

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ

Báo cáo Tài chính riêng

từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018



MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban giám đốc	2 - 4
Báo cáo tài chính	5 – 31
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- 31

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 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018.

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 12 công ty con và 2 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, Nha Trang, Đà Nẵng) và ở nước ngoài (Lào, Nga, Mỹ).

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.

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 tổn động 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 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô được trình bày trong Báo cáo tài chính từ trang 05 đến trang 31 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:

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 21/04/2018)
	Ông Lê Xuân Long	Thành viên (từ ngày 21/04/2018)
Ban Giám đốc	Ông Nguyễn Văn Đông	Tổng Giám đốc (đến ngày 08/05/2018)
	Ông Nguyễn Văn Đông	Phó Tổng Giám đốc (từ 08/05/2018)
	Ông Chế Đình Tương	Phó Tổng Giám đốc (đến 15/11/2018)
	Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Lâm Khắc Chiến	Phó Tổng Giám đốc (đến 11/11/2018)
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	

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 31/12/2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



(Phê duyệt)

Nguyễn Trọng Cường

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2019

TM. BAN GIÁM ĐỐC
TỔNG GIÁM ĐỐC

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Chu Tuấn Anh

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.230.122.472.504	881.309.472.224
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110		58.392.245.995	28.168.579.813
1	Tiền	111	V.01	58.392.245.995	28.168.579.813
2	Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.07	103.243.899.704	18.122.062.749
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)	-
3	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		99.971.338.955	14.700.000.000
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		594.113.269.043	449.570.564.207
1	Phải thu khách hàng	131	V.02	126.847.448.462	128.705.181.377
2	Trả trước cho người bán	132		183.376.190.711	210.110.841.610
5	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		40.333.459.000	79.000.000.000
6	Các khoản phải thu khác	136		252.753.719.940	35.910.411.110
7	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(9.197.549.070)	(4.155.869.890)
IV.	Hàng tồn kho	140		454.878.642.928	370.616.307.235
1	Hàng tồn kho	141	V.03	454.878.642.928	370.616.307.235
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		19.494.414.834	14.831.958.220
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		17.878.659.252	14.831.958.220
3	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		1.615.755.582	-
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.792.398.920.014	2.251.805.974.321
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		4.266.538.391	1.381.490.499
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.04	4.038.547.466	941.352.919
	- Nguyên giá	222		24.413.945.584	21.279.452.038
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(20.375.398.118)	(20.338.099.119)
3	Tài sản cố định vô hình	227	V.04	227.990.925	440.137.580
	- Nguyên giá	228		775.017.500	775.017.500
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(547.026.575)	(334.879.920)
III.	Bất động sản đầu tư	230	V.06	595.051.925.068	608.525.787.856
	- Nguyên giá	231		703.192.440.054	682.977.531.325
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(108.140.514.986)	(74.451.743.469)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240		32.556.990.758	44.851.308.819
2	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.05	32.556.990.758	44.851.308.819
V.	V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.07	2.012.009.339.922	1.446.387.014.502
1	Đầu tư vào công ty con	251		1.707.586.668.030	1.108.540.088.030
2	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		268.112.250.392	296.225.524.793
3	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	12.000.000.000
4	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (254		-	(15.809.123.776)
5	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (255		36.310.421.500	45.430.525.455
VI.	V. Tài sản dài hạn khác	260		4.559.672.187	6.705.918.957
1	Chi phí trả trước dài hạn	261		4.559.672.187	6.705.918.957
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.022.521.392.518	3.133.115.446.545

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

TT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
C	NỢ PHẢI TRẢ	300		2.761.111.327.096	2.163.863.802.236
I.	Nợ ngắn hạn	310		1.479.750.553.448	865.276.966.030
1	Phải trả người bán	311	V.10	86.475.981.629	44.833.228.599
2	Người mua trả tiền trước	312		30.035.396.020	68.740.176.618
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.09	4.270.440.476	20.323.930.207
4	Phải trả người lao động	314		10.854.147.653	5.355.891.558
5	Chi phí phải trả	315	V.12	259.802.535.487	249.299.646.389
8	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		4.790.530.492	3.954.724.448
9	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.11	118.838.122.809	37.647.863.341
10	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.08	960.680.876.288	435.021.251.795
12	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.002.522.594	100.253.075
II.	Nợ dài hạn	330		1.281.360.773.648	1.298.586.836.206
6	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		16.538.215.449	19.844.988.623
7	Phải trả dài hạn khác	337		995.983.837.076	992.006.201.260
8	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.08	268.176.198.017	286.054.611.217
12	Dự phòng phải trả dài hạn	342		662.523.106	681.035.106
D.	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.261.410.065.422	969.251.644.309
I.	Vốn chủ sở hữu	410	V.13	1.261.410.065.422	969.251.644.309
1	Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.14	949.520.360.000	759.680.800.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411		949.520.360.000	759.680.800.000
2	Thặng dư vốn cổ phần	412		(171.550.000)	(33.000.000)
5	Cổ phiếu quỹ (*)	415		(326.149.000)	(311.780.000)
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		288.870.568.536	186.398.788.423
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		29.212.990.548	7.218.166.581
	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		259.657.577.988	179.180.621.842
II.	Nguồn kinh phí và các quỹ khác	430		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.022.521.392.518	3.133.115.446.545

Hà Nội, ngày 27 tháng 01 năm 2019

Người lập



Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng



Phạm Hồng Hiếu

Tổng Giám đốc



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Chu Tuấn Anh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế 12 tháng	
			2018	2017	2018	2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	259.081.516.614	562.533.053.113	426.501.273.388	720.195.151.284
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	4.574.545	-	168.315.461
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	VI.1	259.081.516.614	562.528.478.568	426.501.273.388	720.026.835.823
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	197.551.365.392	367.215.093.520	283.262.157.503	464.249.981.968
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		61.530.151.222	195.313.385.048	143.239.115.885	255.776.853.855
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	244.715.664.883	88.214.686.048	377.961.440.055	114.297.886.553
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	24.262.660.527	7.101.029.699	62.949.087.760	91.144.547.086
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		18.107.835.615	(11.568.973.897)	56.583.732.735	67.323.327.688
8. Chi phí bán hàng	24		1.163.639.959	10.027.635.920	3.518.932.540	15.718.199.037
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		35.267.839.776	16.172.995.353	94.603.292.881	56.885.022.368
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		245.551.675.843	250.226.410.124	360.129.242.759	206.326.971.917
11. Thu nhập khác	31		239.150.400	1.176.208.254	2.034.979.893	1.427.954.887
12. Chi phí khác	32		1.084.271.786	2.939.527.314	3.591.185.602	3.040.841.562
13. Lợi nhuận khác	40		(845.121.386)	(1.763.319.060)	(1.556.205.709)	(1.612.886.675)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		244.706.554.457	248.463.091.064	358.573.037.050	204.714.085.242
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	25.533.463.400	3.996.050.062	25.533.463.400
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		244.706.554.457	222.929.627.664	354.576.986.988	179.180.621.842

Người lập

Vũ Thị Dung

Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng

Phạm Hồng Hiếu

Phạm Hồng Hiếu

Hà Nội, ngày 29 tháng 12 năm 2019

CHỦ TỊCH



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Chu Tuấn Anh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	MS	Lũy kế 12 tháng	
		31/12/2018	31/12/2017
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1 Lợi nhuận trước thuế	01	358.573.037.050	204.714.085.242
2 Điều chỉnh cho các khoản	02		
- Khấu hao tài sản cố định	03	34.597.213.171	33.182.274.641
- Các khoản dự phòng	04	(10.636.454.596)	13.555.690.276
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	06	(368.841.336.100)	(114.287.399.827)
- Chi phí lãi vay	07	56.583.732.735	67.323.327.688
- Các khoản điều chỉnh khác			-3.238.000.000
3 Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	70.276.192.260	201.249.978.020
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(154.246.840.630)	(48.741.958.836)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(88.442.083.610)	29.086.847.504
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	368.770.505.868	838.514.259.654
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	2.146.246.770	1.728.402.386
- Tiền lãi vay đã trả	13	(56.833.298.495)	(101.816.207.488)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(24.391.405.871)	(5.254.601.225)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	(1.766.675.432)	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(3.958.212.728)	(1.454.183.925)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	111.554.428.132	913.312.536.090
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21	(7.592.114.509)	(75.406.468.045)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn	22	57.782.212	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(303.135.338.955)	(169.335.342.301)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	202.864.000.000	29.530.901.873
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(610.982.155.599)	(307.040.524.793)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	52.048.850.000	46.543.680.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	39.736.791.483	113.879.110.816
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(627.002.185.368)	(361.828.642.450)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	MS	Lũy kế 12 tháng	
		31/12/2018	31/12/2017
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	75.935.910.000	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	(138.550.000)	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	611.712.776.717	344.209.556.121
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(103.931.565.424)	(909.495.978.193)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(37.907.147.875)	(75.948.528.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	545.671.423.418	(641.234.950.272)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	30.223.666.182	(89.751.056.632)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	28.168.579.813	117.919.636.445
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	58.392.245.995	28.168.579.813

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2019

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Vũ Thị Dung

Phạm Hồng Hiếu



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Lhu Tuấn Anh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/12/2018

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh:

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

1. Niên độ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng:

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

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

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

3. Hình thức kế toán áp dụng:

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

2. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

2.1. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

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

2.2. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:

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

2.3. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1. Chi phí trả trước:

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

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

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

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

6.2. Chi phí khác:

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

6.3. Phương pháp phân bổ chi phí trả trước:

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

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

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

7.1 Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

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

7.2 Trích quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm

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

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

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

8. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

9. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V.01. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2018	01/01/2018
Tiền mặt tại quỹ	3.610.653.323	2.668.184.487
Tiền gửi ngân hàng	54.781.592.672	25.500.395.326
Các khoản tương đương tiền	-	
Cộng	58.392.245.995	28.168.579.813

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

	31/12/2018	01/01/2018
Khách hàng mua nhà dự án Nguyễn Văn Công	8.617.758.095	16.690.195.874
Khách hàng mua nhà dự án quận 12	40.580.149.140	
Cục đo đạc và bản đồ Việt Nam	1.699.785.072	
Ban quản lý dự án 46 - Bộ tổng tham mưu	-	2.213.631.468
Công ty CP Phát triển đô thị Từ Liêm	1.929.571.974	25.399.049.974
Phải thu khách hàng là công ty liên quan	29.309.988.780	41.510.783.793
Khách hàng mua dự án Sư Vạn Hạnh	23.144.387.600	23.144.387.600
Các khách hàng khác	21.565.807.801	19.747.132.668
Cộng	126.847.448.462	128.705.181.377

Phải thu khách hàng là các công ty liên quan

	31/12/2018	01/01/2018
Công ty CP Hà Đô 1	860.652.976	4.029.025.862
Công ty CP Hà Đô 23	90.379.780	2.864.519.624
Công ty CP Hà Đô 45	5.139.119.307	3.940.948.562
Công ty CP Hà Đô 756 Sài Gòn	14.129.652.120	24.567.403.969
Công ty CP cơ điện XD Thiết bị Công nghiệp H:	1.758.888.259	3.172.297.850
Công ty cổ phần Thương Mại Hà Đô		231.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư Khánh Hà	245.898.688	1.272.464.701
Công ty QLVHKT BĐS Hà Đô	63.011.520	1.432.635.148
Khác	916.023.252	488.077
Công ty Cổ phần Hà Đô Bình Thuận	1.417.415.618	
Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô	3.726.739.970	
Công ty Cổ phần Za Hưng	962.207.290	
Cộng	29.309.988.780	41.510.783.793

V.03. Hàng tồn kho

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
- Bất động sản đã hoàn thành	40.801.125.341	45.976.125.341
- Bất động sản đang xây dựng	384.517.917.863	310.949.977.889
- CP sản xuất kinh doanh dở dang	29.248.402.488	13.359.928.671
- Nguyên vật liệu	311.197.236	330.275.334
Cộng giá gốc của hàng tồn kho	<u>454.878.642.928</u>	<u>370.616.307.235</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	Chi 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
I	Nguyên giá TSCĐ						
1	Tại ngày 01 tháng 01 năm 2018	10.546.797.195	87.740.736	8.062.570.909	2.582.343.198	21.279.452.038	775.017.500
2	Tăng trong kỳ	-	754.545.455	2.883.440.000	155.504.091	3.793.489.546	-
	- Do mua sắm	-	754.545.455	2.883.440.000	155.504.091	3.793.489.546	-
	- Do XDCB	-	-	-	-	-	-
	- Do phân loại lại giữa các nhóm	-	-	-	-	-	-
3	Giảm trong kỳ	-	-	658.996.000	-	658.996.000	-
	- Do thanh lý, nhượng bán	-	-	658.996.000	-	658.996.000	-
	- Do phân loại lại giữa các nhóm	-	-	-	-	-	-
4	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	10.546.797.195	842.286.191	10.287.014.909	2.737.847.289	24.413.945.584	775.017.500
II	Hao mòn TSCĐ						
1	Tại ngày 01 tháng 01 năm 2018	10.142.663.050	87.740.736	8.062.570.909	2.045.124.424	20.338.099.119	334.879.920
2	Tăng trong kỳ	256.900.356	6.085.044	210.333.001	222.976.598	696.294.999	212.146.655
	- Do trích khấu hao TSCĐ	256.900.356	6.085.044	210.333.001	222.976.598	696.294.999	212.146.655
	- Do phân loại lại giữa các nhóm	-	-	-	-	-	-
3	Giảm trong kỳ	-	-	658.996.000	-	658.996.000	-
	- Do thanh lý, nhượng bán	-	-	658.996.000	-	658.996.000	-
	- Do phân loại lại giữa các nhóm	-	-	-	-	-	-
4	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	10.399.563.406	93.825.780	7.613.907.910	2.268.101.022	20.375.398.118	547.026.575
III	Giá trị còn lại						
1	Tại ngày 01 tháng 01 năm 2018	404.134.145	-	-	537.218.774	941.352.919	440.137.580
2	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	147.233.789	748.460.411	2.673.106.999	469.746.267	4.038.547.466	227.990.925

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>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
- Dự án tại quận 2 - Tp Hồ Chí Minh		
- Dự án số 2 Hồng Hà	29.066.767.973	23.640.161.030
- Dự án 34 Cầu Diễn	1.991.392.914	1.991.392.914
- Cải tạo tòa nhà K800	1.466.461.871	19.183.836.875
- Dự án khác	32.368.000	35.918.000
Cộng	<u>32.556.990.758</u>	<u>44.851.308.819</u>

V.06. Bất động sản đầu tư

	<u>Quyền sử dụng đất và Nhà cửa</u>
<u>Nguyên giá</u>	
- Số dư đầu kỳ	682.977.531.325
- Phát sinh trong kỳ tăng	20.272.690.941
- <i>Tòa nhà văn phòng 186 Hoàng Sâm</i>	19.950.342.401
- <i>Tầng 1 DA Nguyễn Văn Công</i>	322.348.540
- Phát sinh trong kỳ giảm	57.782.212
- Số dư cuối kỳ	703.192.440.054
<u>Giá trị hao mòn</u>	
- Số dư đầu kỳ	74.451.743.469
- Khấu hao trong kỳ tăng	33.688.771.517
<i>Văn phòng Cty</i>	19.332.711.749
<i>Chi nhánh IBIS</i>	14.356.059.768
- Khấu hao trong kỳ giảm	-
- Số dư cuối kỳ	108.140.514.986
<u>Giá trị còn lại</u>	
- Số đầu kỳ	608.525.787.856
- Số cuối kỳ	<u>595.051.925.068</u>

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

V.07. Các khoản đầu tư tài chính

	Tại ngày 31/12/2018		01/01/2018	
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng cổ phiếu
				Giá gốc VND
				Giá trị hợp VN
<i>a, Chứng khoán kinh doanh</i>				
* Cổ phiếu NH TMCP Quân Đội	380.992	2.977.135.749	7.408.932.900	2.977.135.749
* Cổ phiếu của Cty CP Licogi 13	75.750	444.927.000	295.425.000	444.927.000
		3.422.062.749	7.704.357.900	3.422.062.749

b, Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp VN
* Tiền gửi có kỳ hạn	99.971.338.955	(*)	14.700.000.000	(*)
* Đầu tư khác	-	-	-	-
	99.971.338.955		14.700.000.000	

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

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

c, Đầu tư tài chính dài hạn

	Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018			
	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	1.791.135	51%	15.680.240.000
2 Công ty cổ phần Hà Đô 23				2.221.490	60%	22.214.900.000
3 Công ty cổ phần Hà Đô 4				1.679.684	51%	14.605.950.000
4 Công ty cổ phần Hà Đô 45	1.041.796	51,0%	5.208.980.000	512.500	51%	5.125.000.000
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	510.510	51%	3.570.000.000
7 Công ty cổ phần Tru vấn Hà Đô				102.000	51%	1.020.000.000
8 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
9 Công ty CP thủy điện Za Hung	37.783.601	51,75%	371.629.000.000	2.834.585	51,75%	305.597.340.000
10 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
11 Công ty CP Hà Đô Bình Thuận	22.800.000	76,0%	228.000.000.000	750.000	75,0%	7.500.000.000
12 Công ty TNHH MTV QL-VH-KT BĐS Hà Đô					100%	302.000.000
13 Công ty TNHH MTV QL&KD BĐS Hà Đô		100%	1.057.111.908		100%	755.111.900
14 Công ty CP đầu tư Bất động sản Bình An Riverside	25.740.000	99%	232.879.000.000			
15 Công ty Đầu tư Quốc Tế Hà Đô		100%	181.634.006.722		100%	181.634.006.722
16 Công ty CP Thiết Bị Giáo Dục 1	1.202.527	51,2%	109.690.910.000			
Cộng			1.707.586.668.030			1.108.540.088.000

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

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

* Công ty liên kết

- 1 Công ty TNHH Hỗn Hợp Dịch Vụ
- 2 Công ty CP thương mại Hà Đô
- 3 Công ty CP thiết bị giáo dục 1
- 4 Công ty CP Năng lượng Agrita Quảng N.

Cộng

* Đơn vị khác

- Công ty CP đầu tư An Lạc
-

Cộng

* Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:

- Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn

* Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

- Công ty cổ phần Hà Đô 4
- Công ty CP thương mại Hà Đô

Cộng

Tổng công đầu tư dài hạn

	130.000.000	180.000	29%	10.000.00
		912.537	38,83%	1.800.000.00
	44%	267.982.250.392	44%	77.197.064.00
	268.112.250.392			217.218.460.71
		190.159	7%	12.000.000.00
				12.000.000.00
				45.430.525.45
	36.310.421.500			45.430.525.45
				(14.605.950.00)
				(1.203.173.77
				(15.809.123.77
	2.012.009.339.922			1.446.387.014.50

* 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 Tái tạo Bách Nhật.

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

V. THÔNG 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

	Tại ngày 31/12/2018		Phát sinh trong kỳ		Tại ngày 01/01/2018	
	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	960.680.876.288	960.680.876.288	623.154.961.165	89.863.336.672	435.021.251.795	435.021.251.795
Vay ngắn hạn	949.238.691.840	949.238.691.840	611.712.776.717	93.679.336.672	431.205.251.795	431.205.251.795
Vay dài hạn đến hạn trả (12 tháng)	11.442.184.448	11.442.184.448	11.442.184.448	(3.816.000.000,00)	3.816.000.000	3.816.000.000
b, Vay dài hạn	268.176.198.017	268.176.198.017	(11.442.184.448)	14.068.228.752	286.054.611.217	286.054.611.217
Vay dài hạn	279.618.382.465	279.618.382.465	(11.442.184.448)	10.252.228.752	289.870.611.217	289.870.611.217
Vay dài hạn đến hạn trả (12 tháng)	(11.442.184.448,00)	(11.442.184.448,00)	(11.442.184.448)	3.816.000.000,00	(3.816.000.000)	(3.816.000.000)
c, Trái phiếu phát hành	-	-				
Cộng	1.228.857.074.305	1.228.857.074.305	611.712.776.717	103.931.565.424	721.075.863.012	721.075.863.012

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%-8,9%	949.238.691.840	431.205.251.795
Vay NH YCB Đông Anh	VND	7,5%	52.390.846.667	50.881.371.589
Vay Công ty liên quan	VND	4,5-6,8%	65.924.499.957	-
b, Vay dài hạn				
Vay NH BIDV Ba đình	VND	10,0%	830.923.345.216	380.323.880.206
Vay Công ty liên quan	VND	4,5-6,8%	279.618.382.465	289.870.611.217
Vay Cá nhân	VND	8,3%	279.618.382.465	286.054.611.217
c, Trái phiếu phát hành				
Mệnh giá trái phiếu		9,85%	-	3.816.000.000
Thanh toán trái phiếu			-	-
			1.228.857.074.305	721.075.863.012

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

	31/12/2018	01/01/2018
- Thuế GTGT phải nộp	3.321.117.033	2.234.399.403
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-
- Thuế TNDN	-	17.531.007.414
- Thuế thu nhập cá nhân	948.323.443	557.523.390
- Các khoản phí phải nộp khác	1.000.000	1.000.000
Cộng	4.270.440.476	20.323.930.207

V.10. Các khoản phải trả người bán

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

	31/12/2018	01/01/2018
Công ty cổ phần đầu tư An Lạc	2.019.725.459	2.019.725.459
Công ty Cổ phần Hà Ân	-	1.803.030.725
Công ty Cổ Phần EUROWINDOW	1.690.278.821	
Huỳnh Kỳ Trân	26.924.500.000	
Công ty CP Kỹ Nghệ và hạ tầng Telin	461.716.500	1.234.625.800
Khách hàng là các công ty liên quan (*)	28.348.705.425	26.098.124.636
Phải trả các khách hàng khác	27.031.055.424	13.677.721.979
Cộng	86.475.981.629	44.833.228.599

(*) 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

	31/12/2018	01/01/2018
Công ty CP Hà Đô 1	6.335.414.981	11.256.077.883
Công ty CP Hà Đô 23	2.749.426.869	5.697.784.737
Công ty CP Hà Đô 45	12.669.420.559	
Công ty CP Hà Đô 756 Sài Gòn		
Công ty CP cơ điện XD Thiết bị Công nghiệp H	4.262.028.158	7.079.086.647
Công ty Cổ phần Tư Vấn Hà Đô	56.631.402	
Công ty TNHH MTV QL-VH-KT BĐS Hà Đô	2.275.783.456	2.065.175.369
Cộng	28.348.705.425	26.098.124.636

V.11. Các khoản phải trả khác

	31/12/2018	01/01/2018
Phí bảo trì các toà nhà	7.036.974.134	14.167.990.308
Đặt cọc cho thuê Văn phòng		407.256.000
Lợi nhuận hợp tác đầu tư	7.656.250.280	
Phải trả phải nộp khác	9.130.415.120	22.977.542.758
Cổ tức phải trả	95.014.483.275	95.074.275
Cộng	118.838.122.809	37.647.863.341

V.12. Chi phí phải trả

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
Chi phí xây dựng	222.801.327.528	221.711.421.922
Lãi vay phải trả	32.982.204.980	24.468.033.137
Chi phí khác	4.019.002.979	3.120.191.330
Cộng	<u>259.802.535.487</u>	<u>249.299.646.389</u>

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
Năm trước						
Tại ngày 01/01/2017	759.680.800.000	(33.000.000)	(311.780.000)	23.516.835.886	83.982.694.781	866.835.550.667
Số tăng trong kỳ	-	-	-	-	179.180.621.842	179.180.621.842
- Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Lãi/lỗ trong kỳ	-	-	-	-	179.180.621.842	179.180.621.842
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	76.764.528.200	76.764.528.200
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
- Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	-	816.000.000	816.000.000
- Trả cổ tức	-	-	-	-	75.948.528.200	75.948.528.200
Tại ngày 31/12/2017	759.680.800.000	(33.000.000)	(311.780.000)	23.516.835.886	186.398.788.423	969.251.644.309
Năm nay						
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
Số tăng trong kỳ	189.839.560.000	(138.550.000)	(14.369.000)	-	354.576.986.988	544.263.627.988
- Tăng vốn trong kỳ	75.935.910.000	-	-	-	-	75.935.910.000
- Tăng do lãi	-	-	-	-	354.576.986.988	354.576.986.988
- Tăng do Cổ phiếu thưởng	113.903.650.000	-	-	-	-	113.903.650.000
- Tăng khác	-	(138.550.000)	(14.369.000)	-	-	(152.919.000)
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	252.105.206.875	252.105.206.875
- Trả cổ tức	-	-	-	-	132.826.556.875	132.826.556.875
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
- Lỗ trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Phát hành cổ phiếu	-	-	-	-	113.903.650.000	113.903.650.000
- Điều chỉnh thuế	-	-	-	-	-	-
- Trích các quỹ	-	-	-	-	5.375.000.000	5.375.000.000
Tại ngày 31/12/2018	949.520.360.000	(171.550.000)	(326.149.000)	23.516.835.886	288.870.568.536	1.261.410.065.422

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 31/12/2018		Số tại ngày 01/01/2018	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	75.968.080	759.680.800.000	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
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.

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>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
	VND	VND
Tổng doanh thu		
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	192.515.923.781	512.164.066.357
- Doanh thu xây lắp	680.707.476	17.996.765.880
- Doanh thu dịch vụ Khách sạn	119.442.788.473	80.499.001.756
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	113.861.853.658	109.535.317.291
Cộng	<u>426.501.273.388</u>	<u>720.195.151.284</u>

Trừ đi các khoản giảm trừ

Giảm giá hàng bán	-	168.315.461
-------------------	---	-------------

Doanh thu thuần (Mã số 10)

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
- Doanh thu thuần trao đổi hàng hóa, thành phẩm	426.501.273.388	720.026.835.823
Cộng	<u>426.501.273.388</u>	<u>720.026.835.823</u>

VI.2. Giá vốn hàng bán

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
- Giá vốn của BĐS đã bán	182.645.694.497	357.870.179.545
- Giá vốn của dịch vụ xây lắp	23.317.150	14.459.726.326
- Giá vốn của dịch vụ khách sạn	56.603.639.815	46.824.249.679
- Giá vốn của dịch vụ cung cấp	43.989.506.041	45.095.826.418
Cộng	<u>283.262.157.503</u>	<u>464.249.981.968</u>

VI.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	13.731.746.981	6.638.374.327
- Cổ tức	343.205.470.617	106.655.771.100
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	21.024.222.457	1.003.741.126
Cộng	<u>377.961.440.055</u>	<u>114.297.886.553</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>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
- Chi phí lãi vay	56.583.732.735	67.323.327.688
- Chi phí khác	6.365.355.025	23.821.219.398
Cộng	<u>62.949.087.760</u>	<u>91.144.547.086</u>

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

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
1 Chi phí nhân công	111.055.452.447	22.184.674.931
2 Chi phí khấu hao	34.597.213.171	16.630.551.119
3 Chi phí dịch vụ mua ngoài	78.166.266.274	143.139.263.422
4 Chi phí khác	13.950.531.828	12.984.496.034
Cộng	<u>237.769.463.720</u>	<u>194.938.985.506</u>

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:

	31/12/2018	31/12/2017
Công ty cổ phần Hà Đô 1		
1 Góp vốn	7.701.880.000	-
2 Cổ tức được chia	13.845.473.500	2.256.830.100
3 Mua hàng hóa dịch vụ	53.878.163.348	54.521.779.619
4 Bán hàng hóa dịch vụ	1.010.447.675	5.472.198.908
5 Cho vay	13.833.459.000	-
6 Phí tư vấn quản lý	1.008.229.494	1.206.155.841
Công ty CP Hà Đô 23		
1 Thoái vốn	34.655.252.557	-
2 Cổ tức được chia	4.442.980.000	4.442.980.000
3 Mua hàng hóa dịch vụ	8.634.853.189	52.028.026.795
4 Bán hàng hóa dịch vụ	198.051.491	5.852.044.207
5 Vay và hoàn trả nợ vay	-	5.000.000.000
6 Chi phí lãi vay	-	29.167.000
7 Phí tư vấn quản lý	-	1.160.626.756
Công ty cổ phần Hà Đô 45		
1 Góp vốn	83.980.000	-
2 Cổ tức được chia	5.208.980.000	-
3 Mua hàng hóa dịch vụ	58.789.019.667	-
4 Bán hàng hóa dịch vụ	761.280.000	-
5 Thu nhập lãi vay	2.156.356.295	-
6 Phí tư vấn quản lý	1.054.642.495	-
Công ty cổ phần Hà Đô 756 Sài Gòn		
1 Cổ tức được chia	212.625.000.000	85.050.000.000
2 Bán hàng hóa dịch vụ	2.494.257.773	1.306.711.855
3 Nhận hợp tác đầu tư	165.050.000.000	984.950.000.000
4 Hoàn trả hợp tác đầu tư	180.000.000.000	-
Thu nhập lãi vay	-	-
5 Vay	525.000.000.000	175.000.000.000
6 Chi phí lãi vay	24.445.893.151	4.333.457.534
7 Phí tư vấn quản lý	14.550.049.604	25.534.300.000
Công ty CP cơ điện xây dựng thiết bị Công nghiệp Hà Đô		
Góp vốn	-	-
1 Cổ tức được chia	2.042.040.000	1.021.020.000
2 Mua hàng hóa dịch vụ	28.183.757.747	49.860.130.248
3 Bán hàng hóa dịch vụ	610.833.295	5.716.798.156
4 Vay và hoàn trả nợ vay	-	7.000.000.000
5 Chi phí lãi vay	-	40.833.000
6 Phí tư vấn quản lý	-	400.914.424
Công ty CP tư vấn Hà Đô		
1 Thoái vốn	1.428.000.000	-
2 Cổ tức được chia	204.000.000	204.000.000
3 Mua hàng hóa dịch vụ	618.252.350	1.569.856.955
4 Bán hàng hóa dịch vụ	107.173.400	-
5 Phí tư vấn quản lý	-	52.184.408

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

	31/12/2018	31/12/2017
Công ty đầu tư Quốc tế Hà Đô		
2 Phí tư vấn quản lý	3.387.945.427	
Công ty TNHH MTV QL-VH-KT BĐS Hà Đô		
1 Lãi nhận được từ sản xuất kinh doanh	10.964.960.317	-
2 Mua hàng hóa dịch vụ	27.071.029.344	20.036.607.099
3 Bán hàng hóa dịch vụ	3.342.693.515	2.111.532.096
4 Vay	-	7.000.000.000
5 Hoàn trả vay	7.000.000.000	-
6 Chi phí lãi vay	247.487.077	170.916.667
Công ty cổ phần Đầu tư Khánh Hà		
3 Bán hàng hóa dịch vụ	24.954.545	-
5 Vay ngắn hạn	4.127.981.231	46.676.119.794
6 Hoàn trả vay	36.289.627.333	46.676.119.794
7 Chi phí lãi vay	1.724.025.353	4.421.313.771
8 Phí tư vấn quản lý	223.544.262	890.464.701
Công ty cổ phần Sông Tranh 4		
1 Vay	2.761.111.112	80.000.000.000
2 Hoàn trả vay	38.000.000.000	95.000.000.000
3 Chi phí lãi vay	2.035.742.362	760.000.000
Công ty cổ phần Za hưng		
1 Góp vốn	66.031.660.000	-
2 Cổ tức được chia	93.299.657.000	13.498.025.000
3 Bán hàng hóa dịch vụ	-	6.096.164.606
4 Mua cổ phần	-	7.500.000.000
5 Bán cổ phần	-	5.693.803.200
6 Phí tư vấn quản lý	1.088.892.856	1.068.210.000
Công ty cổ phần Hà Đô Bình Thuận		
1 Góp vốn	220.500.000.000	-
Công ty cổ phần Thương mại Hà Đô		
1 Bán hàng hóa dịch vụ	-	540.000.000
Công ty cổ phần Thiết bị giáo dục 1		
1 Cho vay	21.500.000.000	-
2 Thu nhập lãi vay	231.447.945	-
Công ty CP năng lượng Agrita - Quảng Nam		
1 Góp vốn	50.763.789.599	-

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

	31/12/2018	31/12/2017
Công ty CP đầu tư Bất động sản Bình An Riverside		
1 Góp vốn	232.879.000.000	-
2 Cho vay	5.000.000.000	-
3 Thu nhập lãi vay	21.550.685	-
Công ty CP đầu tư An Lạc		
1 Cho vay ngắn hạn		79.000.000.000
2 Thu nhập lãi vay	2.954.383.562	4.315.903.155
3 Thu hồi tiền cho vay	79.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư IP Việt Nam		
1 Vay ngắn hạn		57.000.000.000
2 Chi phí lãi vay	2.656.746.577	2.572.916.667
Thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát		
Lương và phụ cấp	9.900.292.867	5.481.260.404

Hà Nội, ngày 29 tháng 11 năm 2019

Người lập

Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng

Phạm Hồng Hiếu

Tổng Giám đốc



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Chu Tuấn Anh