.456
<b>Cộng</b>	<b><u>18.795.971.798</u></b>	<b><u>25.542.647.154</u></b>

**V.11. Các khoản phải trả khác**

	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
Phí bảo trì các toà nhà	9.081.523.169	7.051.715.234
Phải trả cổ đông cổ phiếu quỹ	121.000	121.000
Lợi nhuận hợp tác đầu tư		6.000.000.000
Phải trả phải nộp khác	25.622.974.567	6.639.998.229
Cổ tức phải trả	43.548.825	94.916.268.775
<b>Cộng</b>	<b><u>34.748.167.561</u></b>	<b><u>114.608.103.238</u></b>

**V.12. Chi phí phải trả**

	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
Chi phí xây dựng	219.038.121.625	219.038.121.625
Lãi vay phải trả	52.073.158.738	32.982.204.980
Chi phí khác	3.123.424.104	4.019.002.979
<b>Cộng</b>	<b><u>274.234.704.467</u></b>	<b><u>256.039.329.584</u></b>

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

**V.13. Thay đổi vốn chủ sở hữu**

Chỉ tiêu	Vốn chủ sở hữu (*) VND	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng VND
<b>Năm trước</b>						
Tại ngày 01/01/2018	759.680.800.000	(33.000.000)	(311.780.000)	23.516.835.886	186.398.788.423	969.251.644.309
<b>Số tăng trong kỳ</b>	-	-	-	-	41.768.448.301	41.768.448.301
- Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Lãi/lỗ trong kỳ	-	-	-	-	41.768.448.301	41.768.448.301
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số giảm trong kỳ</b>	-	-	-	-	37.894.334.492	37.894.334.492
- Giảm khác	-	-	-	-	1.424.114.667	1.424.114.667
- Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	-	-	-
- Trả cổ tức	-	-	-	-	36.470.219.825	36.470.219.825
Tại ngày 31/03/2018	759.680.800.000	(33.000.000)	(311.780.000)	23.516.835.886	190.272.902.232	973.125.758.118
<b>Năm nay</b>						
Tại ngày 01/01/2019	949.520.360.000	(171.550.000)	(326.270.000)	23.516.835.886	286.933.235.203	1.259.472.611.089
<b>Số tăng trong kỳ</b>	-	-	-	-	66.592.987.226	66.592.987.226
- Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Tăng do lãi	-	-	-	-	66.592.987.226	66.592.987.226
- Tăng do Cổ phiếu thường	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số giảm trong kỳ</b>	-	-	-	-	145.146.214	145.146.214
- Trả cổ tức	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
- Lỗ trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Phát hành cổ phiếu	-	-	-	-	-	-
- Điều chỉnh thuế	-	-	-	-	145.146.214	145.146.214
- Trích các quỹ	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/03/2019	949.520.360.000	(171.550.000)	(326.270.000)	23.516.835.886	353.381.076.215	1.325.920.452.101

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

**V.14. Vốn cổ phần**

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

	Số tại ngày 31/03/2019		Số tại ngày 01/01/2019	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	94.952.036	949.520.360.000	94.952.036	939.520.360.000
<b>Vốn cổ phần đã phát hành</b>				
Cổ phiếu phổ thông	94.952.036	949.520.360.000	94.952.036	939.520.360.000
<b>Cổ phiếu quỹ</b>				
Cổ phiếu phổ thông	(32.627)	(326.270.000)	(32.627)	(326.270.000)
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>				
Cổ phiếu phổ thông	94.919.409	949.194.090.000	94.919.409	949.194.090.000

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

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

**(a) Quỹ đầu tư phát triển**

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



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

### VI.1. Tổng doanh thu

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

	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/18</u>
	VND	VND
<b>Tổng doanh thu</b>		
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	33.994.302.338	9.135.478.853
- Doanh thu dịch vụ Khách sạn	33.284.157.270	31.692.480.818
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	23.310.631.541	21.654.692.673
<b>Cộng</b>	<u><u>90.589.091.149</u></u>	<u><u>62.482.652.344</u></u>

#### Trừ đi các khoản giảm trừ

Giảm giá hàng bán

-

#### Doanh thu thuần (Mã số 10)

	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/18</u>
- Doanh thu thuần trao đổi hàng hóa, thành phẩm	90.589.091.149	62.482.652.344
<b>Cộng</b>	<u><u>90.589.091.149</u></u>	<u><u>62.482.652.344</u></u>

### VI.2. Giá vốn hàng bán

	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/18</u>
- Giá vốn của BĐS đã bán	32.336.064.521	6.978.832.000
- Giá vốn của dịch vụ xây lắp		0
- Giá vốn của dịch vụ khách sạn	14.438.196.083	14.388.843.198
- Giá vốn của dịch vụ cung cấp	12.824.540.150	10.429.708.634
<b>Cộng</b>	<u><u>59.598.800.754</u></u>	<u><u>31.797.383.832</u></u>

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

	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/18</u>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.339.493.196	3.989.569.223
- Cổ tức	80.100.000.000	38.176.286.055
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	9.699.341	4.365.000
<b>Cộng</b>	<u><u>84.449.192.537</u></u>	<u><u>42.170.220.278</u></u>

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

**VI.4. Chi phí tài chính**

	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/18</u>
- Chi phí lãi vay	26.359.735.002	10.798.257.338
- Chi phí khác	147.337.007	861.139
<b>Cộng</b>	<b><u>26.507.072.009</u></b>	<b><u>10.799.118.477</u></b>

**VI.5. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/18</u>
1 Chi phí nhân công	19.739.765.122	19.262.022.947
2 Chi phí khấu hao	8.648.815.486	8.242.795.332
3 Chi phí dịch vụ mua ngoài	78.166.266.274	78.166.266.274
4 Chi phí khác	668.495.533	1.093.147.650
<b>Cộng</b>	<b><u>107.223.342.415</u></b>	<b><u>106.764.232.203</u></b>

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

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

	<u>31/03/19</u>	<u>31/03/18</u>
<b>Công ty cổ phần Hà Đô 1</b>		
1 Cổ tức được chia	-	1.791.135.000
2 Mua hàng hóa dịch vụ	-	6.332.234.785
3 Bán hàng hóa dịch vụ	1.454.545	204.384.655
4 Thu nhập lãi vay	255.824.242	-
<b>Công ty cổ phần Hà Đô 45</b>		
1 Mua hàng hóa dịch vụ	-	16.059.944.772
2 Thu nhập lãi vay	531.704.292	531.704.292
<b>Công ty cổ phần Hà Đô 756 Sài Gòn</b>		
Góp vốn	-	-
1 Cổ tức được chia	80.100.000.000	14.175.000.000
2 Hoàn trả hợp tác đầu tư	20.000.000.000	-
3 Vay	480.000.000.000	215.000.000.000
4 Chi phí lãi vay	16.031.929.498	1.855.479.452
<b>Công ty CP cơ điện xây dựng thiết bị Công nghiệp Hà Đô</b>		
1 Mua hàng hóa dịch vụ	1.215.254.545	4.470.376.641
2 Bán hàng hóa dịch vụ	1.454.545	203.621.019
<b>Công ty đầu tư Quốc tế Hà Đô</b>		
1 Góp vốn	-	-
2 Phí tư vấn quản lý	-	-
<b>Công ty TNHH MTV QL-VH-KT BDS Hà Đô</b>		
1 Lãi nhận được từ sản xuất kinh doanh	-	7.311.846.255
2 Mua hàng hóa dịch vụ	6.657.229.637	4.132.231.001
3 Bán hàng hóa dịch vụ	102.458.888	555.418.636
4 Vay	4.000.000.000	-
5 Chi phí lãi vay	11.452.055	129.749.999
<b>Công ty cổ phần Đầu tư Khánh Hà</b>		
2 Mua hàng hóa dịch vụ	-	-
3 Bán hàng hóa dịch vụ	-	24.954.545
5 Vay ngắn hạn	-	-
6 Hoàn trả vay	7.300.000.000	7.458.627.333
7 Chi phí lãi vay	154.676.354	875.310.359



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

	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/2018</u>
<b>Công ty cổ phần Sông Tranh 4</b>		
1 Hoàn trả vay	-	10.000.000.000
2 Chi phí lãi vay	496.664.384	787.500.000
<b>Công ty cổ phần Za hưng</b>		
1 Cổ tức được chia	-	14.172.925.000
2 Bán hàng hóa dịch vụ	-	214.043.752
<b>Công ty cổ phần Hà Đô Bình Thuận</b>		
1 Góp vốn	13.680.000.000	-
<b>Công ty cổ phần Thiết bị giáo dục 1</b>		
1 Góp vốn	-	6.000.000.000
2 Cho vay	-	8.000.000.000
3 Thu nhập lãi vay	791.897.260	70.972.342
<b>Công ty CP năng lượng Agrita - Quảng Nam</b>		
1 Góp vốn	55.140.000.000	15.061.309.599
<b>Công ty CP đầu tư Bất động sản Bình An Riverside</b>		
1 Góp vốn	-	153.000.000.000
2 Thu nhập lãi vay	85.068.493	-
<b>Công ty CP Hà Đô Ninh Thuận</b>		
1 Góp vốn	1.000.000.000	-
<b>Thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát</b>		
Lương và phụ cấp	<u>2.734.865.119</u>	<u>2.029.661.962</u>

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2019

Người lập

Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng

Phạm Hồng Hiếu



Phó Tổng Giám đốc

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Chu Tuấn Anh*