



Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2019



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

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp
công ty cổ phần số 0100283802

ngày 18 tháng 10 năm 2016

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, và lần điều chỉnh gần đây nhất là Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp công ty cổ phần số 0100283802 ngày 5 tháng 7 năm 2019. Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp công ty cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán (trước ngày 18/4/2019 là Ban Kiểm soát) của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này như sau:

| | | |
|--------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Hội đồng Quản trị | Ông Nguyễn Trọng Thông | Chủ tịch |
| | Ông Nguyễn Văn Tô | Thành viên |
| | Ông Đào Hữu Khanh | Thành viên |
| | Ông Nguyễn Trọng Minh | Thành viên |
| | 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) |
| | Ông Chế Đình Trương | Thành viên (đến ngày 18/4/2019) |
| | Ông Nguyễn Văn Đông | Thành viên (đến ngày 18/4/2019) |
| Ông Lê Thanh Hiền | Thành viên (đến ngày 18/4/2019) | |

| | |
|--------------------------------------|------------------------|
| Người đại diện theo pháp luật | Ông Nguyễn Trọng Thông |
|--------------------------------------|------------------------|

| | | |
|---------------------|-----------------------|--|
| Ban Giám đốc | 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 ngày 12/11/2019) |
| | Ông Nguyễn Văn Đông | Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 30/1/2019 đến ngày 1/4/2019) |

| | | |
|----------------------|----------------------|---------------------------------|
| Ban Kiểm soát | Ông Đỗ Văn Bình | Trưởng ban (đến ngày 18/4/2019) |
| | Ông Phạm Trọng Khiêm | Thành viên (đến ngày 18/4/2019) |
| | Bà Chủ Thị Lan | Thành viên (đến ngày 18/4/2019) |

| | | |
|-------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| Ủy ban Kiểm toán | Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh | Chủ tịch (đến ngày 15/2/2020) |
| | Bà Cao Thị Tâm | Phó Chủ tịch (từ ngày 1/8/2019) |
| | Ông Phạm Trọng Khiêm | Ủy viên |
| | Bà Chủ Thị Lan | Ủy viên |
| | Bà Tạ Thị Lương | Ủy viên |
| | Bà Nguyễn Thị Thúy Hà | Ủy viên (từ ngày 1/8/2019) |
| | Bà Nghiêm Thị Ngọc Trang | Ủy viên (đến ngày 1/8/2019) |
| | Ông Nguyễn Thế Diện | Ủy viên (đến ngày 1/8/2019) |

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thông tin về Công ty (tiếp theo)

Trụ sở đăng ký

Trụ sở chính

Số 8 Phố Láng Hạ, Phường Thành Công, Quận Ba Đình
Hà Nội, Việt Nam

Chi nhánh Miền Nam

Số 60 Đường Trường Sơn
Phường 2, Quận Tân Bình
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Chi nhánh Khách sạn IBIS Hà Đô

Số 2 Đường Hồng Hà, Phường 2, Quận Tân Bình
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH KPMG
Việt Nam

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

Ban Lãnh đạo Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

- (a) báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày từ trang 6 đến trang 79 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Lãnh đạo Công ty cho rằng Công ty và các công ty con sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

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

Thay mặt Ban Lãnh đạo

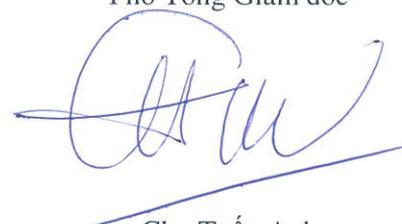
TM. Hội đồng Quản trị
Chủ tịch



[Handwritten signature]

Nguyễn Trọng Thông

TM. Ban Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc



Chu Tuấn Anh

Hà Nội, ngày 8 tháng 4 năm 2020



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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (“Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Lãnh đạo Công ty phê duyệt phát hành ngày 8 tháng 4 năm 2020, được trình bày từ trang 6 đến trang 79.

Trách nhiệm của Ban Lãnh đạo

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

Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

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

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



Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty TNHH KPMG

Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số: 19-02-00172-20-2



Đàm Xuân Lâm

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

Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, **08-04-2020**

Phạm Thị Thùy Linh

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 3065-2019-007-1

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

| | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2019 VND | 1/1/2019 VND |
|---|--------------|--------------------|---------------------------|--------------------------|
| TÀI SẢN | | | | |
| Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150) | 100 | | 6.063.803.454.712 | 6.743.179.015.431 |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 6 | 400.931.370.621 | 387.721.397.929 |
| Tiền | 111 | | 358.431.370.621 | 281.375.495.929 |
| Các khoản tương đương tiền | 112 | | 42.500.000.000 | 106.345.902.000 |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | 249.453.246.841 | 111.243.899.704 |
| Chứng khoán kinh doanh | 121 | 7(a) | 211.011.435.581 | 3.422.062.749 |
| Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn | 122 | 7(a) | - | (149.502.000) |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | 7(b) | 38.441.811.260 | 107.971.338.955 |
| Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 1.716.004.009.090 | 2.299.599.865.934 |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 8 | 579.565.735.645 | 903.668.017.815 |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 9 | 518.504.133.606 | 711.892.976.026 |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | 10(a) | 356.412.907.338 | 251.758.375.000 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 11(a) | 281.553.292.214 | 445.340.070.789 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | 12 | (20.032.059.713) | (13.059.573.696) |
| Hàng tồn kho | 140 | 13 | 3.498.007.456.263 | 3.834.705.108.926 |
| Hàng tồn kho | 141 | | 3.498.007.456.263 | 3.834.705.108.926 |
| Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 199.407.371.897 | 109.908.742.938 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 1.346.146.151 | 2.361.077.266 |
| Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 152 | | 165.369.830.229 | 62.107.758.852 |
| Thuế và các khoản khác phải thu | | | | |
| Nhà nước | 153 | 23 | 32.691.395.517 | 45.277.095.848 |
| Tài sản ngắn hạn khác | 155 | | - | 162.810.972 |

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN/HN

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

| | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2019 VND | 1/1/2019 VND |
|--|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260) | 200 | | 7.802.517.345.752 | 4.343.400.708.958 |
| Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 8.974.964.280 | 221.823.100.000 |
| Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | 10(b) | - | 217.000.000.000 |
| Phải thu dài hạn khác | 216 | 11(b) | 8.974.964.280 | 4.823.100.000 |
| Tài sản cố định | 220 | | 3.358.548.169.928 | 2.289.859.456.190 |
| Tài sản cố định hữu hình | 221 | 14 | 3.105.338.690.051 | 2.288.941.484.605 |
| Nguyên giá | 222 | | 3.986.215.314.554 | 3.034.702.593.763 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (880.876.624.503) | (745.761.109.158) |
| Tài sản cố định vô hình | 227 | 15 | 253.209.479.877 | 917.971.585 |
| Nguyên giá | 228 | | 260.167.622.674 | 1.823.054.500 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (6.958.142.797) | (905.082.915) |
| Bất động sản đầu tư | 230 | 16 | 1.384.716.644.820 | 707.306.640.623 |
| Nguyên giá | 231 | | 1.521.918.111.201 | 807.854.853.258 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (137.201.466.381) | (100.548.212.635) |
| Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 2.855.924.928.480 | 658.964.926.350 |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | 17 | 30.958.616.656 | 30.529.375.956 |
| Xây dựng cơ bản dở dang | 242 | 18 | 2.824.966.311.824 | 628.435.550.394 |
| Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | 39.440.421.500 | 337.240.809.053 |
| Đầu tư vào các công ty liên kết | 252 | 7(c) | 130.000.000 | 299.730.387.553 |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | 7(b) | 39.310.421.500 | 37.510.421.500 |
| Tài sản dài hạn khác | 260 | | 154.912.216.744 | 128.205.776.742 |
| Chi phí trả trước dài hạn | 261 | | 11.902.579.727 | 15.930.435.660 |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | 19(a) | 79.773.868.721 | 103.063.499.091 |
| Tài sản dài hạn khác | 268 | | 15.000.000 | 15.000.000 |
| Lợi thế thương mại | 269 | 20 | 63.220.768.296 | 9.196.841.991 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200) | 270 | | 13.866.320.800.464 | 11.086.579.724.389 |

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

| | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2019 VND | 1/1/2019 VND |
|--|--------------|--------------------|---------------------------|--------------------------|
| NGUỒN VỐN | | | | |
| NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330) | 300 | | 10.585.949.554.959 | 8.395.894.700.109 |
| Nợ ngắn hạn | 310 | | 5.876.128.770.388 | 3.821.462.131.357 |
| Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 21 | 710.318.520.808 | 485.241.927.985 |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 22(a) | 3.014.341.529.152 | 1.934.536.590.866 |
| Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước | 313 | 23 | 148.588.976.032 | 218.933.261.422 |
| Phải trả người lao động | 314 | | 53.047.582.581 | 40.944.127.077 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 24 | 441.416.598.027 | 374.734.674.086 |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | | 775.622.965 | 2.284.678.171 |
| Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 25 | 283.900.974.186 | 171.761.905.216 |
| Vay ngắn hạn | 320 | 26(a) | 1.183.432.771.633 | 583.034.929.002 |
| Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | 10.902.945.445 | 651.856.494 |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 29.403.249.559 | 9.338.181.038 |
| Nợ dài hạn | 330 | | 4.709.820.784.571 | 4.574.432.568.752 |
| Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | 22(b) | - | 2.475.869.890.642 |
| Phải trả dài hạn khác | 337 | | 21.820.338.125 | 29.233.867.076 |
| Vay dài hạn | 338 | 26(b) | 4.637.146.924.164 | 2.058.921.781.656 |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | 19(a) | 50.138.911.800 | 6.138.911.800 |
| Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | | 714.610.482 | 4.268.117.578 |

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

| | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2019 VND | 1/1/2019 VND |
|---|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410) | 400 | | 3.280.371.245.505 | 2.690.685.024.280 |
| Vốn chủ sở hữu | 410 | 27 | 3.280.371.245.505 | 2.690.685.024.280 |
| Vốn cổ phần | 411 | 28 | 1.186.812.890.000 | 949.520.360.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | 28 | 1.186.812.890.000 | 949.520.360.000 |
| Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | (171.550.000) | (171.550.000) |
| Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | 105.877.949.364 | 38.743.910.000 |
| Cổ phiếu quỹ | 415 | 28 | (326.270.000) | (326.270.000) |
| Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | | (17.806.509.772) | 197.045.056 |
| Quỹ đầu tư phát triển | 418 | 30 | 51.211.243.573 | 25.135.991.900 |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 1.095.722.118.774 | 820.787.304.765 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a | | 557.419.523.092 | 282.274.185.249 |
| - LNST chưa phân phối năm nay | 421b | | 538.302.595.682 | 538.513.119.516 |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | | 859.051.373.566 | 856.798.232.559 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400) | 440 | | 13.866.320.800.464 | 11.086.579.724.389 |

Ngày 8 tháng 4 năm 2020

Người lập:



Nguyễn Văn Trương
Kế toán viên

Người duyệt:



Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng



Chu Tuấn Anh
Phó Tổng Giám đốc

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mẫu B 02 – DN/HN

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

| | Mã số | Thuyết minh | 2019 VND | 2018 VND |
|--|-------|-------------|-------------------|-------------------|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 32 | 4.342.940.474.716 | 3.222.455.025.537 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | 32 | 423.515.347 | 1.013.487.630 |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02) | 10 | 32 | 4.342.516.959.369 | 3.221.441.537.907 |
| Giá vốn hàng bán | 11 | 33 | 2.514.952.079.551 | 1.978.731.969.741 |
| Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11) | 20 | | 1.827.564.879.818 | 1.242.709.568.166 |
| Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 34 | 87.416.529.688 | 54.806.912.915 |
| Chi phí tài chính | 22 | 35 | 235.871.643.080 | 116.392.910.447 |
| Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 228.017.694.844 | 103.465.986.204 |
| Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên liên kết | 24 | | - | 266.253.943 |
| Chi phí bán hàng | 25 | 36 | 52.471.268.487 | 68.363.540.764 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 37 | 229.393.904.104 | 196.747.433.373 |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)} | 30 | | 1.397.244.593.835 | 916.278.850.440 |
| Thu nhập khác | 31 | 38 | 15.583.681.621 | 47.984.930.441 |
| Chi phí khác | 32 | | 23.072.403.541 | 9.775.907.005 |
| Kết quả từ hoạt động khác (40 = 31 - 32) | 40 | | (7.488.721.920) | 38.209.023.436 |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40) | 50 | | 1.389.755.871.915 | 954.487.873.876 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 40 | 249.488.264.950 | 190.080.314.134 |
| Chi phí/(lợi ích) thuế TNDN hoãn lại | 52 | 40 | 23.289.630.370 | (23.150.457.486) |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52) (chuyển sang trang sau) | 60 | | 1.116.977.976.595 | 787.558.017.228 |

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)**

Mẫu B 02 – DN/HN

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

| | Mã số | Thuyết minh | 2019 VND | 2018 VND |
|---|--------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52) (mang sang từ trang trước) | 60 | | 1.116.977.976.595 | 787.558.017.228 |
| Phân bổ cho: | | | | |
| Cổ đông của Công ty | 61 | | 931.687.101.262 | 633.432.528.516 |
| Cổ đông không kiểm soát | 62 | | 185.290.875.333 | 154.125.488.712 |
| Lãi trên cổ phiếu | | | | Đã điều chỉnh lại |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 41 | 7.852 | 5.499 |

Ngày 8 tháng 4 năm 2020

Người lập:

Nguyễn Văn Trương
Kế toán viên

Người duyệt:

Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng



Chu Tuấn Anh
Phó Tổng Giám đốc

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(Phương pháp gián tiếp)

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

| | Mã số | 2019 VND | 2018 VND |
|--|-----------|----------------------------|----------------------------|
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| Lợi nhuận trước thuế | 01 | 1.389.755.871.915 | 954.487.873.876 |
| Điều chỉnh cho các khoản | | | |
| Khấu hao và phân bổ | 02 | 205.064.983.052 | 128.845.723.275 |
| Các khoản dự phòng | 03 | 13.520.565.872 | 6.143.028.631 |
| Lãi từ hoạt động đầu tư | 05 | (70.108.585.837) | (86.442.687.752) |
| Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong năm) | 06 | 230.021.870.252 | 103.465.986.204 |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động | 08 | 1.768.254.705.254 | 1.106.499.924.234 |
| Biến động các khoản phải thu | 09 | 895.444.191.063 | (1.035.445.531.887) |
| Biến động hàng tồn kho | 10 | 270.184.077.696 | (646.108.598.831) |
| Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác | 11 | (1.462.273.834.134) | 1.133.732.579.902 |
| Biến động chi phí trả trước | 12 | 5.326.121.020 | (2.103.739.942) |
| Biến động chứng khoán kinh doanh | 13 | (207.589.372.832) | |
| | | 1.269.345.888.067 | 556.574.633.476 |
| Tiền lãi vay đã trả | 14 | (227.761.570.379) | (45.119.995.928) |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | (279.477.293.341) | (109.694.271.429) |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | (3.929.730.791) | (6.079.370.887) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | 758.177.293.556 | 395.680.995.232 |
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| Tiền chi mua sắm tài sản cố định và tài sản dài hạn khác | 21 | (2.179.139.751.131) | (952.608.646.656) |
| Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định | 22 | - | 522.727.273 |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác | 23 | (112.725.966.000) | (267.515.046.295) |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác | 24 | 118.195.101.941 | 97.593.580.722 |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác | 25 | (125.943.765.800) | (244.577.010.760) |
| Khoản tiền chi thuần cho việc mua thêm công ty con trong năm | 25 | (320.704.242.079) | (175.775.165.642) |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác | 26 | - | 54.475.999.502 |
| Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức | 27 | 5.619.171.507 | 45.705.093.179 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | (2.614.699.451.562) | (1.442.178.468.677) |

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

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

| | Mã số | 2019 VND | 2018 VND |
|--|-----------|--------------------------|--------------------------|
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| Tiền nhận góp vốn | 31 | 6.344.301.300 | 172.255.480.000 |
| Tiền mua lại cổ phiếu đã phát hành | 32 | - | (14.369.000) |
| Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được | 33 | 3.307.329.625.247 | 1.295.416.267.405 |
| Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | (1.219.140.311.748) | (614.209.239.229) |
| Tiền trả cổ tức | 36 | (206.797.929.273) | (122.525.200.225) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | 1.887.735.685.526 | 730.922.938.951 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40) | 50 | 31.213.527.520 | (315.574.534.494) |
| Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm | 60 | 387.721.397.929 | 707.323.532.779 |
| Ảnh hưởng của quy đổi ngoại tệ | 61 | (18.003.554.828) | (4.027.600.356) |
| Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61) (Thuyết minh 6) | 70 | 400.931.370.621 | 387.721.397.929 |

Ngày 8 tháng 4 năm 2020

Người lập:



Nguyễn Văn Trương
Kế toán viên

Người duyệt:



Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng



Chu Tuấn Anh
Phó Tổng Giám đốc

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mẫu B 09 – DN/HN

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

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

1. Đơn vị báo cáo

(a) Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm Công ty và các công ty con (được gọi chung là “Tập đoàn”) và các lợi ích của Tập đoàn trong các công ty liên kết.

(b) Hoạt động chính

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Công ty và các công ty con, các hoạt động được cấp phép của Tập đoàn bao gồm:

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

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

Trong năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019, các hoạt động chính của Tập đoàn là kinh doanh bất động sản, đầu tư và phát triển hạ tầng, kinh doanh nhà, cho thuê bất động sản, dịch vụ khách sạn và sản xuất kinh doanh điện.

(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tiếp theo)

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

(d) Cấu trúc Tập đoàn

Tại ngày báo cáo, Công ty có 15 công ty con và 1 công ty liên kết (1/1/2019: 12 công ty con và 2 công ty liên kết) chi tiết như sau:

| | Địa chỉ | 31/12/2019 | | 1/1/2019 | |
|---|-----------------|--|--------------------|-----------------------------------|--------------------|
| | | % sở hữu | % quyền biểu quyết | % sở hữu | % quyền biểu quyết |
| Công ty con cấp 1 | | | | | |
| 1 Công ty Cổ phần Hà Đô 1 | Hà Nội | 51% | 51% | 51% | 51% |
| 2 Công ty Cổ phần Hà Đô 45 | Tp. Hồ Chí Minh | 51% | 51% | 51% | 51% |
| 3 Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà (i) | Nha Trang | 71% | 71% | 65% | 65% |
| 4 Công ty Cổ phần Hà Đô – 756 Sài Gòn | Tp. Hồ Chí Minh | 89% | 63% | 89% | 63% |
| 5 Công ty Cổ phần Cơ điện Xây dựng – Thiết bị Công nghiệp Hà Đô | Hà Nội | 51% | 51% | 51% | 51% |
| 6 Công ty Cổ phần Za Hưng | Hà Nội | 52% | 52% | 52% | 52% |
| 7 Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận | Bình Thuận | 76% | 90% | 76% | 90% |
| 8 Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô | Viên Chăn, Lào | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 9 Công ty TNHH MTV Quản lý – Vận hành – Khai thác Bất động sản Hà Đô | Tp. Hồ Chí Minh | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 10 Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình An Riverside (ii) | Tp. Hồ Chí Minh | 99% | 99% | 99% | 99% |
| 11 Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1 (iii) | Hà Nội | 99% | 99% | 51% | 51% |
| 12 Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita – Quảng Nam (iv) <i>(công ty liên kết đến ngày 29/1/2019)</i> | Quảng Nam | 98% | 100% | 44% | 49% |
| 13 Công ty TNHH MTV Hà Đô Ninh Thuận (v) | Ninh Thuận | 100% | 100% | - | - |
| 14 Công ty Cổ phần Mua bán nợ Minh Long Sài Gòn (vi) | Tp. Hồ Chí Minh | 99% | 99% | - | - |
| Công ty con cấp 2 | | | | | |
| <i>Công ty con của Công ty Cổ phần Za Hưng</i> | | | | | |
| 1 Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4 | Quảng Nam | 51% | 51% | 51% | 51% |
| | | Tỷ lệ lợi ích trực tiếp của công ty con cấp 1 | | Tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn | |
| | | 31/12/2019 | 1/1/2019 | 31/12/2019 | 1/1/2019 |

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tiếp theo)

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

| Địa chỉ | 31/12/2019 | | 1/1/2019 | |
|---------|------------|-----------------------|----------|-----------------------|
| | % sở hữu | biểu quyết % quyền | % sở hữu | biểu quyết % quyền |

| | | | | |
|-------------------------------|--------|-----|-----|-----|
| Công ty liên kết | | | | |
| 1 Công ty TNHH Hỗ trợ Dịch Vụ | Hà Nội | 50% | 50% | 50% |

- (i) Trong năm, Công ty đã hoàn tất thủ tục mua thêm 1.415.000 cổ phần tương ứng 5,48% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà từ Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Việt Khánh, một cổ đông cũ của công ty này, với giá trị của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần là 26.602 triệu VND.
- (ii) Trong năm, Công ty đã thanh toán 5.000 triệu VND cho cổ đông cũ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình An Riverside về nghĩa vụ còn lại của hợp đồng chuyển nhượng vốn cổ phần tại công ty này theo điều khoản đã thỏa thuận giữa Công ty và cổ đông đó trong hợp đồng chuyển nhượng vốn.
- (iii) Trong năm, theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ký ngày 28 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất thủ tục mua thêm 1.116.546 cổ phần tương ứng 47,56% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1 từ Bà Nguyễn Thị Lý, một cổ đông cũ của công ty này, với giá trị của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần là 153.301 triệu VND. Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần này đã được Hội đồng Quản trị Tập đoàn phê duyệt tại cuộc họp Hội đồng Quản trị ngày 18 tháng 12 năm 2018, được thể hiện thông qua Biên bản số 139/BB-HĐQT và Nghị quyết số 140/NQ-HĐQT ngày 18 tháng 12 năm 2018. Trước thời điểm thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần này, số cổ phần nhận chuyển nhượng thuộc về Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc, một công ty liên quan do cùng chịu sự ảnh hưởng đáng kể chung với Tập đoàn.

- (iv) Trong năm, Công ty đã hoàn tất thủ tục mua thêm 51% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita - Quảng Nam từ Tổng Công ty Cơ điện Xây dựng - Công ty Cổ phần, một cổ đông cũ của công ty này, với giá phí là 334.735 triệu VND, qua đó, nâng tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Công ty trong công ty này lên lần lượt là 97% và 100%. Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita - Quảng Nam trở thành công ty con của Công ty (Thuyết minh 5).

Sau đó, trong năm, công ty này đã phát hành thêm vốn cổ phần cho các cổ đông hiện hữu hoặc thực hiện tăng vốn điều lệ. Theo đó, Tập đoàn đã hoàn tất thủ tục góp vốn cổ phần tăng thêm để duy trì tỷ lệ sở hữu và biểu quyết tại công ty con này.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tiếp theo)

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

- (v) Trong năm, Công ty đã hoàn tất thủ tục góp vốn đầu tư để thành lập Công ty TNHH MTV Hà Đô Ninh Thuận với tổng số cổ phần là 100.000 cổ phần, tương đương 75% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Hà Đô Ninh Thuận. Công ty Cổ phần Hà Đô Ninh Thuận trở thành công ty con của Công ty.
- Ngoài ra, trong năm, Tập đoàn đã hoàn tất thủ tục mua thêm 100.000 cổ phần tương ứng 25% vốn cổ phần của Công ty TNHH MTV Hà Đô Ninh Thuận từ Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc, một bên liên quan, với giá trị của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần là 1.040 triệu VND.
- Sau đó, trong năm, Công ty TNHH MTV Hà Đô Ninh Thuận đã thực hiện tăng vốn điều lệ. Theo đó, Tập đoàn đã hoàn tất thủ tục góp vốn vào công ty này.
- (vi) Trong năm, Tập đoàn đã hoàn tất thủ tục mua 35.990.000 cổ phần tương ứng 99,97% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Mua bán nợ Minh Long Sài Gòn từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Vĩnh Tiến, một cổ đông cũ của công ty này. Tổng giá trị của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần là 486.200 triệu VND, Tập đoàn đã thanh toán 430.000 triệu VND, số tiền 56.200 triệu VND còn lại sẽ được thanh toán khi người bán hoàn thành các nghĩa vụ đã cam kết trong hợp đồng. Theo đó, Công ty Cổ phần Mua bán nợ Minh Long Sài Gòn trở thành một công ty con của Tập đoàn. Ban Lãnh đạo Tập đoàn đã xem xét và đánh giá rằng việc mua phần vốn góp của các công ty này là việc mua nhóm các tài sản và nợ phải trả, không phải là hợp nhất kinh doanh. Tại ngày trở thành công con của Tập đoàn, của Công ty Cổ phần Mua bán nợ Minh Long Sài Gòn sở hữu các quyền sử dụng đất tại thửa đất số 5,91, Phường Linh Trung, Quận Thủ Đức, Hồ Chí Minh và một số tài sản và nợ phải trả tài chính khác (Thuyết minh 5(b)).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn có tổng cộng 1.179 nhân viên (1/1/2019: 1.149 nhân viên)

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

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

(b) Cơ sở đo lường

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

(c) Kỳ kế toán năm

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

(d) Đơn vị tiền tệ kế toán

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

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

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

(a) Cơ sở hợp nhất

(i) Công ty con

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

(ii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

(iii) Công ty liên kết

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

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

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

(v) Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát được chuyển giao cho Tập đoàn. Sự kiểm soát tồn tại khi Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của đơn vị đó. Việc đánh giá quyền kiểm soát có xét đến quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại. Kế toán ban đầu của việc hợp nhất kinh doanh bao gồm: Xác định và đánh giá giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng của bên bị mua và giá phí hợp nhất kinh doanh.

Trường hợp trước ngày đạt được quyền kiểm soát, công ty con là công ty liên kết và đã được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khi đạt được quyền kiểm soát, Tập đoàn đánh giá lại giá trị khoản đầu tư theo giá trị hợp lý. Phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 5).

Mua nhóm các tài sản và nợ phải trả

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

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

(b) Ngoại tệ

(i) Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

(ii) Hoạt động ở nước ngoài

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

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

(c) Tiền và các khoản tương đương tiền

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

(d) Các khoản đầu tư

(i) Chứng khoán kinh doanh

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

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

(ii) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

(e) Các khoản phải thu

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

(f) Hàng tồn kho

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

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

(g) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

(ii) Khấu hao

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

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

(h) Tài sản cố định vô hình

(i) Giấy phép đầu tư hoạt động thủy điện

Giấy phép đầu tư hoạt động thủy điện là tài sản cố định vô hình hình thành từ việc hợp nhất Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita – Quảng Nam trong năm (Thuyết minh 5). Khấu hao của giấy phép đầu tư hoạt động thủy điện này được tính theo phương pháp đường thẳng trong vòng 491 tháng, kể từ ngày sáp nhập đến hết thời hạn của giấy phép.

(ii) Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất gồm quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng hợp pháp.

Quyền sử dụng đất được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của quyền sử dụng đất bao gồm giá trị của quyền sử dụng đất được ghi nhận trong Giấy chứng nhận Đầu tư và các chi phí liên quan trực tiếp tới việc có được quyền sử dụng đất. Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng trong vòng 25 năm.

(iii) Phần mềm máy vi tính

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

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

(i) Bất động sản đầu tư

(i) Bất động sản đầu tư cho thuê

Nguyên giá

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

Khấu hao

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

- quyền sử dụng đất và nhà cửa 5 - 50 năm

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

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

(j) Xây dựng cơ bản dở dang

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

(k) Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ và dụng cụ

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

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

(l) Lợi thế thương mại

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

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

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

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

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

(n) Dự phòng

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

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

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

(ii) Chi phí bảo hành

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

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

(iii) Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Bộ luật Lao động Việt Nam, khi nhân viên làm việc cho công ty từ 12 tháng trở lên (“nhân viên đủ điều kiện”) tự nguyện chấm dứt hợp đồng lao động của mình thì bên sử dụng lao động phải thanh toán tiền trợ cấp thôi việc cho nhân viên đó tính dựa trên số năm làm việc và mức lương tại thời điểm thôi việc của nhân viên đó. Dự phòng trợ cấp thôi việc được lập trên cơ sở số năm nhân viên làm việc cho Tập đoàn và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Cho mục đích xác định số năm làm việc của nhân viên, thời gian nhân viên đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Tập đoàn chi trả trợ cấp thôi việc được loại trừ.

(o) Trái phiếu phát hành

(i) Trái phiếu thường

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành. Các khoản chiết khấu, phụ trội và chi phí phát hành được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

(ii) Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu có thể chuyển đổi sang một lượng cổ phiếu không xác định được kế toán theo phương pháp tương tự như đối với trái phiếu thường. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu sang một lượng không xác định cổ phiếu không được kế toán riêng biệt.

Trái phiếu có thể chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu xác định được coi là công cụ tài chính phức hợp gồm hai cấu phần: cấu phần nợ phải trả tài chính (nghĩa vụ phải thanh toán gốc và lãi) và cấu phần vốn chủ sở hữu (quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu).

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, cấu phần nợ phải trả tài chính được xác định bằng cách chiết khấu các khoản thanh toán trong tương lai của trái phiếu về giá trị hiện tại theo lãi suất của trái phiếu tương tự trên thị trường nhưng không có quyền chuyển đổi sang cổ phiếu hoặc theo lãi suất thị trường mà Công ty có thể vay với các điều khoản tương tự (nếu không có lãi suất thị trường của trái phiếu tương tự nhưng không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu). Các khoản chiết khấu, phụ trội và chi phí phát hành được ghi giảm/tăng vào giá trị cấu phần nợ phải trả và sau đó được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

Cấu phần vốn chủ sở hữu được ghi nhận ban đầu theo giá trị còn lại của công cụ tài chính sau khi trừ đi giá trị cấu phần nợ phải trả tài chính.

Sau ghi nhận ban đầu, cấu phần nợ phải trả tài chính của trái phiếu chuyển đổi được xác định theo giá trị phân bổ sử dụng phương pháp lãi suất thực tế. Công ty tính toán chi phí lãi trái phiếu dựa trên lãi suất thực tế và phần nợ gốc của cấu phần nợ phải trả tài chính được xác định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Chênh lệch giữa chi phí lãi trái phiếu tính toán và lãi trái phiếu danh nghĩa được ghi tăng phần nợ gốc của cấu phần nợ.

Khi đáo hạn, quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu được kết chuyển vào thặng dư vốn cổ phần bất kể trái phiếu có được chuyển đổi hay không.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

(p) Vốn cổ phần

(i) Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ đi ảnh hưởng thuế. Các chi phí đó được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần.

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

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

(q) Thuế

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

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

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

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

(r) Doanh thu và thu nhập khác

(i) Doanh thu kinh doanh bất động sản

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

(ii) Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

(iii) Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

(iv) Doanh thu từ hoạt động cho thuê

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

(v) Doanh thu bán điện

Doanh thu bán điện được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên sản lượng điện cung cấp vào hệ thống truyền tải điện và có xác nhận của khách hàng. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

(vi) Thu nhập từ tiền lãi

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

(vii) Thu nhập từ cổ tức

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

(s) Các khoản thanh toán thuê hoạt động

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

(t) Chi phí đi vay

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

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

(u) Lãi trên cổ phiếu

Tập đoàn trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi cho kỳ kế toán báo cáo) chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn không có các cổ phiếu tiềm năng có tác động suy giảm. Do vậy yêu cầu trình bày lãi suy giảm trên cổ phiếu không áp dụng.

(v) Báo cáo bộ phận

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

(w) Các bên liên quan

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tiếp theo)

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

4. Báo cáo bộ phận

(a) Bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh

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

- Kinh doanh bất động sản;
- Xây dựng;
- Sản xuất, kinh doanh điện; và
- Hoạt động khác.

| Năm 2019 | Kinh doanh bất động sản VND | Xây dựng VND | Sản xuất, kinh doanh điện VND | Hoạt động khác VND | Loại trừ VND | Hợp nhất VND |
|--|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài | 2.759.005.886.764 | 646.257.751.709 | 606.483.957.283 | 330.769.363.613 | - | 4.342.516.959.369 |
| Doanh thu thuần giữa các bộ phận | - | 347.936.269.896 | - | 81.496.755.575 | (429.433.025.471) | - |
| Tổng doanh thu thuần của bộ phận | 2.759.005.886.764 | 994.194.021.605 | 606.483.957.283 | 412.266.119.188 | (429.433.025.471) | 4.342.516.959.369 |
| Kết quả kinh doanh của bộ phận | 1.204.317.983.237 | 18.941.271.541 | 432.168.222.685 | 149.201.940.547 | 22.935.461.808 | 1.827.564.879.818 |
| Thu nhập không phân bổ | | | | | | 87.416.529.688 |
| Chi phí không phân bổ | | | | | | (517.736.815.671) |
| Kết quả từ các hoạt động kinh doanh | | | | | | 1.397.244.593.835 |
| Thu nhập khác | | | | | | 15.583.681.621 |
| Chi phí khác | | | | | | (23.072.403.541) |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | | | | | (249.488.264.950) |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | | | | | | (23.289.630.370) |
| Lợi nhuận thuần sau thuế | | | | | | 1.116.977.976.595 |

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tiếp theo)

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tiếp theo)

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

| Tại ngày 31/12/2019 | Kinh doanh bất động sản VND | Xây dựng VND | Sản xuất, kinh doanh điện VND | Hoạt động khác VND | Loại trừ VND | Hợp nhất VND |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------|-------------------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------------|
| Tài sản của bộ phận | 7.636.354.945.204 | 676.308.472.845 | 6.634.457.838.998 | 813.693.524.186 | (2.771.470.374.732) | 12.989.344.406.501 |
| Khoản đầu tư vào công ty liên kết | 130.000.000 | - | - | - | - | 130.000.000 |
| Tài sản không phân bổ | - | - | - | - | - | 876.846.393.963 |
| Tổng tài sản | | | | | | 13.866.320.800.464 |
| Nợ phải trả của bộ phận | 5.154.567.484.559 | 579.157.679.380 | 4.969.113.884.484 | 302.632.952.005 | (762.080.357.401) | 10.243.391.643.027 |
| Nợ phải trả không phân bổ | - | - | - | - | - | 342.557.911.932 |
| Tổng nợ phải trả | | | | | | 10.585.949.554.959 |
| Năm 2019 | | | | | | |
| Chỉ tiêu vốn | 29.940.244.127 | - | 2.004.457.813.607 | 6.077.311.941 | (8.676.675.979) | 2.031.798.693.696 |
| Khấu hao tài sản cố định hữu hình | 8.775.214.975 | 12.594.066.110 | 129.051.780.581 | 757.391.878 | 9.331.555.182 | 160.510.008.726 |
| Khấu hao tài sản cố định vô hình | 79.226.660 | 103.820.000 | 5.652.916.566 | 217.096.656 | - | 6.053.059.882 |
| Khấu hao bất động sản đầu tư | - | - | - | 38.042.362.198 | (1.389.108.452) | 36.653.253.746 |

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tiếp theo)

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

| Tại ngày 31/12/2018 | Kinh doanh bất động sản VND | Xây dựng VND | Sản xuất, kinh doanh điện VND | Hoạt động khác VND | Loại trừ VND | Hợp nhất VND |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------|-------------------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------------|
| Tài sản của bộ phận | 8.331.815.965.027 | 841.677.830.291 | 2.989.495.956.754 | 1.189.184.938.134 | (2.989.794.719.516) | 10.362.379.970.690 |
| Khoản đầu tư vào công ty liên kết | - | - | 299.600.387.553 | 130.000.000 | - | 299.730.387.553 |
| Tài sản không phân bổ | - | - | - | - | - | 424.469.366.146 |
| Tổng tài sản | | | | | | 11.086.579.724.389 |
| Nợ phải trả của bộ phận | 6.907.093.430.118 | 644.613.842.801 | 1.728.449.685.424 | 562.899.348.882 | (1.836.816.330.697) | 8.006.239.976.528 |
| Tổng nợ phải trả | | | | | | 8.395.894.700.109 |
| Năm 2018 | | | | | | |
| Chi tiêu vốn | 34.063.015.451 | 12.751.148.325 | 661.405.102.406 | 38.568.351.106 | (13.376.775.958) | 733.410.841.330 |
| Khấu hao tài sản cố định hữu hình | 7.291.170.953 | 14.625.914.372 | 65.956.668.325 | 797.044.449 | 6.014.616.094 | 94.685.414.193 |
| Khấu hao tài sản cố định vô hình | 332.365.631 | - | - | 34.518.706 | - | 366.884.337 |
| Khấu hao bất động sản đầu tư | - | - | - | 33.688.771.517 | (1.075.672.836) | 32.613.098.681 |

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tiếp theo)

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

(b) Bộ phận chia theo vùng địa lý

| Năm | Tại Việt Nam | | Tại Lào | | Hợp nhất | |
|----------------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|
| | 2019 VND | 2018 VND | 2019 VND | 2018 VND | 2019 VND | 2018 VND |
| Doanh thu thuần bán ra bên ngoài | 4.328.684.676.765 | 3.213.055.344.331 | 13.832.282.604 | 8.386.193.576 | 4.342.516.959.369 | 3.221.441.537.907 |
| Chi tiêu vốn | 2.031.798.693.696 | 732.543.742.034 | - | 867.099.296 | 2.031.798.693.696 | 733.410.841.330 |
| Tại ngày | 31/12/2019 VND | 1/1/2019 VND | 31/12/2019 VND | 1/1/2019 VND | 31/12/2019 VND | 1/1/2019 VND |
| Tài sản của bộ phận | 13.524.219.808.588 | 10.781.701.211.665 | 342.100.991.876 | 304.878.512.724 | 13.866.320.800.464 | 11.086.579.724.389 |

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019**

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***5. Các giao dịch trọng yếu****(a) Hợp nhất kinh doanh**

Trong năm, Công ty đã hoàn tất thủ tục mua thêm 51% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita - Quảng Nam từ Tổng Công ty Cơ điện Xây dựng – Công ty Cổ phần, một cổ đông cũ của công ty này, với giá phí là 334.735 triệu VND, qua đó, nâng tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong công ty này lên lần lượt là 98% và 100%. Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita - Quảng Nam trở thành một công ty con của Công ty (Thuyết minh 1(d)).

| | Giá trị ghi sổ trước thời điểm mua VND | Các điều chỉnh giá trị hợp lý VND | Giá trị hợp lý tại thời điểm năm quyền kiểm soát VND |
|--|--|---|---|
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 14.030.898.921 | - | 14.030.898.921 |
| Các khoản phải thu ngắn hạn | 145.360.581.543 | - | 145.360.581.543 |
| Tài sản ngắn hạn khác | 79.498.383.931 | - | 79.498.383.931 |
| Phải thu dài hạn khác | 5.351.864.280 | - | 5.351.864.280 |
| Tài sản cố định hữu hình | 229.295.253 | - | 229.295.253 |
| Tài sản cố định vô hình | - | 220.000.000.000 | 220.000.000.000 |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 1.298.444.728.732 | - | 1.298.444.728.732 |
| Tài sản dài hạn khác | 241.212.455 | - | 241.212.455 |
| Nợ phải trả ngắn hạn | (180.370.008.470) | - | (180.370.008.470) |
| Vay dài hạn | (921.644.956.645) | - | (921.644.956.645) |
| Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được | 441.142.000.000 | 220.000.000.000 | 661.142.000.000 |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các điều chỉnh giá trị hợp lý | | | (44.000.000.000) |
| Tài sản thuần phát sinh trong giao dịch mua công ty con mới | | | 617.142.000.000 |
| Phần tài sản thuần thuộc Tập đoàn tại ngày nắm quyền kiểm soát | | | 602.253.449.250 |
| Lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất công ty con mới (Thuyết minh 20) | | | 60.801.303.907 |
| Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh (*) | | | 663.054.753.157 |

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

VND

Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con

| | |
|--|-----------------|
| Khoản thanh toán cho phần sở hữu tăng thêm | 334.735.141.000 |
| Khoản tiền thu được | 14.030.898.921 |
| Khoản tiền thanh toán thuần | 320.704.242.079 |

- (*) Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 663.055 triệu VND bao gồm 334.735 triệu VND đã được thanh toán bằng tiền cho phần sở hữu tăng thêm và 328.319 triệu VND là giá trị hợp lý của khoản đầu tư của Công ty vào 47,41% cổ phần của Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita - Quảng Nam trước đây. Tại ngày nắm quyền kiểm soát công ty con, giá gốc của khoản đầu tư là 291.995 triệu VND, Ban Lãnh đạo Công ty đã đánh giá lại giá trị hợp lý của khoản đầu tư này và ghi nhận một khoản doanh thu tài chính 36.324 triệu VND vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 34).

Phần giá trị hợp lý được điều chỉnh trong nghiệp vụ mua lại hoạt động kinh doanh phát sinh chủ yếu từ Giấy chứng nhận đầu tư hoạt động thủy điện.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita - Quảng Nam đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng cơ bản và chưa đóng góp doanh thu và lợi nhuận vào kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019**

(tiếp theo)

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

Trong năm 2019, Tập đoàn đã hoàn tất thủ tục mua 35.990.000 cổ phần tương ứng 99,97% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Mua bán nợ Minh Long Sài Gòn từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Vĩnh Tiến, một cổ đông cũ của công ty này. Tổng giá trị của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần là 486.200 triệu VND, Tập đoàn đã thanh toán 430.000 triệu VND, số tiền 56.200 triệu VND còn lại sẽ được thanh toán khi người bán hoàn thành các nghĩa vụ đã cam kết trong hợp đồng. Theo đó, Công ty Cổ phần Mua bán nợ Minh Long Sài Gòn trở thành một công ty con của Tập đoàn. Ban Lãnh đạo Tập đoàn đã xem xét và đánh giá rằng việc mua phần vốn góp của các công ty này là việc mua nhóm các tài sản và nợ phải trả, không phải là hợp nhất kinh doanh. Tại ngày trở thành công ty con của Tập đoàn, Công ty Cổ phần Mua bán nợ Minh Long Sài Gòn sở hữu các quyền sử dụng đất tại thửa đất Số 5,91, Phường Linh Trung, Quận Thủ Đức, Hồ Chí Minh và một số tài sản và nợ phải trả tài chính khác (Thuyết minh 1(d)).

| | Giá trị ghi sổ tại thời điểm năm quyền kiểm soát VND |
|--|---|
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 79.728.823 |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác | 66.520.654.996 |
| Hàng tồn kho | 4.744.795.828 |
| Tài sản ngắn hạn khác | 58.992.517 |
| Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá | 340.567.927.343 |
| Phải trả người bán ngắn hạn | (72.000.000.000) |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác | (351.401.435) |
| Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được | 339.620.698.072 |
| Giá phí mua được phân bổ vào bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá | 146.579.301.928 |
| Tổng giá phí mua nhóm các tài sản và nợ phải trả | 486.200.000.000 |
| | VND |
| Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con | |
| Khoản thanh toán cho phần sở hữu tăng thêm | 380.000.000.000 |
| Khoản tiền thu được | 79.728.823 |
| Khoản tiền thanh toán thuần | 379.920.271.177 |

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá hình thành từ giao dịch mua nhóm các tài sản và nợ phải trả là Quyền sử dụng đất tại thửa đất Số 5,91, Phường Linh Trung, Quận Thủ Đức, Hồ Chí Minh với giá trị là 487.147.229.271 VND (Thuyết minh 16(b)).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

6. Tiền và các khoản tương đương tiền

| | 31/12/2019 | 1/1/2019 |
|----------------------------|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 13.385.702.288 | 9.430.216.079 |
| Tiền gửi ngân hàng | 345.045.668.333 | 271.945.279.850 |
| Các khoản tương đương tiền | 42.500.000.000 | 106.345.902.000 |
| | 400.931.370.621 | 387.721.397.929 |

7. Các khoản đầu tư tài chính

(a) Chứng khoán kinh doanh

| | 31/12/2019 | | | | 1/1/2019 | | | |
|--|------------|-----------------|-----------------------|-----------------------------|----------|----------------|-----------------------|-----------------------------|
| | Số lượng | Giá gốc VND | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng giảm giá VND | Số lượng | Giá gốc VND | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng giảm giá VND |
| Cổ phiếu | | | | | | | | |
| ▪ Cổ phiếu của Ngân hàng TMCP Quân đội | 2 | 15.631 | 41.800 | - | 380.922 | 2.977.135.749 | 7.408.932.900 | - |
| ▪ Cổ phiếu của Công ty Cổ phần LICOGI 13 | - | - | - | - | 75.750 | 444.927.000 | 295.425.000 | (149.502.000) |
| | | 15.631 | 41.800 | - | | 3.422.062.749 | 7.704.357.900 | (149.502.000) |
| ▪ Trái phiếu | 1.087.785 | 112.024.461.090 | (*) | - | - | - | (*) | - |
| ▪ Chứng chỉ tiền gửi | 92 | 98.986.958.860 | (*) | - | - | - | (*) | - |
| | | 211.011.419.950 | | - | | - | | - |
| | | 211.011.435.581 | | - | | 3.422.062.749 | | (149.502.000) |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, các khoản đầu tư vào trái phiếu và chứng chỉ tiền gửi hưởng lãi suất năm từ 6,5% đến 7,1%.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tiếp theo)

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

(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn
 - Tiền gửi có kỳ hạn
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – dài hạn
 - Tiền gửi có kỳ hạn
 - Trái phiếu

| | 31/12/2019 | | 1/1/2019 | |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Giá gốc VND | Giá trị hợp lý VND | Giá gốc VND | Giá trị hợp lý VND |
| | 38.441.811.260 | (*) | 107.971.338.955 | (*) |
| | 33.630.421.500 | (*) | 32.830.421.500 | (*) |
| | 5.680.000.000 | (*) | 4.680.000.000 | (*) |
| | <u>39.310.421.500</u> | | <u>37.510.421.500</u> | |

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tiếp theo)

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

(c) Đầu tư vào các công ty liên kết

| Địa chỉ | 31/12/2019 | | | 1/1/2019 | | |
|--|------------|--------------------|--------------------|----------|--------------------|------------------------|
| | % sở hữu | % quyền biểu quyết | Giá trị ghi sổ VND | % sở hữu | % quyền biểu quyết | Giá trị ghi sổ VND |
| Công ty liên kết | | | | | | |
| Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vụ Hà Nội | 50% | 50% | 130.000.000 (*) | 50% | 50% | 130.000.000 (*) |
| Công ty Cổ phần Năng Lượng Agrita - Quảng Nam (đến ngày 29/1/2019) (Thuyết minh 5) | - | - | - | 47% | 49% | 299.600.387.553 (*) |
| | | | <u>130.000.000</u> | | | <u>299.730.387.553</u> |

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019****(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC**ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***8. Phải thu ngắn hạn của khách hàng****Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn**

| | 31/12/2019 VND | 1/1/2019 VND |
|---|------------------------|------------------------|
| Các khách hàng mua nhà Dự án Hà Đô Centrosa Garden | 215.124.442.935 | 535.513.678.784 |
| Công ty Mua bán điện | 69.149.151.955 | - |
| Tổng Công ty Điện lực Miền Bắc | 40.098.720.285 | 80.032.559.755 |
| Các khách hàng mua nhà Khu biệt thự Sư Vạn Hạnh (*) | 23.276.227.600 | 24.444.972.600 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sơn Lâm - Nha Trang | 21.275.357.498 | - |
| Tổng Công ty Điện lực Miền Trung | 20.706.032.940 | 20.842.157.985 |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons | 20.200.806.847 | 30.243.237.351 |
| Tập đoàn Geleximco – Công ty Cổ phần | 19.280.564.664 | 8.162.992.691 |
| Ban Quản lý các dự án đầu tư xây dựng Huyện Phú Quốc | 16.132.263.060 | 10.688.908.914 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đô thị Hồng Hà Số 1 Việt Nam | 14.798.383.652 | - |
| Công ty cổ phần Sông Đà 505 | 12.669.010.083 | - |
| Ủy ban Nhân dân Huyện Kiên Hải, Tỉnh Kiên Giang | 12.403.547.517 | 62.900.420.022 |
| Các khách hàng mua nhà Dự án Chung cư Quận 12 | 12.298.665.726 | 44.216.985.044 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Quản lý dự án Số 1 | 12.273.987.490 | - |
| Ban Quản lý các dự án đầu tư xây dựng Thị xã Hà Tiên | 12.261.976.356 | 19.746.896.541 |
| Các khách hàng khác | 57.616.597.037 | 66.875.208.128 |
| | 579.565.735.645 | 903.668.017.815 |

(*) Khoản phải thu này có tuổi nợ trên 3 năm, do có sự chậm trễ trong việc hoàn tất thủ tục cấp sổ đỏ, xuất phát từ một số thay đổi trong thủ tục hành chính. Ban Lãnh đạo Tập đoàn đánh giá việc hoàn tất thủ tục cấp sổ đỏ liên quan đến các hợp đồng mua bán nhà chắc chắn sẽ thực hiện được, và theo đó, việc thu hồi những khoản phải thu này là chắc chắn.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019**

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***9. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

| | 31/12/2019 VND | 1/1/2019 VND |
|--|-------------------|-----------------|
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (i) | 129.146.620.758 | 128.082.655.725 |
| Công ty TNHH MTV 756 (ii) | 117.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Sông Đà 10 (iii) | 34.065.738.780 | - |
| Andritz Hydro Private., Ltd (iii) | 30.971.420.375 | - |
| Tổng Công ty Xây dựng Cơ điện – Công ty Cổ phần (iii) | 27.836.586.405 | 50.000.000.000 |
| Tổng Công ty Xây dựng Lũng Lô (iii) | 27.028.192.010 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 24 (iii) | 17.320.388.659 | - |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình ngầm Vinavico (iii) | 16.118.093.360 | - |
| Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Sóc Trăng (iv) | 12.000.000.000 | 12.000.000.000 |
| AAPC (Thailand) Ltd. | 2.031.548.272 | 14.060.643.168 |
| Công ty Cổ phần Cơ điện Miền Trung | 1.044.976.983 | 23.164.633.127 |
| Ông Lê Thanh Hiền | 362.630.540 | 36.306.208.000 |
| Bà Nguyễn Thị Lý | - | 60.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vĩnh Tiến và Bà Nguyễn Thị Trang | - | 50.000.000.000 |
| SunPower Systems International Limited | - | 131.316.123.584 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Toji | - | 14.372.536.972 |
| Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 3 | - | 11.396.682.779 |
| Công ty Cổ phần Sông Đà 505 | - | 30.271.371.347 |
| Viện Thiết kế điện Quý Dương Trung Quốc | - | 28.483.294.381 |
| Công ty TNHH Kỹ thuật Thương mại Balkan | - | 17.905.800.000 |
| Công ty TNHH Trang trí Nội thất Sen | - | 11.180.931.348 |
| Công ty Cổ phần EUROWINDOW | - | 13.403.518.438 |
| Các nhà cung cấp khác | 103.577.937.464 | 79.948.577.157 |
| | 518.504.133.606 | 711.892.976.026 |

- (i) Khoản thanh toán theo Phục lục số 03/2016 ngày 20 tháng 6 năm 2016 của Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 03/HĐHTKD ngày 29 tháng 11 năm 1999 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (“Công ty Từ Liêm”) với mục đích đầu tư xây dựng nhà ở để bán tại Khu đô thị mới Dịch Vọng, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội. Số tiền ứng trước được Công ty Từ Liêm sử dụng để nộp tiền thuê đất, giải phóng mặt bằng tại Khu đô thị mới Dịch Vọng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, do một số vướng mắc trong thủ tục hành chính, việc nộp tiền thuê đất và giải phóng mặt bằng do Công ty Từ Liêm thực hiện chưa được hoàn thành.
- (ii) Khoản trả trước này thể hiện khoản tiền cấp cho Công ty TNHH MTV 756 để công ty này góp vốn điều lệ vào Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn, một công ty con của Công ty. Khoản trả trước này không tính lãi và được đảm bảo bằng tất cả các quyền, quyền sở hữu và lợi ích của Công ty TNHH MTV 756 tại Công ty Cổ phần Hà Đô 756 - Sài Gòn và toàn bộ các quyền lợi phát sinh từ phần vốn góp. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đang hoàn thiện các thủ tục nhận chuyển nhượng phần vốn góp này từ Công ty TNHH MTV 756.
- (iii) Các khoản trả trước này cho mục đích mua thiết bị xây dựng công trình Thủy điện Đăk Mi 2.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019**

(tiếp theo)

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

- (iv) Khoản trả trước này cho mục đích giải phóng mặt bằng Dự án điện gió số 13 tại Tỉnh Sóc Trăng và sẽ được hoàn lại nếu Công ty dừng dự án trước khi tiến hành giải phóng mặt bằng. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty vẫn đang trong giai đoạn nghiên cứu tiền khả thi cho dự án này.

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

| | 31/12/2019 VND | 1/1/2019 VND |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Bên liên quan | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc (i) | 272.912.907.338 | 228.758.375.000 |
| Ông Nguyễn Trọng Đồng (ii) | 27.000.000.000 | - |
| Ông Nguyễn Trọng Hiếu (ii) | 26.500.000.000 | 8.000.000.000 |
| Ông Lê Đức Hiếu (ii) | 25.000.000.000 | - |
| Ông Lê Thanh Hiền (iii) | 5.000.000.000 | 5.000.000.000 |
| Ông Đinh Trọng Lễ | - | 10.000.000.000 |
| | 356.412.907.338 | 251.758.375.000 |

(b) Phải thu về cho vay dài hạn

| | 31/12/2019 VND | 1/1/2019 VND |
|-----------------------------------|-------------------|------------------------|
| Công ty TNHH MTV 756 (ii) | - | 117.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc (i) | - | 100.000.000.000 |
| | - | 217.000.000.000 |

- (i) Phản ánh các khoản cho vay ngắn hạn của các công ty con của Công ty cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc, một bên liên quan. Các khoản cho vay này không có tài sản đảm bảo, hưởng lãi suất năm là 6,6%, cả gốc và lãi sẽ được trả vào ngày đáo hạn quy định tại từng thỏa thuận vay. Khoản cho vay này được tự động gia hạn thêm 1 năm nếu bên đi vay và bên cho vay không có thỏa thuận nào khác khi thời hạn cho vay kết thúc.
- (ii) Phản ánh các khoản cho vay ngắn hạn của Công ty Cổ phần Hà Đô – 756 Sài Gòn, một công ty con, cấp cho các nhân viên. Các khoản cho vay này không có tài sản đảm bảo, hưởng lãi suất năm là 10%, và đáo hạn trong năm 2020. Khoản lãi sẽ được thu vào ngày đáo hạn của thỏa thuận vay.
- (iii) Phản ánh khoản cho vay ngắn hạn của Công ty Cổ phần Hà Đô – 756 Sài Gòn, một công ty con cấp cho Ông Lê Thanh Hiền, thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Hà Đô 45, một công ty con khác của Tập đoàn. Khoản vay này được đảm bảo bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu căn nhà tại 25/6 Tiền Giang, Phường 2, Quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh của nhân viên đó. Khoản vay có lãi suất 10% một năm, cả gốc và lãi sẽ được trả vào ngày đáo hạn của thỏa thuận vay. Khoản cho vay này được tự động gia hạn thêm 1 năm nếu bên đi vay và bên cho vay không có thỏa thuận nào khác khi thời hạn cho vay kết thúc vào ngày 8 tháng 11 năm 2018.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019****(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***11. Phải thu khác****(a) Phải thu ngắn hạn khác**

| | 31/12/2019 VND | 1/1/2019 VND |
|---|---------------------------------|-------------------------------|
| Tạm ứng (i) | 147.646.001.440 | 130.619.776.702 |
| Phải thu Ông Lâm An Dậu (ii) | 66.000.000.000 | - |
| Phải thu lãi cho vay Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc – một bên liên quan | 21.127.200.000 | 6.942.990.000 |
| Ký quỹ tại UBND Tỉnh Ninh Thuận (iii) | 17.352.500.000 | 17.352.500.000 |
| Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng | 7.274.280.252 | 6.872.601.921 |
| Phải thu lãi cho vay các cá nhân | 6.110.684.959 | 500.000.000 |
| Ký cược, ký quỹ khác | 5.811.541.800 | 6.609.070.200 |
| Lãi phải thu từ các khoản đầu tư khác | 1.841.703.885 | - |
| Ký quỹ bảo lãnh mua thiết bị thực hiện dự án | - | 262.798.000.000 |
| Phải thu tiền cấp quyền khai thác tài nguyên nước | - | 3.570.506.000 |
| Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (iii) | 5.510.000.000 | - |
| Phải thu khác | 2.879.379.878 | 10.074.625.966 |
| | 281.553.292.214 | 445.340.070.789 |

- (i) Các khoản tạm ứng cho nhân viên nhằm mục đích thực hiện các dự án xây dựng và bất động sản.
- (ii) Khoản phải thu Ông Lâm An Dậu phát sinh tại Công ty Cổ phần Mua bán nợ Minh Long Sài Gòn từ trước thời điểm công ty này trở thành công ty con của Tập đoàn. Khoản phải thu này sẽ được xử lý theo các quy định trong hợp đồng chuyển nhượng vốn cổ phần tại Công ty Cổ phần Mua bán nợ Minh Long Sài Gòn với Công ty Cổ phần Tập đoàn Vĩnh Tiến. Ông Lâm An Dậu là Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Mua bán nợ Minh Long Sài Gòn và Công ty Cổ phần Tập đoàn Vĩnh Tiến. Ban Lãnh đạo Tập đoàn đánh giá khoản phải thu này chắc chắn thu hồi được.
- (iii) Khoản ký quỹ này cho mục đích đảm bảo thực hiện dự án đầu tư đối với Dự án Nhà máy điện gió số 7A được UBND Tỉnh Ninh Thuận quyết định chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1558/QĐ-UBND ngày 20 tháng 9 năm 2018. Tại ngày 27 tháng 2 năm 2020, Công ty đã nhận được phê duyệt từ Bộ Công thương cho phương án đầu nối Dự án Nhà máy điện gió số 7A vào hệ thống điện quốc gia theo Văn bản số 1283/BCT-ĐL (Thuyết minh 26).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)

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

(b) Phải thu dài hạn khác

| | 31/12/2019 | 1/1/2019 |
|------------------------------------|-------------------|-----------------|
| | VND | VND |
| Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (iii) | 1.200.000.000 | - |
| Ký cược, ký quỹ | 7.774.964.280 | 4.823.100.000 |
| | 8.974.964.280 | 4.823.100.000 |

(iii) Khoản tiền gửi ngân hàng bằng VND với kỳ hạn gốc từ 3 đến 24 tháng và hưởng lãi suất từ 4,8% đến 6,8%/năm. Khoản tiền gửi này được thế chấp và bị phong tỏa tại một ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của một công ty con (Thuyết minh 26).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tiếp theo)

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

12. Nợ xấu và nợ khó đòi

| | 31/12/2019 | | | 1/1/2019 | | | | |
|---|----------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------------------|
| | Thời gian quá hạn | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá trị có thể thu hồi VND | Thời gian quá hạn | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá trị có thể thu hồi VND |
| Nợ quá hạn | | | | | | | | |
| Bà Nguyễn Thị Lan | Trên 3 năm | 3.415.000.000 | (3.415.000.000) | - | Trên 3 năm | 3.415.000.000 | (3.415.000.000) | - |
| Công ty TNHH Nam Việt | Trên 3 năm | 3.356.516.900 | (3.356.516.900) | - | Trên 3 năm | 3.356.516.900 | (3.356.516.900) | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Dương | Trên 3 năm | 2.227.306.000 | (2.227.306.000) | - | Trên 3 năm | 2.507.306.000 | (2.227.306.000) | 280.000.000 |
| Bà Trịnh Thị Thanh Thúy | Trên 3 năm | 462.500.000 | (462.500.000) | - | Trên 3 năm | 462.500.000 | (462.500.000) | - |
| Công ty Cổ phần Khách sạn Phúc Sơn | Trên 3 năm | 426.495.800 | (426.495.800) | - | Trên 3 năm | 426.495.800 | (426.495.800) | - |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh | Trên 3 năm | 417.625.000 | (417.625.000) | - | Trên 3 năm | 417.625.000 | (417.625.000) | - |
| Ban Quản lý Dự án Thủy điện Sông Ba Hạ | Trên 3 năm | 278.000.001 | (278.000.001) | - | Từ 2 đến dưới 3 năm | 278.000.001 | (194.600.001) | 83.400.000 |
| Tổng Công ty Xây lắp Thủy lợi 4 | Trên 3 năm | 185.031.250 | (185.031.250) | - | dưới 3 năm | 185.031.250 | (129.521.875) | 55.509.375 |
| Các khách hàng khác | Trên 3 năm | 9.263.584.762 | (9.263.584.762) | - | Trên 3 năm | 2.426.008.120 | (2.426.008.120) | - |
| Các khách hàng khác | | - | - | - | Từ 1 đến dưới 2 năm | 8.000.000 | (4.000.000) | 4.000.000 |
| | | 20.032.059.713 | (20.032.059.713) | - | | 13.482.483.071 | (13.059.573.696) | 422.909.375 |

Trong đó:

Dự phòng phải thu khó đòi – ngắn hạn

(20.032.059.713)

(13.059.573.696)

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***13. Hàng tồn kho**

| | 31/12/2019 VND | 1/1/2019 VND |
|---|-------------------|-------------------|
| Nguyên vật liệu | 406.226.150 | 311.197.236 |
| Công cụ và dụng cụ | 2.976.146.521 | 1.323.839.922 |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*) | 3.433.611.811.452 | 3.797.032.847.628 |
| - Bất động sản đang xây dựng | 3.317.577.693.760 | 3.667.282.587.073 |
| - Các công trình xây dựng dở dang | 116.034.117.692 | 129.750.260.555 |
| Thành phẩm - Bất động sản đã hoàn thành (*) | 35.838.129.140 | 35.838.129.140 |
| Hàng hóa - Bất động sản (*) | 24.976.048.000 | - |
| Hàng hóa khác | 199.095.000 | 199.095.000 |
| | 3.498.007.456.263 | 3.834.705.108.926 |

Trong năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019, tổng chi phí đi vay được vốn hóa trong bất động sản đang xây dựng tương đương 46.073 triệu VND (2018: 26.747 triệu VND).

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

| | 31/12/2019 VND | 1/1/2019 VND |
|--|-------------------|-------------------|
| Dự án Trung tâm phức hợp Hà Đô – 756 Sài Gòn | 2.237.479.176.518 | 2.753.148.538.476 |
| Dự án Khu đô thị mới An Khánh – An Thượng | 316.278.270.623 | 238.228.431.212 |
| Dự án Bình An Riverside | 291.906.514.369 | 282.378.103.046 |
| Dự án Khu đô thị mới Noong Tha, Viên Chăn, Lào | 279.034.776.874 | 242.909.387.398 |
| Khu biệt thự Sư Vạn Hạnh | 60.814.177.140 | 35.838.129.140 |
| Dự án chung cư CC1 Dịch Vọng, Hà Nội | 42.278.857.629 | 68.573.358.034 |
| Khu nhà thấp tầng – Melinh Plaza Thanh Hóa | 35.155.292.895 | - |
| Nhà ở xã hội SSH09, Khu đô thị mới Hồng Phong I, Nha Trang | 23.348.815.913 | 569.654.285 |
| Nhà thấp tầng – Khu đô thị mới thuộc Khu đô thị Đại học Vạn Canh | 17.557.040.719 | - |
| Dự án công trình Côn Đảo | 16.167.240.816 | 14.783.329.036 |
| Dự án chung cư CC3 Dịch Vọng, Hà Nội | 12.218.661.241 | 11.588.544.333 |
| Chung cư cao tầng CT3, Khu đô thị Nghĩa Đô, Hà Nội | 10.997.291.547 | 15.230.446.248 |
| Dự án nhà ở Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh | 3.416.185.882 | 39.724.249.784 |
| Các dự án khác | 147.773.686.426 | 129.898.805.776 |
| | 3.494.425.988.592 | 3.832.870.976.768 |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là 2.237.479 triệu VND (2.767.364 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay dài hạn của Tập đoàn (Thuyết minh 26).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tiếp theo)

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

14. Tài sản cố định hữu hình

| | Nhà cửa, vật kiến trúc VND | Máy móc và thiết bị VND | Phương tiện vận chuyển VND | Dụng cụ văn phòng VND | Tài sản khác VND | Tổng cộng VND |
|--|----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|---------------------|--------------------------|
| Nguyên giá | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 1.648.765.191.064 | 1.160.184.156.981 | 207.557.289.426 | 17.694.631.847 | 501.324.445 | 3.034.702.593.763 |
| Tăng trong năm | 752.306.461 | 3.277.794.692 | 200.000.000 | 3.514.692.716 | 137.375.555 | 7.882.169.424 |
| Tăng do mua Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita – Quảng Nam (Thuyết minh 5) | - | 419.656.536 | 1.516.620.909 | 62.109.091 | - | 1.998.386.536 |
| Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 18) | 77.828.184.185 | 887.185.660.519 | 9.089.675.107 | 267.180.000 | - | 974.370.699.811 |
| Thanh lý | (661.760.000) | (8.372.165.379) | (881.083.333) | (523.725.000) | - | (10.438.733.712) |
| Xóa sổ | (22.299.801.268) | - | - | - | - | (22.299.801.268) |
| Phân loại lại | (8.830.500.294) | 5.811.647.629 | - | 3.018.852.665 | - | - |
| Số dư cuối năm | 1.695.553.620.148 | 2.048.506.750.978 | 217.482.502.109 | 24.033.741.319 | 638.700.000 | 3.986.215.314.554 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 327.829.223.483 | 352.001.258.370 | 53.920.125.277 | 11.960.791.631 | 49.710.397 | 745.761.109.158 |
| Khấu hao trong năm | 61.351.224.331 | 86.199.761.395 | 10.715.250.900 | 1.782.468.292 | 461.303.808 | 160.510.008.726 |
| Tăng do mua Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita – Quảng Nam (Thuyết minh 5) | - | 226.591.574 | 1.516.620.909 | 25.878.800 | - | 1.769.091.283 |
| Thanh lý | (661.760.000) | (8.372.165.379) | (881.083.333) | (523.725.000) | - | (10.438.733.712) |
| Xóa sổ | (16.724.850.952) | - | - | - | - | (16.724.850.952) |
| Phân loại lại | (8.830.500.294) | 5.811.647.629 | - | 3.018.852.665 | - | - |
| Số dư cuối năm | 362.963.336.568 | 435.867.093.589 | 65.270.913.753 | 16.264.266.388 | 511.014.205 | 880.876.624.503 |
| Giá trị còn lại | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 1.320.935.967.581 | 808.182.898.611 | 153.637.164.149 | 5.733.840.216 | 451.614.048 | 2.288.941.484.605 |
| Số dư cuối năm | 1.332.590.283.580 | 1.612.639.657.389 | 152.211.588.356 | 7.769.474.931 | 127.685.795 | 3.105.338.690.051 |

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 có các tài sản có nguyên giá 65.351 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2019: 86.845 triệu VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 2.666.800 triệu VND (1/1/2019: 1.852.041 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 26).

15. Tài sản cố định vô hình

| | Giấy chứng nhận đầu tư hoạt động thủy điện VND | Quyền sử dụng đất VND | Phần mềm máy vi tính VND | Tổng cộng VND |
|--|---|--------------------------------------|---|--------------------------|
| Nguyên giá | | | | |
| Số dư đầu năm | - | - | 1.823.054.500 | 1.823.054.500 |
| Tăng trong năm | - | 23.287.846.039 | 169.600.000 | 23.457.446.039 |
| Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 18) | - | 14.887.122.135 | - | 14.887.122.135 |
| Tăng do mua Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita – Quảng Nam (Thuyết minh 5) | 220.000.000.000 | - | - | 220.000.000.000 |
| Số dư cuối năm | 220.000.000.000 | 38.174.968.174 | 1.992.654.500 | 260.167.622.674 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | |
| Số dư đầu năm | - | - | 905.082.915 | 905.082.915 |
| Khấu hao trong năm | 4.928.716.904 | 678.605.753 | 445.737.225 | 6.053.059.882 |
| Số dư cuối năm | 4.928.716.904 | 678.605.753 | 1.350.820.140 | 6.958.142.797 |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Số dư đầu năm | - | - | 917.971.585 | 917.971.585 |
| Số dư cuối năm | 215.071.283.096 | 37.496.362.421 | 641.834.360 | 253.209.479.877 |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, tài sản cố định vô hình có giá trị còn lại là 37.538 triệu VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 26(b)).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***16. Bất động sản đầu tư**

| | 31/12/2019 VND | 1/1/2019 VND |
|--|-------------------|-----------------|
| Bất động sản đầu tư cho thuê (a) | 768.704.363.656 | 578.441.588.730 |
| Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá (b) | 616.012.281.164 | 128.865.051.893 |
| | 1.384.716.644.820 | 707.306.640.623 |

(a) Bất động sản đầu tư cho thuê

| Nguyên giá | Quyền sử dụng đất và nhà cửa VND |
|--|--|
| Số dư đầu năm | 678.989.801.365 |
| Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 18) | 193.527.301.828 |
| Chuyển sang từ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 33.388.726.844 |
| | 905.905.830.037 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | |
| Số dư đầu năm | 100.548.212.635 |
| Khấu hao trong năm | 36.653.253.746 |
| | 137.201.466.381 |
| Giá trị còn lại | |
| Số dư đầu năm | 578.441.588.730 |
| Số dư cuối năm | 768.704.363.656 |

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

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

| | 31/12/2019 VND | 1/1/2019 VND |
|--|---------------------------------|-------------------------------|
| Khách sạn IBIS | 477.626.396.384 | 456.682.061.985 |
| Sàn thương mại, Khu tập Gym và nhà mẫu giáo của Block Orchid - Dự án Hà Đô Centrosa Garden | 172.582.967.429 | - |
| Tòa nhà Miền Nam | 127.493.042.300 | 127.493.042.300 |
| Tầng thương mại tại các khu chung cư | 81.322.438.912 | 71.728.561.952 |
| Tầng hầm tại chung cư CCI Dịch Vọng, Hà Nội | 23.794.849.884 | - |
| Tòa nhà Hà Đô 186 Hoàng Sâm | 19.950.342.401 | 19.950.342.401 |
| Sân tennis | 3.135.792.727 | 3.135.792.727 |
| | 905.905.830.037 | 678.989.801.365 |

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

Trong bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 có các tài sản có nguyên giá 3.136 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2019: 3.136 triệu VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và tại ngày 1 tháng 1 năm 2019, toàn bộ quyền sở hữu và kinh doanh, quản lý khai thác đối với tài sản hình thành từ dự án Khách sạn IBIS tại Số 2 Hồng Hà, Phường 2, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh (“Khách sạn IBIS”) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 26(b)).

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

| | 31/12/2019 VND | 1/1/2019 VND |
|---|---------------------------------|-------------------------------|
| Quyền sử dụng đất tại Số 62 Phan Đình Giót, Hà Nội (i) | 128.865.051.893 | 128.865.051.893 |
| Quyền sử dụng đất tại thửa đất Số 5,91, Phường Linh Trung, Quận Thủ Đức, Hồ Chí Minh (ii) | 487.147.229.271 | - |
| | 616.012.281.164 | 128.865.051.893 |

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

(ii) Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư này tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 chưa được xác định.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019**

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***17. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn**

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

18. Xây dựng cơ bản dở dang

| | 2019 VND | 2018 VND |
|---|--------------------------|------------------------|
| Số dư đầu năm | 628.435.550.394 | 1.055.481.232.489 |
| Tăng trong năm | 2.000.459.078.233 | 813.165.978.665 |
| Tăng do mua Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita – Quảng Nam (Thuyết minh 5) | 1.298.444.728.732 | - |
| Chuyển sang tài sản cố định hữu hình | (974.370.699.811) | (1.214.461.775.767) |
| Chuyển sang tài sản cố định vô hình | (14.887.122.135) | - |
| Chuyển sang bất động sản đầu tư | (193.527.301.828) | (19.950.342.401) |
| Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn | - | (5.767.174.592) |
| Chuyển từ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang - Bất động sản đầu tư đang xây dựng | 83.942.643.951 | - |
| Chuyển sang chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn | (429.240.700) | - |
| Xóa sổ | (3.101.325.012) | (32.368.000) |
| Số dư cuối năm | 2.824.966.311.824 | 628.435.550.394 |

Trong năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019, tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong xây dựng cơ bản dở dang là 164.767 triệu VND (2018: 64.429 triệu VND).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

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

| | 31/12/2019 | 1/1/2019 |
|---|--------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Dự án Thủy điện Đăk Mi 2 (*) | 1.744.725.298.904 | - |
| Dự án Thủy điện Sông Tranh 4 (*) | 861.613.927.880 | 304.148.679.635 |
| Dự án khu du lịch Bảo Đại, Thành phố Nha Trang | 163.671.172.125 | 155.721.390.880 |
| Giai đoạn 2 - Dự án Khách sạn IBIS Số 2 Hong Hà, Tp. Hồ Chí Minh | - | 25.932.411.813 |
| Dự án điện mặt trời Hồng Phong 4 | 3.587.557.502 | 28.864.966.497 |
| Nhà mẫu dự án Hà Đô Centrosa Garden | - | 4.169.241.924 |
| Sàn thương mại, khu tập gym và nhà mẫu giáo của Block Orchid - Dự án Hà Đô Centrosa Garden (*) | 2.862.795.590 | 100.312.110.922 |
| Dự án 186 Hoàng Sâm, Cầu Giấy, Hà Nội | 7.497.816.680 | 1.546.286.144 |
| Các dự án năng lượng | 21.701.565.455 | - |
| Khác | 19.306.177.688 | 7.740.462.579 |
| | <u>2.824.966.311.824</u> | <u>628.435.550.394</u> |

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, giá trị của các dự án này được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 26).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***19. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả****(a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận**

| | Thuế suất | 31/12/2019 VND | 1/1/2019 VND |
|---|------------------|---------------------------|-------------------------|
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại: | | | |
| Lợi nhuận chưa thực hiện trong hàng tồn kho | 20% | 17.551.776.206 | 25.373.143.223 |
| Lợi nhuận chưa thực hiện trong bất động sản đầu tư | 20% | 3.671.116.809 | 3.322.067.268 |
| Lợi nhuận chưa thực hiện trong xây dựng cơ bản dở dang | 20% | 3.602.260.217 | 3.756.607.480 |
| Lợi nhuận chưa thực hiện trong tài sản cố định hữu hình | 20% | 1.791.549.750 | - |
| Chi phí môi giới đã trả chưa được khấu trừ | 20% | 36.325.859.741 | 54.961.778.423 |
| Trích trước chi phí xây dựng | 20% | 16.831.305.998 | 15.649.902.697 |
| Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại | | 79.773.868.721 | 103.063.499.091 |

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả:

| | | | |
|---------------------|-----|------------------|-----------------|
| Hợp nhất kinh doanh | 20% | (50.138.911.800) | (6.138.911.800) |
| | | (50.138.911.800) | (6.138.911.800) |

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần

| | | | |
|--|--|-----------------------|-----------------------|
| | | 29.634.956.921 | 96.924.587.291 |
|--|--|-----------------------|-----------------------|

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

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

| | 31/12/2019 | | 1/1/2019 | |
|---------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| | Chênh lệch tạm thời VND | Giá trị tính thuế VND | Chênh lệch tạm thời VND | Giá trị tính thuế VND |
| Lỗi tính thuế | 190.157.249.860 | 38.031.449.972 | 61.413.064.513 | 12.282.612.903 |

Các lỗi tính thuế của Tập đoàn bao gồm lỗi tính thuế của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô, Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô, Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà, Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4, Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận, Công ty Cổ phần Hà Đô 45, Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1 và Công ty Cổ phần Bất động sản Bình An Riverside.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Lỗ tính thuế hết hiệu lực vào các năm sau:

| Năm hết hiệu lực | Tình hình quyết toán | Số lỗ được khấu trừ VND |
|-------------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| 2021 | Chưa quyết toán | 2.396.791.524 |
| 2022 | Chưa quyết toán | 52.038.971.449 |
| 2023 | Chưa quyết toán | 6.977.301.540 |
| 2024 | Chưa quyết toán | 128.744.185.347 |
| | | 190.157.249.860 |

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

20. Lợi thế thương mại

| | VND |
|--|----------------|
| Giá gốc | |
| Số dư đầu năm | 11.803.260.642 |
| Tăng do mua Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita – Quảng Nam (Thuyết minh 5) | 60.801.303.907 |
| Số dư cuối năm | 72.604.564.549 |
| Giá trị phân bổ lũy kế | |
| Số dư đầu năm | 2.606.418.651 |
| Phân bổ trong năm | 6.777.377.602 |
| Số dư cuối năm | 9.383.796.253 |
| Giá trị ghi sổ | |
| Số dư đầu năm | 9.196.841.991 |
| Số dư cuối năm | 63.220.768.296 |

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)

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

21. Phải trả người bán ngắn hạn

| | Giá gốc và số có khả năng trả nợ | |
|---|----------------------------------|------------------------|
| | 31/12/2019 VND | 1/1/2019 VND |
| Bên liên quan | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc | - | 2.019.725.459 |
| Các bên khác | | |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vĩnh Tiến (*) | 56.200.000.000 | - |
| Ông Huỳnh Kỳ Trân | - | 26.924.500.000 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình | 16.917.722.957 | 63.356.641.942 |
| Công ty TNHH Minh Nhật Duy | 6.129.647.500 | 7.856.739.500 |
| Công ty Cổ phần Điện lạnh Nam Thịnh | 31.883.308.200 | 44.304.361.200 |
| Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy Thiết bị Thăng Long | - | 18.403.715.000 |
| Công ty Cổ phần Sông Đà 10 | - | 7.943.574.450 |
| Công ty Cổ phần Sông Đà 505 | 31.783.845.642 | 10.766.655.375 |
| Viện thiết kế Điện Quý Dương Trung Quốc | 23.477.412.247 | - |
| Công ty TNHH Thí nghiệm Điện Miền Trung | 16.370.789.113 | - |
| Công ty Cổ phần EUROWINDOW | 31.422.791.157 | - |
| Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Xây Dựng Hòa Bình | 16.917.722.957 | - |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn | 72.000.000.000 | - |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons | 123.812.446.307 | 62.873.329.469 |
| Các nhà cung cấp khác | 283.402.834.728 | 240.792.685.590 |
| | 710.318.520.808 | 485.241.927.985 |

(*) Khoản phải trả này thể hiện giá trị còn lại của hợp đồng chuyển nhượng vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Mua bán nợ Minh Long Sài Gòn giữa Tập đoàn và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vĩnh Tiến và sẽ được thanh toán khi người bán hoàn thành các nghĩa vụ đã cam kết trong hợp đồng (Thuyết minh 5(b)).

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019**
(tiếp theo)**Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***22. Người mua trả tiền trước****(a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

| | 31/12/2019 | 1/1/2019 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| Bên liên quan | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc | 8.280.857.500 | - |
| Các bên khác | | |
| Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước (*) | 2.921.055.456.363 | 1.843.645.464.365 |
| Ban Quản lý Dự án Huyện Côn Đảo | 5.747.908.082 | 53.075.497.182 |
| Ban Quản lý Dự án Huyện Hòn Khoai | 32.122.044.400 | - |
| Khách hàng trả tiền trước - khác | 47.135.262.807 | 37.815.629.319 |
| | 3.014.341.529.152 | 1.934.536.590.866 |

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

(b) Người mua trả tiền trước dài hạn

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tiếp theo)

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

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

| | 1/1/2019 | | 31/12/2019 | |
|---|----------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| | Phải thu VND | Phải nộp VND | Phải thu VND | Phải nộp VND |
| Tăng do mua Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita - Quảng Nam | | | 7.474.456 | 7.474.456 |
| Thuế giá trị gia tăng | - | 44.249.933.048 | | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 45.007.852.268 | 165.446.505.145 | | |
| Thuế thu nhập cá nhân | - | 4.169.382.856 | | |
| Thuế tài nguyên | - | 3.034.962.734 | | |
| Thuế khác | 269.243.580 | 2.032.477.639 | 4.234.556 | 422.903.295 |
| | | | | |
| | 45.277.095.848 | 218.933.261.422 | 11.709.012 | 5.393.943 |
| | | 711.135.200.506 | (768.887.470.496) | 32.691.395.517 |
| | | | | 148.588.976.032 |

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019**

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***24. Chi phí phải trả ngắn hạn**

| | 31/12/2019 VND | 1/1/2019 VND |
|--|--------------------------|------------------------|
| Chi phí xây dựng | 360.209.956.116 | 342.141.746.172 |
| - Khu biệt thự Sư Vạn Hạnh | 130.489.147.466 | 130.489.147.466 |
| - Dự án Hà Đô Centrosa Garden | 167.554.759.410 | 123.103.624.547 |
| - Dự án nhà ở Quận 12 - Phần hạ tầng | 36.382.147.475 | 51.838.141.949 |
| - Dự án nhà ở Quận 12 - Phần chung cư | 6.241.906.348 | 15.787.139.071 |
| - Dự án nhà N10 khu đô thị mới Dịch Vọng | 9.874.421.626 | 11.045.560.337 |
| - Dự án chung cư CCI Dịch Vọng, Hà Nội | 9.667.573.791 | 9.878.132.802 |
| Lãi vay phải trả (*) | 71.449.557.642 | 27.337.972.764 |
| Chi phí phải trả khác | 9.757.084.269 | 5.254.955.150 |
| | 441.416.598.027 | 374.734.674.086 |

(*) Chi phí lãi vay phải trả bao gồm lãi vay phải trả các ngân hàng, Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect, các nhân viên của công ty và lãi vay phải trả các bên liên quan sau:

| | 31/12/2019 VND | 1/1/2019 VND |
|------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư IP Việt Nam | 1.974.230.137 | 515.342.466 |

Các khoản phải trả chi phí lãi vay ngắn hạn cho các bên liên quan không được đảm bảo và hoàn trả khi có yêu cầu.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***25. Phải trả ngắn hạn khác**

| | 31/12/2019 VND | 1/1/2019 VND |
|---|-------------------|-----------------|
| Cổ tức phải trả | 118.968.108.027 | 133.718.301.000 |
| Phí bảo trì các tòa nhà (i) | 95.493.578.669 | 7.051.715.234 |
| Phải trả cổ đông cổ phiếu quỹ | - | 121.000 |
| Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp và kinh phí công đoàn | 3.125.144.469 | 2.313.099.830 |
| Ký quỹ nhận được | 20.589.793.160 | 4.138.229.539 |
| Phải trả phí dịch vụ môi trường rừng | - | 4.750.729.272 |
| Phải trả Viện Khoa học và Công nghệ Quân sự (ii) | 9.567.700.280 | - |
| Phải trả Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Giáo dục Newton (iii) | 20.630.454.546 | - |
| Các khoản phải trả khác | 15.526.195.035 | 19.789.709.341 |
| | 283.900.974.186 | 171.761.905.216 |

- (i) Phí bảo trì các tòa nhà là khoản phí 2% tính trên giá bán của các khu chung cư. Khoản phí này sẽ được bàn giao lại toàn bộ cho Ban quản trị tòa nhà do-khu dân cư đó bầu ra.
- (ii) Phải trả Viện Khoa học và Công nghệ Quân sự thể hiện khoản phải trả theo các hợp đồng hợp tác số 1407/2013/HĐHT/VKHCNQS-HĐ và 02A/HĐHTKD-2017/VKHCNQS-HĐ liên quan đến dự án Tổ hợp dịch vụ thương mại tại Số 02, Đường Hồng Hà, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, và dự án Nhà khách Viện Khoa học – Công nghệ Quân sự và Văn phòng phía Nam của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô – Tòa nhà South Building tại 60 Đường Trường Sơn, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (iii) Phải trả Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Giáo dục Newton thể hiện khoản tiền nhận trước theo Hợp đồng số 21/2019/HĐ liên quan đến việc hỗ trợ và chuyển giao mặt bằng 10.686 m² ô đất trường tiểu học tại Dự án Khu đô thị An Khánh – An Thượng.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tiếp theo)

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

26. Các khoản vay

(a) Vay ngắn hạn

| | Biến động trong năm | | 31/12/2019 |
|---|---------------------|-------------------|---|
| | Tăng VND | Giảm VND | Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ VND |
| Vay ngắn hạn | 613.668.798.402 | (580.687.012.111) | 283.220.905.243 |
| Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 26(b)) | 932.424.912.388 | (365.008.856.048) | 900.211.866.390 |
| | 1.546.093.710.790 | (945.695.868.159) | 1.183.432.771.633 |

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

Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh
 Khoản vay Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Lợi
 Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh
 Công ty Cổ phần Đầu tư IP Việt Nam, một bên liên quan
 Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình
 Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình
 Vay cá nhân

| Thuyết minh | Loại tiền | Lãi suất năm | 31/12/2019 VND | 1/1/2019 VND |
|-------------|-----------|--------------|-------------------|-----------------|
| (a) | VND | 7,5% | 23.420.164.803 | 65.924.499.957 |
| (b) | VND | 6,8% - 8% | 61.568.362.130 | 26.462.761.981 |
| (c) | VND | 7,2% - 7,5% | 8.266.400.465 | 31.739.847.048 |
| (a) | VND | 8,6% | 57.000.000.000 | 57.000.000.000 |
| (a) | VND | 6,9% - 7,8% | 84.115.157.166 | 9.533.284.104 |
| (d) | VND | 7,7 - 12,9% | 22.200.000.000 | - |
| (a) | VND | 8% - 9,5% | 26.650.820.679 | 59.578.725.862 |
| | | | 283.220.905.243 | 250.239.118.952 |

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

- (a) Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.
- (b) Khoản vay tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Lợi được đảm bảo bằng một số khoản phải thu có giá trị là 99.665 triệu VND (1/1/2019: 30.243 triệu VND).
- (c) Khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh được đảm bảo bằng (i) tài sản cố định có giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 1.585 triệu VND (1/1/2019: 2.017 triệu VND) (Thuyết minh 14) và (ii) khoản phải thu của Công ty Cổ phần Hà Đô 45 với Công ty Cổ phần Hà Đô – 756 Sài Gòn từ hợp đồng xây dựng cho dự án Hà Đô Centrosa Garden có giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 5.589 triệu VND (1/1/2019: 51.804 triệu VND).
- (d) Khoản vay này được đảm bảo bằng các khoản tiền gửi ngân hàng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển – Chi nhánh Ba Đình với giá trị ghi sổ là 6.710 triệu VND (1/1/2019: Không) (Thuyết minh 11).

(b) Vay và phát hành trái phiếu dài hạn

| | 31/12/2019 VND | 1/1/2019 VND |
|--|-------------------|-------------------|
| Vay dài hạn (i) | 4.597.799.615.146 | 2.391.717.591.706 |
| Trái phiếu (ii) | 939.559.175.408 | - |
| | 5.537.358.790.554 | 2.391.717.591.706 |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng (Thuyết minh 26(a)) | (900.211.866.390) | (332.795.810.050) |
| Khoản đến hạn trả sau 12 tháng | 4.637.146.924.164 | 2.058.921.781.656 |

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(i) Vay dài hạn**

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

| | Loại tiền | Lãi suất năm | Năm đáo hạn | 31/12/2019 VND | 1/1/2019 VND |
|------------------|-----------|--------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Ngân hàng 1 (a) | VND | 10% | 2021 | 3.600.000.000 | 5.936.690.600 |
| Ngân hàng 2 (b) | VND | 10,4% | 2027 | 263.885.378.849 | 279.618.382.465 |
| Ngân hàng 3 (c) | VND | 8,6% - 9,3% | 2020 | 571.330.778.661 | 434.939.658.710 |
| Ngân hàng 4 (d) | VND | 9,7% - 10,1% | 2023 | 262.536.401.906 | 320.206.201.906 |
| Ngân hàng 5 (d) | USD | 6% | 2023 | 34.696.841.363 | 42.339.145.603 |
| Ngân hàng 6 (d) | VND | 9,73% | 2029 | 1.033.908.536.325 | 942.700.145.401 |
| Ngân hàng 7 | VND | 9,2% | 2020 | - | 107.520.983.382 |
| Ngân hàng 8 | VND | 9,6% | 2020 | - | 13.229.858.721 |
| Ngân hàng 9 (e) | VND | 10% | 2033 | 561.502.367.216 | 243.274.524.918 |
| Ngân hàng 10 (a) | VND | 9,8% | 2020 | 1.060.000.000 | 1.952.000.000 |
| Ngân hàng 11 (f) | VND | 8,2% | 2030 | 525.000.000.000 | - |
| Ngân hàng 12 (g) | VND | 10,4% | 2031 | 1.284.805.712.756 | - |
| Vay cá nhân (h) | VND | 9,5% | 2021 | 55.473.598.070 | - |
| | | | | 4.597.799.615.146 | 2.391.717.591.706 |

- (a) Khoản vay này được đảm bảo bằng các tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 13.183 triệu VND (1/1/2019: 21.602 triệu VND) (Thuyết minh 14).
- (b) Khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình với hạn mức tối đa là 350 tỷ VND dùng để thanh toán các chi phí đầu tư dự án Khách sạn IBIS tại số 2 Hồng Hà, Phường 2, Quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh. Thời hạn vay là 144 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên. Khoản vay này được thế chấp bằng toàn bộ quyền kinh doanh, quản lý khai thác đối với tài sản hình thành từ dự án khách sạn này (Thuyết minh 16). Khoản vay có lãi suất năm bằng 3,5% cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng tại ngân hàng này.
- (c) Khoản vay này được đảm bảo bằng 1.038.544 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Za Hưng và 28.350.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô do công ty mẹ nắm giữ; và toàn bộ tài sản thuộc Dự án Trung tâm phức hợp Hà Đô 756 Sài Gòn trên hàng tồn kho và xây dựng cơ bản dở dang với giá trị ghi sổ lần lượt là 2.237.479 triệu VND và 2.862 triệu VND (1/1/2019: 2.767.364 triệu VND và 104.481 triệu VND) (các Thuyết minh 13 và 18).
- (d) Các khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản cố định của Dự án Thủy điện Nhạn Hạc và Nậm Pông có giá trị còn lại là 1.772.536 triệu VND (1/1/2019: 1.787.122 triệu VND) (Thuyết minh 14).
- (e) Khoản vay được đảm bảo bằng quyền sử dụng một phần và/hoặc toàn bộ khu đất, các công trình dự án và các bất động sản khác (đã có hoặc sẽ hình thành trong tương lai) của bên vay liên quan đến xây dựng cơ bản dở dang của dự án Thủy điện Sông Tranh 4 có giá trị ghi sổ là 861.613 triệu VND (1/1/2019: 304.149 triệu VND) (Thuyết minh 18).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

- (f) Theo Hợp đồng Tín dụng số 18182/DADT.HĐTĐ ngày 15 tháng 11 năm 2018 với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Anh, tổng hạn mức tín dụng được cấp là 750 tỷ VND (nhưng tối đa không vượt quá 70% tổng mức đầu tư và chưa bao gồm VAT) trong thời hạn 11 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích vay là để thanh toán các khoản chi phí hợp lý phát sinh từ việc thực hiện Dự án Nhà máy Điện mặt trời Hồng Phong 4 (không tài trợ cho các mục đích liên quan đến khu đất thực hiện dự án). Lãi suất vay trong hạn được xác định là 8,2%/năm trong 6 tháng đầu, 8,6%/năm từ tháng thứ 7 đến tháng thứ 24 và thời gian còn lại theo lãi suất huy động tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng cộng với biên độ 2,8%. Lãi suất quá hạn bằng 130% lãi suất trong hạn. Khoản vay này được đảm bảo bằng toàn bộ tài sản cố định hữu hình và toàn bộ tài sản cố định vô hình của Nhà máy Điện mặt trời Hồng Phong 4 có giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 lần lượt là 879.496 triệu VND (Thuyết minh 14) và 37.538 triệu VND (Thuyết minh 15).
- (g) Khoản vay này được bảo đảm bằng toàn bộ xây dựng cơ bản dở dang của dự án Thủy điện Đăk Mi 2 với giá trị ghi sổ là 1.744.725 triệu VND (Thuyết minh 18); bảo lãnh bằng toàn bộ vốn góp trị giá 375.795 triệu VND tại Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita – Quảng Nam.
- (h) Khoản vay dài hạn từ các cá nhân không được đảm bảo.

(ii) Trái phiếu thường và trái phiếu chuyển đổi sang một số lượng cổ phiếu không xác định

| Đơn vị tư vấn phát hành | Loại tiền | Lãi suất năm | Năm đáo hạn | 31/12/2019 VND | 1/1/2019 VND |
|--|-----------|-----------------|----------------|-------------------|-----------------|
| Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect (*) | | | | | |
| • Lô 1 | VND | 10,5% | 2021 | 248.284.246.575 | - |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt (**) | | | | | |
| • Lô 1 | VND | 10,0% | 2020 | 42.756.942.500 | - |
| • Lô 2 | VND | 10,0% | 2020 | 34.802.162.500 | - |
| • Lô 3 | VND | 10,0% | 2020 | 11.932.170.000 | - |
| • Lô 4 | VND | 10,0% | 2020 | 34.802.162.500 | - |
| • Lô 5 | VND | 10,0% | 2020 | 74.576.062.500 | - |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt (***) | | | | | |
| • Lô 1 | VND | 6% | 2022 | 492.405.428.833 | - |
| | | | | 939.559.175.408 | - |

(*) Trái phiếu với mệnh giá 100.000 VND có lãi suất cố định 10,5%/năm trong năm đầu tiên và lãi suất tham chiếu cộng biên độ 3,7%/năm cho những năm tiếp theo và được đảm bảo bằng 11.500.000 cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô hiện đang niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán HDG do Ông Nguyễn Trọng Thông nắm giữ.

(**) Trái phiếu với mệnh giá 100.000 VND có lãi suất cố định là 10%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu và được đảm bảo bằng 9.500.000 cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô hiện đang niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán HDG do Ông Nguyễn Trọng Thông nắm giữ.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

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

(***) Trái phiếu với mệnh giá 1.000.000.000 VND có lãi suất cố định là 6%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu, không được đảm bảo và kèm chứng quyền có thể được chuyển đổi thành cổ phần Công ty (HDG) vào một trong ba Đợt Thực Hiện: đợt thứ nhất là sau ngày tròn một năm từ ngày 6 tháng 11 năm 2019 (“Ngày Phát Hành”), đợt thứ hai là sau ngày tròn hai năm từ Ngày Phát Hành và đợt cuối cùng là sau ngày tròn ba năm từ Ngày Phát Hành. Nếu chứng quyền chưa được thực hiện vào một trong các Đợt Thực Hiện nêu trên, chứng quyền đó sẽ hết hiệu lực và chủ sở hữu chứng quyền tại thời điểm chốt danh sách Đợt Thực Hiện cuối cùng sẽ được hoàn trả một khoản tiền tương ứng với khoản lãi kép được ghép lãi hàng năm có mức lãi suất 5%/năm nhân với số chứng quyền chưa được thực hiện tính đến hết ngày chốt danh sách của Đợt Thực Hiện cuối cùng và nhân tiếp với số tiền là mệnh giá của trái phiếu tính trên toàn bộ thời hạn của trái phiếu. Giá chuyển đổi ban đầu được xác định bằng 44.000 VND/cổ phần và có thể được điều chỉnh. Do số lượng cổ phần có thể được chuyển đổi tại các Đợt Thực Hiện chưa được xác định tại Ngày Phát Hành, vì vậy, Công ty thực hiện việc ghi nhận kế toán trái phiếu kèm chứng quyền này như trái phiếu thường.

HA
DO
CORP

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tiếp theo)

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

27. Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

| Số dư tại ngày 1/1/2018 | Vốn cổ phần VND | Thặng dư vốn cổ phần VND | Vốn khác của chủ sở hữu VND | Cổ phiếu quỹ VND | Chênh lệch tỷ giá hối đoái VND | Quỹ đầu tư phát triển VND | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND | Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND | Tổng cộng VND |
|--|------------------------|--------------------------|-----------------------------|----------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Phát hành cổ phiếu thường từ lợi nhuận chưa phân phối (Thuyết minh 29) | 759.680.800.000 | (33.000.000) | - | (311.780.000) | 4.224.645.412 | 30.406.896.801 | 479.289.854.941 | 810.888.556.687 | 2.084.145.973.841 |
| Tăng vốn trong kỳ | 113.903.650.000 | - | - | - | - | - | (113.903.650.000) | - | 83.195.230.000 |
| Góp vốn khác | 75.935.910.000 | (138.550.000) | - | - | - | - | - | 89.060.250.000 | 89.060.250.000 |
| Mua lại cổ phiếu quỹ | - | - | - | (14.490.000) | - | - | - | - | (14.490.000) |
| Trả cổ tức bằng cổ phiếu thường tại công ty con | - | - | 38.743.910.000 | - | - | - | (38.743.910.000) | - | - |
| Lợi nhuận thuần trong năm | - | - | - | - | - | - | 633.432.528.516 | 154.125.488.712 | 787.558.017.228 |
| Chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc quy đổi các hoạt động ở nước ngoài (Thuyết minh 3(b)(ii)) | - | - | - | - | (4.027.600.356) | - | - | - | (4.027.600.356) |
| Cổ tức (Thuyết minh 29) | - | - | - | - | - | - | (132.874.308.325) | (162.375.304.900) | (295.249.613.225) |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | - | - | 56.692.110 | (6.265.000.000) | (110.000.000) | (6.375.000.000) |
| Trích quỹ đầu tư phát triển | - | - | - | - | - | - | (56.692.110) | - | - |
| Hợp nhất kinh doanh | - | - | - | - | - | - | - | 80.248.096.768 | 80.248.096.768 |
| Giảm do thoái vốn tại công ty con | - | - | - | - | - | (3.676.633.949) | 3.676.633.949 | (25.301.370.290) | (25.301.370.290) |
| Giảm do sáp nhập công ty con | - | - | - | - | - | (1.650.963.062) | 1.650.963.062 | - | - |
| Giao dịch mua nhóm tài sản | - | - | - | - | - | - | - | (18.150.758.972) | (18.150.758.972) |
| Mua thêm một phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát | - | - | - | - | - | - | (2.925.639.835) | (77.474.360.165) | (80.400.000.000) |
| Biến động khác về vốn chủ sở hữu | - | - | - | - | - | - | (2.493.475.433) | (1.510.235.281) | (4.003.710.714) |
| Số dư tại ngày 31/12/2018 | 949.520.360.000 | (171.550.000) | 38.743.910.000 | (326.270.000) | 197.045.056 | 25.135.991.900 | 820.787.304.765 | 856.798.232.559 | 2.690.685.024.280 |



Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tiếp theo)

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

| | Vốn cổ phần VND | Thặng dư vốn cổ phần VND | Vốn khác của chủ sở hữu VND | Cổ phiếu quỹ VND | Chênh lệch tỷ giá hối đoái VND | Quỹ đầu tư phát triển VND | Lợi nhuận chưa phân phối VND | Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND | Tổng cộng VND |
|--|--------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|----------------------|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|---|--------------------------|
| Số dư tại ngày 1/1/2019 | 949.520.360.000 | (171.550.000) | 38.743.910.000 | (326.270.000) | 197.045.056 | 25.135.991.900 | 820.787.304.765 | 856.798.232.559 | 2.690.685.024.280 |
| Phát hành cổ phiếu thường từ lợi nhuận chưa phân phối (Thuyết minh 29) | 237.292.530.000 | - | - | - | - | - | (237.292.530.000) | - | 7.755.000.000 |
| Góp vốn | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Trả cổ tức bằng cổ phiếu thường tại công ty con | - | - | 67.134.039.364 | - | - | - | (67.134.039.364) | - | - |
| Lợi nhuận thuần trong năm | - | - | - | - | - | - | 931.687.101.262 | 185.290.875.333 | 1.116.977.976.595 |
| Chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc quy đổi các hoạt động ở nước ngoài (Thuyết minh 3(b)(ii)) | - | - | - | - | (18.003.554.828) | - | - | - | (18.003.554.828) |
| Cổ tức (Thuyết minh 29) | - | - | - | - | - | - | (118.648.662.000) | (193.088.773.000) | (311.737.435.000) |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | - | - | - | (21.327.856.550) | (1.668.548.450) | (22.996.405.000) |
| Trích quỹ đầu tư phát triển | - | - | - | - | - | 26.075.251.673 | (26.075.251.673) | - | - |
| Hợp nhất kinh doanh | - | - | - | - | - | - | - | (367.200.430) | (367.200.430) |
| Mua thêm một phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát | - | - | - | - | - | - | (185.625.890.883) | 4.682.125.083 | (180.943.765.800) |
| Biến động khác về vốn chủ sở hữu | - | - | - | - | - | - | (648.056.783) | (350.337.529) | (998.394.312) |
| Số dư tại ngày 31/12/2019 | 1.186.812.890.000 | (171.550.000) | 105.877.949.364 | (326.270.000) | (17.806.509.772) | 51.211.243.573 | 1.095.722.118.774 | 859.051.373.566 | 3.280.371.245.505 |

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019****(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC**ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***28. Vốn cổ phần**

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

| | 31/12/2019 | | 1/1/2019 | |
|----------------------------------|-------------|-------------------|-------------|-----------------|
| | Số cổ phiếu | VND | Số cổ phiếu | VND |
| Vốn cổ phần được duyệt | 118.681.289 | 1.186.812.890.000 | 94.952.036 | 949.520.360.000 |
| Vốn cổ phần đã phát hành | | | | |
| Cổ phiếu phổ thông | 118.681.289 | 1.186.812.890.000 | 94.952.036 | 949.520.360.000 |
| Cổ phiếu quỹ | | | | |
| Cổ phiếu phổ thông | (32.627) | (326.270.000) | (32.627) | (326.270.000) |
| Số 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.

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

| | 2019 | | 2018 | |
|--------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|------------------------|
| | Số cổ phiếu | VND | Số cổ phiếu | VND |
| Số dư đầu năm | 94.919.409 | 949.194.090.000 | 75.936.902 | 759.369.020.000 |
| Phát hành cổ phiếu | - | - | 18.983.956 | 189.839.560.000 |
| Cổ phiếu quỹ mua lại trong năm | - | - | (1.449) | (14.490.000) |
| Trả cổ tức bằng cổ phiếu | 23.729.253 | 237.292.530.000 | - | - |
| Số dư cuối năm | 118.648.662 | 1.186.486.620.000 | 94.919.409 | 949.194.090.000 |

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)

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

29. Cổ tức

Tại cuộc họp ngày 18 tháng 4 năm 2019, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã quyết định phân phối khoản cổ tức 237.293 triệu VND bằng cổ phiếu (2018: 113.903 triệu VND bằng cổ phiếu và 132.874 bằng tiền mặt) và thông qua phương án phát hành cổ phiếu phổ thông để trả cổ tức năm 2018 cho cổ đông hiện hữu. Ngoài ra, Công ty đã quyết định tạm ứng khoản cổ tức 118.648 triệu VND theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 163/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 11 năm 2019.

30. Các quỹ thuộc nguồn vốn chủ sở hữu

Quỹ đầu tư phát triển

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

31. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

(a) Ngoại tệ các loại

| | 31/12/2019 | | 1/1/2019 | |
|----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|
| | Nguyên tệ | Tương đương VND | Nguyên tệ | Tương đương VND |
| Đô la Mỹ (USD) | 7.937 | 184.372.791 | 916 | 20.071.809 |
| Kíp Lào (LAK) | 5.245.210.611 | 13.202.195.108 | 4.188.103.693 | 11.064.969.957 |
| | | 13.386.567.899 | | 11.085.041.766 |

(b) Cam kết chi tiêu vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn có các cam kết chi tiêu vốn sau đã được duyệt nhưng chưa được phản ánh trong bảng cân đối kế toán hợp nhất:

| | 31/12/2019 VND | 1/1/2019 VND |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Đã được duyệt và đã ký kết hợp đồng | 4.944.824.000.000 | 1.398.101.227.384 |

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
 (tiếp theo)

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

32. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu thuần của Tập đoàn bao gồm:

| | 2019 | 2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| | VND | VND |
| Tổng doanh thu: | | |
| ▪ Doanh thu kinh doanh bất động sản | 2.759.005.886.764 | 1.863.424.764.291 |
| ▪ Doanh thu hợp đồng xây dựng | 646.681.267.056 | 708.867.048.854 |
| ▪ Doanh thu cung cấp dịch vụ | 112.593.282.886 | 80.732.536.843 |
| ▪ Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư | 84.939.599.810 | 87.023.601.713 |
| ▪ Doanh thu bán điện | 606.483.957.283 | 362.964.285.363 |
| ▪ Doanh thu từ khách sạn | 133.236.480.917 | 119.442.788.473 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 4.342.940.474.716 | 3.222.455.025.537 |
| Trừ đi các khoản giảm trừ doanh thu: | | |
| ▪ Giảm giá hàng bán | 423.515.347 | 1.013.487.630 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Doanh thu thuần | 4.342.516.959.369 | 3.221.441.537.907 |

33. Giá vốn hàng bán

| | 2019 | 2018 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | VND | VND |
| Tổng giá vốn hàng bán của: | | |
| ▪ Hoạt động kinh doanh bất động sản | 1.515.229.348.175 | 1.064.366.373.794 |
| ▪ Hoạt động xây dựng | 627.112.087.438 | 653.615.835.317 |
| ▪ Cung cấp dịch vụ | 85.447.646.867 | 59.668.719.972 |
| ▪ Cho thuê bất động sản đầu tư | 45.493.663.862 | 42.093.547.708 |
| ▪ Bán điện | 183.051.931.320 | 102.372.147.921 |
| ▪ Hoạt động khách sạn | 58.617.401.889 | 56.615.345.029 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 2.514.952.079.551 | 1.978.731.969.741 |

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***34. Doanh thu hoạt động tài chính**

| | 2019 VND | 2018 VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Chênh lệch giữa giá gốc và giá trị hợp lý trong giao dịch hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh 5) | 36.324.975.784 | - |
| Lãi tiền gửi và cho vay | 42.231.332.181 | 45.416.146.408 |
| Lãi từ thanh lý khoản đầu tư | - | 8.175.869.900 |
| Lãi từ thanh lý chứng khoán kinh doanh | 8.437.779.971 | - |
| Cổ tức được chia | 228.553.200 | 572.379.800 |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | 193.888.552 | 642.516.807 |
| | 87.416.529.688 | 54.806.912.915 |

35. Chi phí tài chính

| | 2019 VND | 2018 VND |
|--|------------------------|------------------------|
| Chi phí lãi vay | 228.017.694.844 | 103.465.986.204 |
| Chi phí phát hành trái phiếu | 2.004.175.408 | - |
| Lỗ do thanh lý chứng khoán kinh doanh | 753.084.338 | - |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | - | 149.502.000 |
| Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | (149.502.000) | - |
| Lỗ từ thanh lý công ty con | - | 1.207.894.853 |
| Chi phí tài chính khác | 5.246.190.490 | 11.569.527.390 |
| | 235.871.643.080 | 116.392.910.447 |

36. Chi phí bán hàng

| | 2019 VND | 2018 VND |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí môi giới và quảng cáo | 33.882.433.425 | 50.666.576.914 |
| Chi phí khấu hao | 5.599.798.235 | 5.607.403.500 |
| Chi phí bán hàng khác | 12.989.036.827 | 12.089.560.350 |
| | 52.471.268.487 | 68.363.540.764 |

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)

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

37. Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | 2019 | 2018 |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nhân viên | 152.489.800.862 | 127.150.508.156 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 5.826.781.781 | 3.216.342.380 |
| Trích lập dự phòng phải thu khó đòi | 8.153.225.352 | 7.605.154.896 |
| Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi | (238.969.292) | (280.000.000) |
| Xóa sổ phải thu khác | - | 2.647.551.098 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 31.281.548.604 | 29.646.367.612 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp khác | 31.881.516.797 | 26.761.509.231 |
| | 229.393.904.104 | 196.747.433.373 |

38. Thu nhập khác

| | 2019 | 2018 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Lãi từ giao dịch mua công ty con giá rẻ | - | 34.245.559.127 |
| Thu nhập khác | 15.583.681.621 | 13.739.371.314 |
| | 15.583.681.621 | 47.984.930.441 |

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

| | 2019 | 2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nguyên vật liệu và dịch vụ mua ngoài | 1.777.400.862.309 | 2.494.705.337.929 |
| Chi phí nhân viên | 348.146.765.971 | 420.121.217.764 |
| Chi phí khấu hao và phân bổ | 209.993.699.956 | 128.845.723.275 |
| Chi phí khác | 80.231.352.293 | 60.211.317.136 |

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
 (tiếp theo)

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

40. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

| | 2019 VND | 2018 VND |
|---|-----------------|------------------|
| Chi phí thuế hiện hành | | |
| Năm hiện hành | 244.684.338.034 | 190.080.314.134 |
| Dự phòng thiếu trong những năm trước | 4.803.926.916 | - |
| | 249.488.264.950 | 190.080.314.134 |
| Lợi ích/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại | | |
| Phát sinh và hoàn nhập các chênh lệch tạm thời | 23.289.630.370 | (23.150.457.486) |
| | 272.777.895.320 | 166.929.856.648 |

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

| | 2019 VND | 2018 VND |
|---|-------------------|------------------|
| Lợi nhuận kế toán trước thuế | 1.389.755.871.915 | 954.487.873.876 |
| Thuế tính theo thuế suất của Công ty | 277.951.174.383 | 190.897.574.775 |
| Miễn giảm thuế tại công ty con | (23.823.820.940) | (10.461.779.911) |
| Ảnh hưởng của mức thuế suất khác áp dụng cho các công ty con | (22.338.697.372) | (13.214.897.543) |
| Chi phí không được khấu trừ thuế | 10.482.185.904 | 3.395.515.394 |
| Thu nhập không bị tính thuế | (45.710.640) | (114.475.960) |
| Ảnh hưởng thuế của khoản lợi thế thương mại âm phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh | - | (6.849.111.825) |
| Thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận | 25.748.837.069 | (311.314.692) |
| Khác | - | 3.588.346.410 |
| Dự phòng thiếu trong những năm trước | 4.803.926.916 | - |
| | 272.777.895.320 | 166.929.856.648 |

(c) Thuế suất áp dụng

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)

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

41. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 được dựa trên số lợi nhuận thuần hợp nhất thuộc về các cổ đông phổ thông của Công ty và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền trong năm, chi tiết như sau:

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

| | Số cổ phiếu | |
|--|--------------------|-------------------|
| | 2019 | 2018 |
| Cổ phiếu phổ thông đã phát hành năm trước mang sang | 94.919.409 | 75.936.902 |
| Ảnh hưởng của việc trả cổ tức bằng cổ phiếu (Thuyết minh 29) | 23.729.253 | - |
| Ảnh hưởng của việc mua lại cổ phiếu quỹ ngày 26 tháng 4 năm 2018 | - | (685) |
| Ảnh hưởng của việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu từ nguồn vốn chủ sở hữu | - | 11.390.386 |
| Điều chỉnh cho ảnh hưởng của việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo mệnh giá thấp hơn giá thị trường | - | 4.830.277 |
| Ảnh hưởng của việc mua lại cổ phiếu quỹ ngày 15 tháng 8 năm 2018 | - | (171) |
| Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông trong năm | 118.648.662 | 92.156.709 |

(ii) Điều chỉnh lại số cổ phiếu bình quân gia quyền và lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm 2018

Tại cuộc họp ngày 18 tháng 4 năm 2019, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã quyết định phân phối khoản cổ tức 237.293 triệu VND bằng cổ phiếu (2018: 113.903 triệu VND bằng cổ phiếu và 132.874 bằng tiền mặt) và thông qua phương án phát hành cổ phiếu phổ thông để trả cổ tức năm 2018 cho cổ đông hiện hữu. Vì vậy, số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền của năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 để tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 được điều chỉnh lại để đảm bảo tính so sánh.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 được điều chỉnh lại như sau:

| | Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (Cổ phiếu) | Lãi cơ bản trên cổ phiếu VND |
|--|--|------------------------------------|
| Số báo cáo trước đây | 92.156.709 | 6.873 |
| Ảnh hưởng của việc chia cổ tức bằng cổ phiếu (Thuyết minh 29) | 23.039.177 | (1.374) |
| Số đã điều chỉnh lại | 115.195.886 | 5.499 |

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)

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

(iii) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

| | 2019 | 2018 |
|--|-----------------|-------------------|
| | | Đã điều chỉnh lại |
| Lợi nhuận thuần hợp nhất thuộc về các cổ đông phổ thông trong năm (VND) | 931.687.101.262 | 633.432.528.516 |
| Phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi (*) (VND) | - | - |
| Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông (VND) | 931.687.101.262 | 633.432.528.516 |
| Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm (số cổ phiếu) | 118.648.662 | 115.195.886 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) | 7.852 | 5.499 |

(*) Tại ngày báo cáo, Tập đoàn ước tính sẽ không phân bổ lợi nhuận thuần hợp nhất thuộc về các cổ đông phổ thông trong năm 2019 vào quỹ khen thưởng, phúc lợi.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty không có các cổ phiếu tiềm năng có tác động suy giảm. Do vậy, yêu cầu trình bày lãi suy giảm trên cổ phiếu không áp dụng.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)

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

42. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

Ngoài các số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của báo cáo tài chính hợp nhất, trong năm, Tập đoàn có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

| | Giá trị giao dịch | |
|--|---------------------------|---------------------------|
| | 2019 VND | 2018 VND |
| Công ty liên kết | | |
| Công ty Cổ phần Thương mại Hà Đô | | |
| Bán hàng hóa và dịch vụ cho công ty liên kết | - | 74.700.000 |
| Các bên liên quan khác | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc | | |
| Cho bên liên quan vay | 10.000.000.000 | 140.000.000.000 |
| Thu nhập lãi vay với bên liên quan | 28.360.646.910 | 24.564.598.384 |
| Thu hồi tiền cho vay từ bên liên quan | 5.393.961.662 | 79.673.476.767 |
| Cổ tức bên liên quan chia bằng tiền cho công ty mẹ | - | 380.318.000 |
| Thu nhập cổ tức bên liên quan nhận được từ một công ty con | 9.900.000.000 | 82.655.875.500 |
| Bù trừ lãi cho vay với phải trả cổ tức bên liên quan | 13.798.494.000 | 24.714.487.000 |
| Bù trừ tiền cho vay với phải trả cổ tức bên liên quan | 60.451.506.000 | 19.241.625.000 |
| Nhận chuyển nhượng cổ phần của một công ty con từ bên liên quan | 1.040.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư IP Việt Nam | | |
| Chi phí lãi vay với bên liên quan | 4.536.575.342 | 2.993.259.132 |
| Thành viên Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát (đến ngày 18/4/2019) và Ủy ban Kiểm toán (từ ngày 18/4/2019) | | |
| Tiền lương và phụ cấp | 6.437.890.811 | 5.663.237.826 |

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019**

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***43. Các giao dịch phi tiền tệ từ các hoạt động đầu tư và tài chính**

| | 2019 | 2018 |
|--|-----------------|----------------|
| | VND | VND |
| Nhập lãi vay vào gốc vay | 166.984.539.587 | 83.744.305.049 |
| Lãi tiền gửi nhập gốc | 2.845.646.584 | - |
| Bù trừ cổ tức phải trả với vốn góp của cổ đông không kiểm soát | 1.210.698.700 | - |
| Bù trừ khoản vay và vốn góp của cổ đông không kiểm soát | 200.000.000 | - |
| Lãi từ tiền gửi và cho vay bù trừ với chi phí lãi vay | - | 3.206.250.820 |
| Trả cổ tức bằng cổ phiếu | 237.292.530.000 | - |
| Bù trừ khoản cổ tức phải trả với phải thu | 44.229.000.000 | - |
| Nhập khấu hao Giấy chứng nhận đầu tư hoạt động thủy điện vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 4.928.716.904 | - |
| Bù trừ lãi cho vay với phải trả cổ tức bên liên quan | 13.798.494.000 | 24.714.487.000 |
| Bù trừ tiền cho vay với phải trả cổ tức bên liên quan | 60.451.506.000 | 19.241.625.000 |
| Chuyển từ phải thu về cho vay dài hạn sang trả trước cho người bán ngắn hạn | 117.000.000.000 | - |

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

(i) Ngày 22 tháng 1 năm 2020, Hội đồng Quản trị Công ty thông qua Nghị quyết phê duyệt mua lại toàn bộ phần vốn góp của Công ty TNHH Năng lượng Surya Prakash Việt Nam.

Ngày 2 tháng 3 năm 2020, Hội đồng Quản trị Công ty thông qua Nghị quyết thành lập Công ty TNHH MTV Điện gió Hà Đô Thuận Nam với vốn điều lệ đăng ký ban đầu là 10.000 triệu VND nhằm đầu tư Dự án Điện gió 7A Thuận Nam tại Tỉnh Ninh Thuận.

(ii) Ngày 11 tháng 3 năm 2020, Tổ chức Y tế Thế giới tuyên bố COVID – 19 là một đại dịch toàn cầu, và Việt Nam, không nằm ngoài tầm ảnh hưởng của đại dịch này, được dự kiến sẽ phải đối mặt với nguy cơ khủng hoảng về kinh tế. Tham gia vào nền kinh tế chung của Việt Nam với 5 lĩnh vực chính, kinh doanh khách sạn, kinh doanh bất động sản, cho thuê, năng lượng và xây dựng, Ban lãnh đạo Tập đoàn đã có những đánh giá về những ảnh hưởng có thể có tới 5 mảng kinh doanh này như sau:

- Kinh doanh khách sạn: Doanh thu kinh doanh khách sạn chiếm khoảng 3% tổng doanh thu của Tập đoàn cho năm 2019, với đối tượng khách hàng chính là khách nước ngoài. So với cùng kỳ năm ngoái, doanh thu từ mảng này giảm 25%, và dự kiến, do ảnh hưởng của COVID – 19, doanh thu từ mảng này sẽ tiếp tục giảm trong Quý 2 năm 2020, bắt đầu có hồi phục dần trong Quý 3 và hồi phục lại mức cùng kỳ năm ngoái vào Quý 4 năm 2020.

- Kinh doanh bất động sản: Theo quan sát từ nhiều năm hoạt động trong ngành, giai đoạn sau Tết cổ truyền là giai đoạn trầm lắng trên thị trường bất động sản, khi tâm lý của người mua vẫn còn khá dè dặt. Hoạt động kinh doanh bất động sản sẽ bắt đầu tăng nhẹ trong quý 2 của năm, bắt đầu sôi động vào quý 3 và thực sự bùng nổ trong quý 4. Ban lãnh đạo Tập đoàn đánh giá doanh thu từ kinh doanh bất động sản sẽ có sự suy giảm so với năm 2019 nhưng sẽ không quá trọng yếu.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

- Hoạt động cho thuê văn phòng: Các hợp đồng cho thuê chủ yếu là dài hạn, và tính đến thời điểm hiện tại, Tập đoàn chưa nhìn thấy sự ảnh hưởng nào từ COVID – 19. Tuy nhiên, Ban lãnh đạo Tập đoàn đánh giá, do những đặc thù như vậy, ảnh hưởng của COVID – 19 đối với hoạt động này sẽ có độ trễ hơn so với các ngành khác, dự kiến sẽ từ năm 2021 trở đi. Do tính chất khó nắm bắt của đại dịch COVID – 19, Ban lãnh đạo không thể đưa ra đánh giá chính xác về ảnh hưởng đối với hoạt động cho thuê này.
- Năng lượng: đây là mảng kinh doanh chính của một số công ty con của Công ty. Ban lãnh đạo Công ty đánh giá hoạt động kinh doanh năng lượng sẽ không bị ảnh hưởng bởi COVID – 19, do các nhà máy phát điện của các công ty con có công suất nhỏ, hợp đồng mua bán điện đã được Bộ Công Thương phê duyệt, rủi ro bị cắt giảm sản lượng là rất thấp.
- Hoạt động xây dựng: đây là hoạt động chính của một số các công ty con của Công ty, trong đó lớn nhất là Công ty Cổ phần Hà Đô 1 (“Hà Đô 1”). Tương tự hoạt động kinh doanh bất động sản, giai đoạn sau Tết cổ truyền là giai đoạn trầm lắng, sẽ tăng dần và cao điểm trong quý 4 hàng năm. Tuy nhiên, với đặc điểm các công trình của Hà Đô 1 là các dự án từ nguồn ngân sách Nhà nước, mà các dự án hiện tại của Hà Đô 1 đã được phê duyệt để giải ngân, nên dự kiến doanh thu cho năm 2020 dự kiến sẽ cao hơn so với năm 2019. Tại thời điểm này, Ban lãnh đạo của Hà Đô 1 đánh giá COVID – 19 sẽ không có ảnh hưởng nghiêm trọng đối với hoạt động của Hà Đô 1.

Nhìn chung, Ban lãnh đạo Tập đoàn đánh giá các mảng hoạt động kinh doanh của Tập đoàn sẽ bị ảnh hưởng từ COVID – 19 nhưng chỉ mang tính chất ngắn hạn. Tuy nhiên, do tính chất nghiêm trọng và khó dự đoán của COVID – 19, Ban lãnh đạo Tập đoàn, tại thời điểm này, chưa đưa ra được ước tính chính xác về ảnh hưởng của COVID – 19 đối với tình hình tài chính và kết quả hoạt động hợp nhất của Tập đoàn trong tương lai.

45. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2019 được mang sang từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Ngày 8 tháng 4 năm 2020

Người lập:

Nguyễn Văn Trương
Kế toán viên

Người duyệt:

Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng



Chu Tuấn Anh
Phó Tổng Giám đốc