

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ

Báo cáo Tài chính riêng

từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019



MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban giám đốc	2 - 4
Báo cáo tài chính	5 – 32
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- 32

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 31/12/2019.

CÔNG TY

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

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

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

Công ty tập chung vào 3 nhóm sản phẩm chính:

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

Vốn điều lệ của Công ty là: 1.186.812.890.000 đồng.

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

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô được trình bày trong Báo cáo tài chính từ trang 05 đến trang 32 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 (đến ngày 18/4/2019)
	Ông Nguyễn Trọng Minh	Thành viên
	Ông Chế Đình Tương	Thành viên (đến ngày 18/4/2019)
	Ông Nguyễn Văn Đông	Thành viên (đến ngày 18/4/2019)
	Ông Lê Xuân Long	Thành viên
	Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên (từ ngày 18/4/2019)
Ông Ngô Xuân Quyền	Thành viên (từ ngày 18/4/2019)	
Ban Giám đốc	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
	Ông Trần Trung Dũng	Phó Tổng Giám đốc (từ 01/12/2019)
UB Kiểm toán	Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Chủ tịch Ủy ban

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 31/12/2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Nguyễn Trọng Thông

TM. BAN GIÁM ĐỐC
TỔNG GIÁM ĐỐC

Hà Nội, ngày 21 tháng 01 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.914.741.731.004	1.207.075.746.596
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110		177.605.354.037	58.392.245.995
1	Tiền	111	V.01	177.605.354.037	58.392.245.995
2	Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.07	35.441.826.891	103.243.899.704
1	Chứng khoán kinh doanh	121		15.631	3.422.062.749
2	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	(149.502.000)
3	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		35.441.811.260	99.971.338.955
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.191.641.592.721	574.443.704.997
1	Phải thu khách hàng	131	V.02	94.302.120.520	124.786.795.069
2	Trả trước cho người bán	132		750.173.162.610	329.771.569.343
5	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		79.212.628.583	40.333.459.000
6	Các khoản phải thu khác	136		285.987.824.837	90.384.149.281
7	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(18.034.143.829)	(10.832.267.696)
IV.	Hàng tồn kho	140		486.616.800.946	450.682.602.065
1	Hàng tồn kho	141	V.03	486.616.800.946	450.682.602.065
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		23.436.156.409	20.313.293.835
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		264.165.970	334.545.668
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		23.152.329.623	17.878.659.252
3	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		19.660.816	2.100.088.915
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.825.752.907.738	2.792.111.830.619
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		-	143.954.453.688
5	Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	143.954.453.688
II.	Tài sản cố định	220		5.193.495.262	4.266.538.391
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.04	5.139.595.262	4.038.547.466
	- Nguyên giá	222		26.386.943.766	24.413.945.584
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(21.247.348.504)	(20.375.398.118)
3	Tài sản cố định vô hình	227	V.04	53.900.000	227.990.925
	- Nguyên giá	228		775.017.500	775.017.500
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(721.117.500)	(547.026.575)
III.	Bất động sản đầu tư	230	V.05	616.596.866.119	595.051.925.068
	- Nguyên giá	231		760.659.857.457	703.192.440.054
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(144.062.991.338)	(108.140.514.986)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240		31.270.599.322	32.604.447.031
2	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.06	31.270.599.322	32.604.447.031
V.	V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.07	3.170.910.709.629	2.011.999.339.922
1	Đầu tư vào công ty con	251		3.133.470.288.129	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		37.310.421.500	36.310.421.500
VI.	V. Tài sản dài hạn khác	260		1.781.237.406	4.235.126.519
1	Chi phí trả trước dài hạn	261		1.771.237.406	4.225.126.519
3	Tài sản dài hạn khác	268		10.000.000	10.000.000
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		5.740.494.638.742	3.999.187.577.215

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

TT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
C	NỢ PHẢI TRẢ	300		3.871.886.051.422	2.739.714.966.126
I.	Nợ ngắn hạn	310		1.233.589.742.559	1.177.041.705.059
1	Phải trả người bán	311	V.08	39.271.503.879	73.048.353.737
2	Người mua trả tiền trước	312		20.927.301.338	30.735.843.156
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.09	5.223.082.648	4.270.349.567
4	Phải trả người lao động	314		10.083.401.392	10.854.147.653
5	Chi phí phải trả	315	V.10	302.862.968.561	256.039.329.584
8	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		386.980.365	3.511.360.074
9	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.11	408.782.779.569	114.608.103.238
10	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12	433.361.373.692	679.971.695.456
12	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		12.690.351.115	4.002.522.594
II.	Nợ dài hạn	330		2.638.296.308.863	1.562.673.261.067
6	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		13.231.442.273	13.891.492.036
7	Phải trả dài hạn khác	337		770.020.719.125	999.233.867.076
8	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.12	1.854.627.333.159	548.885.378.849
12	Dự phòng phải trả dài hạn	342		416.814.306	662.523.106
13	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
D.	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.868.608.587.320	1.259.472.611.089
I.	Vốn chủ sở hữu	410	V.13	1.868.608.587.320	1.259.472.611.089
1	Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.14	1.186.812.890.000	949.520.360.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411		1.186.812.890.000	949.520.360.000
	- Cổ phiếu ưu đãi			-	-
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		658.776.681.434	286.933.235.203
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a			29.212.990.548
	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		658.776.681.434	257.720.244.655
12	Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		440		5.740.494.638.742	3.999.187.577.215

Hà Nội, ngày 21 tháng 01 năm 2020

Người lập



Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng



Phạm Hồng Hiếu



Tổng Giám đốc

PHO TỔNG GIÁM ĐỐC

Chu Tuấn Anh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm	
			2019	2018	2019	2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	128.214.553.319	259.081.516.614	352.549.073.286	426.501.273.388
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	128.214.553.319	259.081.516.614	352.549.073.286	426.501.273.388
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	18.917.663.250	199.234.831.293	150.256.522.343	284.945.623.404
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		109.296.890.069	59.846.685.321	202.292.550.943	141.555.649.984
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	496.506.414.526	244.715.664.883	785.373.720.808	377.961.440.055
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	52.807.291.702	24.262.660.527	159.454.446.515	62.949.087.760
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		41.701.781.258	18.107.835.615	146.671.397.403	56.583.732.735
8. Chi phí bán hàng	24		1.690.261.637	1.163.639.959	4.539.545.522	3.518.932.540
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		28.845.563.805	39.582.477.500	96.949.091.390	98.917.930.605
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	VI.5	522.460.187.451	239.553.572.218	726.723.188.324	354.131.139.134
11. Thu nhập khác	31		27.975.595.958	3.815.587.359	29.893.941.840	5.611.416.852
12. Chi phí khác	32		5.369.801.500	1.084.271.786	5.673.158.240	3.591.185.602
13. Lợi nhuận khác	40		22.605.794.458	2.731.315.573	24.220.783.600	2.020.231.250
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		545.065.981.909	242.284.887.791	750.943.971.924	356.151.370.384
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		7.610.173.679	3.354.853.490	7.819.497.406	3.511.716.729
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		537.455.808.230	238.930.034.301	743.124.474.518	352.639.653.655

Người lập

Vũ Thị Dung

Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng

Phạm Hồng Hiếu

Phạm Hồng Hiếu

Hà Nội, ngày 24 tháng 01 năm 2020

Tổng Giám đốc



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Chu Tuấn Anh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	MS	2019	2018
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1 Lợi nhuận trước thuế	01	750.943.971.924	356.151.370.384
2 Điều chỉnh cho các khoản	02		
- Khấu hao tài sản cố định	03	36.968.517.663	34.597.213.171
- Các khoản dự phòng	04	6.806.665.333	6.983.535.515
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	05	17.354.260	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	06	(785.373.720.808)	(371.864.974.540)
- Chi phí lãi vay	07	(146.671.397.403)	56.583.732.735
3 Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	(137.308.609.031)	82.450.877.265
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(531.163.719.257)	(13.582.408.912)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(69.322.925.725)	(77.804.294.830)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	334.047.143.802	(12.620.533.401)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	2.524.268.811	2.146.246.770
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13	3.422.047.118	
- Tiền lãi vay đã trả	14	(57.510.093.203)	(50.331.560.892)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(8.794.977.612)	(23.142.813.058)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	14.415.070.613	8.000.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(12.431.341.227)	(1.480.730.481)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(462.123.135.711)	(94.357.217.539)
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	(2.956.771.726)	(11.793.904.487)
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	(20.771.612.584)	(135.604.797.955)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	84.301.140.279	98.120.103.955
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.157.911.369.707)	(717.490.175.599)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	56.574.320.457
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	832.827.096.605	304.214.248.882
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(264.511.517.133)	(405.980.204.747)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	MS	2019	2018
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	-	(14.369.000)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	2.008.325.564.513	979.212.776.717
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(948.916.867.127)	(486.381.565.424)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(213.560.936.500)	(38.053.113.825)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	845.847.760.886	530.699.638.468
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	119.213.108.042	30.362.216.182
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	58.392.245.995	28.168.579.813
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	177.605.354.037	58.530.795.995

Hà Nội, ngày 21 tháng 01 năm 2020

Người lập



Vũ Thị Dung

Kê toán trưởng



Phạm Hồng Hiếu

Tổng Giám đốc




PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Lưu Tuấn Anh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019*

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh:

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

1. Niên độ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng:

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

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

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

3. Hình thức kế toán áp dụng:

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

2. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

2.1. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

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

2.2. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:

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

2.3. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1. Chi phí trả trước:

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

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

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

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

6.2. Chi phí khác:

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

6.3. Phương pháp phân bổ chi phí trả trước:

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

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

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

7.1 Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

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

7.2 Trích quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm

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

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

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

8. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

9. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V.01. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
Tiền mặt tại quỹ	3.977.383.122	3.610.653.323
Tiền gửi ngân hàng	173.627.970.915	54.781.592.672
Các khoản tương đương tiền	-	
Cộng	<u>177.605.354.037</u>	<u>58.392.245.995</u>

V.02. Phải thu ngắn hạn khách hàng

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

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
Khách hàng mua nhà dự án Nguyễn Văn Công	4.265.049.921	8.617.758.095
Khách hàng mua nhà dự án quận 12	12.020.046.794	44.216.895.044
Cục đo đạc và bản đồ Việt Nam	1.699.785.072	
Khách hàng mua nhà CC1 Dịch vọng	-	1.929.571.974
Công ty CP Phát triển đô thị Từ Liêm	1.268.674.974	
Phải thu khách hàng là công ty liên quan	37.418.615.845	31.913.046.811
Khách hàng mua dự án Sư Vạn Hạnh	21.975.642.600	24.444.972.600
Các khách hàng khác	15.654.305.314	13.664.550.545
Cộng	<u>94.302.120.520</u>	<u>124.786.795.069</u>

Phải thu khách hàng là các công ty liên quan

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
Công ty CP Hà Đô 1	2.572.893.707	860.652.976
Công ty CP đầu tư BĐS Bình An RiverSide	4.853.116.669	
Công ty CP Hà Đô 45	4.609.939.646	5.139.119.307
Công ty CP Hà Đô 756 Sài Gòn	9.096.352.249	14.129.652.120
Công ty CP cơ điện XD Thiết bị Công nghiệp Hà E	618.740.822	1.758.888.259
Công ty CP thiết bị Giáo dục 1	1.500.190.349	
Công ty cổ phần Đầu tư Khánh Hà	234.354.265	1.272.464.701
Công ty QLVHKT BĐS Hà Đô	852.906.547	1.432.635.148
Khác		1.213.271.422
Công ty Cổ phần Hà Đô Bình Thuận	4.879.004.543	1.417.415.618
Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô	5.092.465.008	3.726.739.970
Công ty Cổ phần Za Hưng	1.625.331.634	962.207.290
Công ty CP Năng lượng Agrita - Quảng Nam	1.483.320.406	
Cộng	<u>37.418.615.845</u>	<u>31.913.046.811</u>

V.03. Hàng tồn kho

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
- Bất động sản đã hoàn thành	65.777.173.341	40.801.125.341
- Bất động sản đang xây dựng	395.258.055.699	402.877.624.673
- CP sản xuất kinh doanh dở dang khác	25.184.188.106	6.692.654.815
- Nguyên vật liệu	397.383.800	311.197.236
Cộng giá gốc của hàng tồn kho	<u>486.616.800.946</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

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 2019	10.546.797.195	842.286.191	10.287.014.909	2.737.847.289	24.413.945.584	775.017.500
2	Tăng trong kỳ	-	-	-	1.972.998.182	1.972.998.182	-
	- Do mua sắm	-	-	-	1.972.998.182	1.972.998.182	-
	- Do XDCB	-	-	-	-	-	-
	- Do phân loại lại giữa các nhóm	-	-	-	-	-	-
3	Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
	- Do thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
	- Do phân loại lại giữa các nhóm	-	-	-	-	-	-
4	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	10.546.797.195	842.286.191	10.287.014.909	4.710.845.471	26.386.943.766	775.017.500
II	Hao mòn TSCĐ						
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	88.202.492	125.757.576	357.468.004	300.522.314	871.950.386	174.090.925
	- Do trích khấu hao TSCĐ	88.202.492	125.757.576	357.468.004	300.522.314	871.950.386	174.090.925
	- 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 12 năm 2019	10.487.765.898	219.583.356	7.971.375.914	2.568.623.336	21.247.348.504	721.117.500
III	Giá trị còn lại						
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 12 năm 2019	59.031.297	622.702.835	2.315.638.995	2.142.222.135	5.139.595.262	53.900.000

Đơn vị tính: VND

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

V.05. Bất động sản đầu tư

		Quyền sử dụng đất và Nhà cửa
Nguyên giá		
- Số dư đầu kỳ		703.192.440.054
- Phát sinh trong kỳ tăng		57.467.417.403
- Tăng nguyên giá dự án số 2 Hồng Hà		24.078.690.559
Tăng nguyên giá sàn thương mại + tầng hầm tòa CC1		33.388.726.844
- Phát sinh trong kỳ giảm		
- Số dư cuối kỳ		760.659.857.457
Giá trị hao mòn		
- Số dư đầu kỳ		108.140.514.986
- Khấu hao trong kỳ tăng		35.922.476.352
- Khấu hao trong kỳ giảm		-
- Số dư cuối kỳ		144.062.991.338
Giá trị còn lại		
- Số đầu kỳ		595.051.925.068
- Số cuối kỳ		616.596.866.119
Bất động sản của công ty bao gồm các tài sản có nguyên giá như sau:		
	31/12/2019	01/01/2019
Khách sạn IBIS số 2 Hồng Hà, TP HCM	498.855.916.279	474.777.225.720
Nhà cửa vật kiến trúc 60M trường Sơn	133.600.517.254	133.600.517.254
Tầng thương mại tại các khu chung cư		71.728.561.952
Giá trị tài sản tầng 1 chung cư 151	4.881.479.260	
Giá trị tài sản tầng 1 chung cư Z751	4.057.028.078	
Giá trị tầng 1 chung cư CT1, CT2 H.V.Thái	13.952.126.285	
Giá trị sàn tầng 1 chung cư N10 Dịch Vọng	21.336.181.353	
Giá trị tầng hầm 2 chung cư N10 Dịch Vọng	16.882.854.908	
Sàn tầng 1 chung cư Nguyễn Văn Công	10.618.892.068	
Sân tennis CC2+CC3	3.135.792.727	3.135.792.727
Tòa nhà Hà Đô 186 Hoàng Sâm	19.950.342.401	19.950.342.401
Sàn thương mại +hầm ô tô tòa CC1 Dịch Vọng	33.388.726.844	
	760.659.857.457	703.192.440.054

V.06. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các dự án sau:

	<u>31/12/2019</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	7.497.816.680	1.546.286.144
- Các dự án năng lượng điện	21.701.565.455	
Khác	79.824.273	
Cộng	<u>31.270.599.322</u>	<u>32.604.447.031</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 (Tiếp theo)

c, Đầu tư tài chính dài hạn

	Tại ngày 31/12/2019		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 TNHH MTV Hà Đô Ninh Thuận (i)	704.000	100%	7.040.000.000			
3 Công ty CP Năng lượng Agrita Quảng Nam	77.084.777	94,9%	1.047.835.295.099			
4 Công ty cổ phần Hà Đô 45	1.656.796	51,25%	11.358.980.000	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	18.439.089	70,92%	196.842.885.000	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 TNHH Hà Đô Bình Thuận (ii)	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%	1.047.111.900
12 Công ty CP đầu tư Bất động sản Bình An Riverside	26.240.000	99%	237.879.000.000		99%	232.879.000.000
13 Công ty Đầu tư Quốc Tế Hà Đô	34.791.857	100%	347.918.565.922		100%	181.634.006.720
14 Công ty CP Thiết Bị Giáo Dục 1	2.319.073	98,8%	262.992.675.800		51%	109.690.910.000
Cộng			3.133.470.288.129			1.707.576.668.030

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

V.8. Các khoản phải trả người bán

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

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
Công ty cổ phần đầu tư An Lạc	2.019.725.459	2.019.725.459
Công ty Cổ Phần EUROWINDOW	442.873.721	
Huỳnh Kỳ Trân		26.924.500.000
Khách hàng là các công ty liên quan (*)	4.559.809.061	25.542.647.154
Phải trả các khách hàng khác	32.249.095.638	18.561.481.124
Cộng	<u>39.271.503.879</u>	<u>73.048.353.737</u>

Phải trả khách hàng là các Công ty liên quan

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
Công ty CP Hà Đô 1		6.335.414.981
Công ty CP Hà Đô 45	2.527.881.087	12.669.420.559
Công ty CP cơ điện XD TB Công nghiệp Hà Đô	-	4.262.028.158
Công ty TNHH MTV QL-VH-KT BĐS Hà Đô	2.031.927.974	2.275.783.456
Cộng	<u>4.559.809.061</u>	<u>25.542.647.154</u>

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

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
- Thuế GTGT phải nộp	2.696.581.645	3.239.779.448
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-
- Thuế TNDN	1.657.538.830	-
- Thuế thu nhập cá nhân	867.962.173	1.029.570.119
- Các khoản phí phải nộp khác	1.000.000	1.000.000
Cộng	<u>5.223.082.648</u>	<u>4.270.349.567</u>

V.10. Chi phí phải trả

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
Chi phí xây dựng	169.666.906.284	219.038.121.625
Lãi vay phải trả	129.410.829.044	32.982.204.980
Chi phí khác	3.785.233.233	4.019.002.979
Cộng	<u>302.862.968.561</u>	<u>256.039.329.584</u>

V.11. Các khoản phải trả khác

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
Phí bảo trì các toà nhà	9.141.113.000	7.051.715.234
Phải trả cổ đông cổ phiếu quỹ	121.000	121.000
Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận	44.831.992	
DTTT Cty CP Năng Lượng Agrita - Quảng Nam	251.940.439.260	
DTTT từ Công ty CP Hà Đô 756 (9379)	645.285.979	
DTTT từ Công ty cổ phần Za Hưng (0880)	216.485.033	
Lợi nhuận hợp tác đầu tư		6.000.000.000
Phải trả phải nộp khác	18.048.938.220	6.639.998.229
Cổ tức phải trả	118.692.210.825	94.916.268.775
Nhận kí quỹ, kí cược	10.036.000.000	
Cộng	<u>408.765.425.309</u>	<u>114.608.103.238</u>

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

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

	Tại ngày 31/12/2019		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	433.361.373.692	433.361.373.692	813.015.726.195	1.059.626.047.959	679.971.695.456	679.971.695.456
Vay ngắn hạn	433.361.373.692	433.361.373.692	813.015.726.195	1.059.626.047.959	679.971.695.456	679.971.695.456
b, Vay dài hạn	1.854.627.333.159	1.854.627.333.159	855.473.598.070	489.290.819.168	548.885.378.849	548.885.378.849
Vay dài hạn	915.068.157.751	915.068.157.751	855.473.598.070	489.290.819.168	548.885.378.849	548.885.378.849
c, Trái phiếu dài hạn	939.559.175.408					
Cộng	2.287.988.706.851	2.287.988.706.851	1.668.489.324.265	1.548.916.867.127	1.228.857.074.305	1.228.857.074.305

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	VNĐ	7,5%-9,5%	433.361.373.692	679.971.695.456
Vay NH VCB Đông Anh	VNĐ	7,5%	14.640.000.000	52.390.846.667
Vay NH BIDV Ba đình	VNĐ	10,4%	23.420.164.803	65.924.499.957
Vay NH Vietinbank	VNĐ	7,15%-7,75%	4.290.819.168	15.733.003.616
Vay Công ty liên quan	VNĐ	6,6-9,5%	67.060.389.721	545.923.345.216
b, Vay dài hạn				
Vay cá nhân	VNĐ	9,5%	915.068.157.751	548.885.378.849
Vay NH BIDV Ba đình	VNĐ	10,4%	55.473.598.070	263.885.378.849
Vay Công ty liên quan	VNĐ	6,8%	259.594.559.681	285.000.000.000
c, Trái phiếu phát hành				
Mệnh giá trái phiếu	VNĐ	10-10,5%	939.559.175.408	950.000.000.000
Chi phí phát hành chưa phân bổ			(10.440.824.592)	
			2.287.988.706.851	1.228.857.074.305

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
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
Số tăng trong kỳ	237.292.530.000	-	-	-	743.188.652.031	980.481.182.031
- Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Tăng do lãi	-	-	-	-	743.124.474.518	743.124.474.518
- Tăng do Cổ phiếu thưởng	237.292.530.000	-	-	-	-	237.292.530.000
- Tăng khác	-	-	-	-	64.177.513	64.177.513
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	371.345.205.800	371.345.205.800
- Chuyển sang NV KD	-	-	-	-	-	-
- Trả cổ tức	-	-	-	-	118.688.095.550	118.688.095.550
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
- Lỗi trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	-	-	-	-	237.292.530.000	237.292.530.000
- Trích các quỹ	-	-	-	-	10.579.000.000	10.579.000.000
- Điều chỉnh thuế	-	-	-	-	4.785.580.250	4.785.580.250
Tại ngày 31/12/2019	1.186.812.890.000	(171.550.000)	(326.270.000)	23.516.835.886	658.776.681.434	1.868.608.587.320

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 31/12/2019		Số tại ngày 01/01/2019	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	118.681.289	1.186.812.890.000	94.952.036	939.520.360.000
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	118.681.289	1.186.812.890.000	94.952.036	939.520.360.000
Cổ phiếu quỹ				
Cổ phiếu phổ thông	(32.627)	(326.270.000)	(32.627)	(326.270.000)
Cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	118.648.662	1.186.486.620.000	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>Năm 2019</u>	<u>Năm 2018</u>
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	100.493.825.496	193.204.812.954
Doanh thu xây lắp	2.546.269.089	0
Doanh thu dịch vụ khách sạn	133.236.480.917	119.442.788.473
Doanh thu cung cấp dịch vụ	116.272.497.784	113.853.671.961
Cộng	<u>352.549.073.286</u>	<u>426.501.273.388</u>
Doanh thu thuần trao đổi hàng hóa, thành phẩm	<u>352.549.073.286</u>	<u>426.501.273.388</u>

VI.2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2018</u>
Giá vốn của BĐS đã bán	33.347.051.845	182.669.011.647
Giá vốn của dịch vụ xây lắp	2.532.455.042	-
Giá vốn của dịch vụ khách sạn	60.006.510.341	56.615.345.029
Giá vốn của dịch vụ cung cấp	54.370.505.115	45.661.266.728
Cộng	<u>150.256.522.343</u>	<u>284.945.623.404</u>

VI.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2018</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	18.366.379.803	13.689.149.981
Cổ tức	758.448.603.876	343.205.470.617
Doanh thu hoạt động tài chính khác	120.957.158	42.597.000
Lãi do bán chứng khoán	8.437.779.971	21.024.222.457
Cộng	<u>785.373.720.808</u>	<u>377.961.440.055</u>

VI.4. Chi phí tài chính

	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2018</u>
Chi phí lãi vay	146.671.397.403	56.583.732.735
Chi phí khác	12.783.049.112	6.365.355.025
Cộng	<u>159.454.446.515</u>	<u>62.949.087.760</u>

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

VI.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2018</u>
Chi phí nhân viên	54.353.632.867	58.237.732.904
Chi phí nguyên vật liệu quản lý, đồ dùng VP	2.153.020.955	
Chi phí khấu hao tài sản cố định, ccđc	850.978.909	727.958.881
Thuế, phí lệ phí	424.547.597	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.904.634.600	19.114.485.151
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	8.065.289.949	9.670.690.994
Chi phí quản lý khác	6.196.986.513	11.167.062.675
Cộng	<u>96.949.091.390</u>	<u>98.917.930.605</u>

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

	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2018</u>
Chi phí nhân công	90.899.616.539	72.566.720.436
Chi phí khấu hao	36.971.737.317	34.597.213.171
Chi phí dịch vụ mua ngoài	312.896.743.246	334.076.690.195
Chi phí khác	15.464.424.239	16.556.544.681
Cộng	<u>456.232.521.341</u>	<u>457.797.168.483</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:

	Năm 2019	Năm 2018
Công ty cổ phần Hà Đô 1		
1 Góp vốn	-	7.701.880.000
2 Cổ tức được chia	2.561.323.000	13.845.473.500
3 Mua hàng hóa dịch vụ	49.477.600.011	41.278.931.529
4 Bán hàng hóa dịch vụ	816.181.537	1.010.447.675
5 Cho vay	-	13.833.459.000
6 Thu hồi vay ngắn hạn	13.833.459.000	-
7 Thu nhập lãi vay	764.630.233	-
8 Phí tư vấn quản lý	1.330.764.785	1.008.229.494
9 Nhận hợp tác đầu tư	72.000.000.000	
10 Hoàn trả hợp tác đầu tư	72.000.000.000	
Công ty cổ phần Hà Đô 45		
1 Góp vốn	6.150.000.000	83.980.000
2 Cổ tức được chia	1.562.694.000	5.208.980.000
3 Mua hàng hóa dịch vụ	2.023.054.552	58.789.019.667
4 Bán hàng hóa dịch vụ	761.280.000	761.280.000
5 Cho vay	51.712.628.583	-
6 Thu hồi cho vay	26.954.453.688	-
7 Thu nhập lãi vay	2.514.233.882	2.156.356.295
8 Phí tư vấn quản lý	1.086.030.219	1.054.642.495
Công ty cổ phần Hà Đô 756 Sài Gòn		
1 Cổ tức được chia	680.850.000.000	212.625.000.000
2 Bán hàng hóa dịch vụ	-	2.494.257.773
3 Nhận hợp tác đầu tư	-	82.500.000.000
4 Hoàn trả hợp tác đầu tư	226.000.000.000	97.450.000.000
5 Vay vốn	739.450.000.000	525.000.000.000
6 Hoàn trả vay	580.000.000.000	-
7 Chi phí lãi vay	81.969.395.068	17.801.093.151
8 Phí tư vấn quản lý	9.523.858.408	14.550.049.604
Công ty CP cơ điện xây dựng thiết bị Công nghiệp Hà Đô		
1 Cổ tức được chia	-	2.042.040.000
2 Mua hàng hóa dịch vụ	14.120.666.734	28.183.757.747
3 Bán hàng hóa dịch vụ	816.181.537	610.833.295
4 Phí tư vấn quản lý	559.582.565	540.350.837
Công ty đầu tư Quốc tế Hà Đô		
1 Góp vốn	166.284.559.200	-
2 Phí tư vấn quản lý	1.241.568.216	3.726.739.970
Công ty TNHH MTV QL-VH-KT BĐS Hà Đô		
1 Lãi nhận được từ sản xuất kinh doanh	8.069.322.176	10.964.960.317
2 Mua hàng hóa dịch vụ	18.766.690.472	27.071.029.344
3 Bán hàng hóa dịch vụ	3.258.469.856	3.342.693.515
4 Vay vốn	12.500.000.000	
5 Hoàn trả vay	5.000.000.000	7.000.000.000
6 Chi phí lãi vay	667.863.014	247.487.077

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

	Năm 2019	Năm 2018
Công ty cổ phần Đầu tư Khánh Hà		
1 Mua hàng hóa dịch vụ	33.000.000	-
2 Bán hàng hóa dịch vụ	-	24.954.545
3 Hoàn trả vay	29.162.234.104	32.161.646.102
4 Chi phí lãi vay	548.735.637	1.908.603.065
5 Phí tư vấn quản lý	213.049.332	223.544.262
Công ty cổ phần Sông Tranh 4		
1 Vay	-	2.761.111.112
2 Hoàn trả vay	44.761.111.112	38.000.000.000
3 Chi phí lãi vay	-	1.021.938.890
Công ty cổ phần Za hưng		
1 Góp vốn	-	66.031.660.000
2 Cổ tức được chia	65.176.711.500	93.299.657.000
3 Bán hàng hóa dịch vụ	862.592.200	
4 Mua cổ phần	1.632.803.707	-
5 Phí tư vấn quản lý	1.477.574.213	1.088.892.856
Công ty cổ phần Hà Đô Bình Thuận		
1 Góp vốn	13.680.000.000	220.500.000.000
2 Bán hàng hóa dịch vụ	810.090.908	-
3 Cho vay	130.000.000.000	
4 Thu hồi cho vay ngắn hạn	130.000.000.000	-
5 Thu nhập lãi vay	1.252.191.781	
6 Phí tư vấn quản lý	3.625.367.766	1.288.559.653
Công ty cổ phần Thiết bị giáo dục 1		
1 Mua hàng hóa dịch vụ	285.000.000	-
2 Cho vay	28.827.419.178	21.500.000.000
3 Thu hồi vay ngắn hạn	22.827.419.178	-
4 Thu nhập lãi vay	3.251.343.202	231.447.945
5 Phí tư vấn quản lý	-	348.146.558
Công ty CP năng lượng Agrita - Quảng Nam		
1 Góp vốn	443.485.100.000	50.763.789.599
2 Phí tư vấn quản lý	1.348.473.096	-
Công ty CP đầu tư Bất động sản Bình An Riverside		
1 Bán hàng hóa dịch vụ	3.981.061.368	-
2 Cho vay	-	5.000.000.000
3 Thu hồi vay ngắn hạn	5.000.000.000	-
4 Thu nhập lãi vay	227.794.520	21.550.685
5 Phí tư vấn quản lý	430.862.876	474.000.000
Công ty CP Hà Đô Ninh Thuận		
1 Góp vốn	6.000.000.000	-
1 Đi vay	39.000.000.000	
2 Hoàn trả khoản vay	39.000.000.000	
3 Chi phí lãi vay	749.287.751	

	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2018</u>
Các bên liên quan khác		
Công ty cổ phần đầu tư An Lạc		
1 Cổ tức được chia	-	380.318.000
2 Thu nhập lãi vay	-	2.954.383.562
3 Thu hồi tiền cho vay	-	79.000.000.000
4 Mua cổ phần cty khác	1.040.000.000	
Công ty cổ phần đầu tư IP Việt Nam		
1 Chi phí lãi vay	4.536.575.342	2.993.259.132
Thành viên HĐQT, Ủy Ban kiểm toán		
Lương và phụ cấp	6.437.890.811	5.663.237.826

Hà Nội, ngày 21 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

