



CÔNG
TY CỔ
PHẦN
TẬP
ĐOÀN
HÀ ĐÔ

Digitally signed by
CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ
DN:
OID.0.9.2342.19200300
.100.1.1=MST:
0100283802,
CN=CÔNG TY CỔ
PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ
ĐÔ, L=Ba Đình, S=HÀ
NỘI, C=VN
Reason: I am the author
of this document
Location:
Date: 2019-04-03 17:40:
10
Foxit Reader Version:
9.4.1

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2018



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

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp

Công ty Cổ phần số 0100283802

ngày 18 tháng 10 năm 2016

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, và lần điều chỉnh cuối cùng là Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0100283802 ngày 28 tháng 9 năm 2018. Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

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

Hội đồng Quản trị	Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch
	Ông Nguyễn Văn Tô	Thành viên
	Ông Đào Hữu Khanh	Thành viên
	Ông Lê Thanh Hiền	Thành viên
	Ông Nguyễn Trọng Minh	Thành viên
	Ông Chế Đình Tương	Thành viên
	Ông Nguyễn Văn Đông	Thành viên (từ ngày 21 tháng 4 năm 2018)
	Ông Lê Xuân Long	Thành viên (từ ngày 21 tháng 4 năm 2018)
Người đại diện theo pháp luật	Ông Nguyễn Trọng Thông	
Ban Giám đốc	Ông Nguyễn Văn Đông	Tổng Giám đốc (đến ngày 8 tháng 5 năm 2018)
	Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Chế Đình Tương	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 15 tháng 11 năm 2018)
	Ông Lâm Khắc Chiến	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 11 tháng 11 năm 2018)
Ban Kiểm soát	Ông Đỗ Văn Bình	Trưởng ban
	Ông Phạm Trọng Khiêm	Thành viên
	Bà Chữ Thị Lan	Thành viên
Trụ sở đăng ký	Trụ sở chính	
	Số 8 Phố Láng Hạ, Phường Thành Công, Quận Ba Đình Hà Nội, Việt Nam	
	Chi nhánh Miền Nam	
	Số 60 Đường Trường Sơn Phường 2, Quận Tân Bình Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
	Chi nhánh Khách sạn IBIS Hà Đô	
	Số 2 Đường Hồng Hà, Phường 2, Quận Tân Bình Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
Công ty kiểm toán	Công ty TNHH KPMG Việt Nam	

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

Ban Lãnh đạo Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty tại ngày và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Ban Lãnh đạo Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng 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 riêng được trình bày từ trang 5 đến trang 55 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính trước hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trước 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 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 riêng đính kèm.

Thay mặt Ban Lãnh đạo


TM. Hội đồng Quản trị
Chủ tịch

Nguyễn Trọng Thông

TM. Ban Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc


Chu Tuấn Anh

Hà Nội, ngày 1 tháng 4 năm 2019



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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (“Công ty”), bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Lãnh đạo Công ty phê duyệt phát hành ngày 1 tháng 4 năm 2019, được trình bày từ trang 5 đến trang 55.

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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính trước hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trước hợp nhất trong năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty TNHH KPMG

Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số: 18-02-00173-19-3



Đàm Xuân Lâm

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

Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 1 tháng 4 năm 2019



Lại Thủy Linh

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 2040-2018-007-1

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B 01 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		1.207.075.746.596	881.309.472.224
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	58.392.245.995	28.168.579.813
Tiền	111		58.392.245.995	28.168.579.813
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		103.243.899.704	18.122.062.749
Chứng khoán kinh doanh	121	6(a)	3.422.062.749	3.422.062.749
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	6(a)	(149.502.000)	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6(b)	99.971.338.955	14.700.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		574.443.704.997	449.570.564.207
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	124.786.795.069	128.705.181.377
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	329.771.569.343	210.110.841.610
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9(a)	40.333.459.000	79.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	10	90.384.149.281	35.910.411.110
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	11	(10.832.267.696)	(4.155.869.890)
Hàng tồn kho	140	12	450.682.602.065	370.616.307.235
Hàng tồn kho	141		450.682.602.065	370.616.307.235
Tài sản ngắn hạn khác	150		20.313.293.835	14.831.958.220
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		334.545.668	-
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		17.878.659.252	14.831.958.220
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18	2.100.088.915	-

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		2.792.111.830.619	2.251.805.974.321
Các khoản phải thu dài hạn	210		143.954.453.688	143.954.453.688
Phải thu về cho vay dài hạn	215	9(b)	143.954.453.688	143.954.453.688
Tài sản cố định	220		4.266.538.391	1.381.490.499
Tài sản cố định hữu hình	221	13	4.038.547.466	941.352.919
Nguyên giá	222		24.413.945.584	21.279.452.038
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(20.375.398.118)	(20.338.099.119)
Tài sản cố định vô hình	227		227.990.925	440.137.580
Nguyên giá	228		775.017.500	775.017.500
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(547.026.575)	(334.879.920)
Bất động sản đầu tư	230	14	595.051.925.068	608.525.787.856
Nguyên giá	231		703.192.440.054	682.977.531.325
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(108.140.514.986)	(74.451.743.469)
Tài sản dở dang dài hạn	240		32.604.447.031	44.851.308.819
Xây dựng cơ bản dở dang	242	15	32.604.447.031	44.851.308.819
Đầu tư tài chính dài hạn	250		2.011.999.339.922	1.446.377.014.502
Đầu tư vào công ty con	251	6(c)	1.707.576.668.030	1.108.530.088.030
Đầu tư vào các công ty liên kết	252	6(c)	268.112.250.392	296.225.524.793
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	6(c)	-	12.000.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	6(c)	-	(15.809.123.776)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	6(b)	36.310.421.500	45.430.525.455
Tài sản dài hạn khác	260		4.235.126.519	6.715.918.957
Chi phí trả trước dài hạn	261		4.225.126.519	6.705.918.957
Tài sản dài hạn khác	268		10.000.000	10.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		3.999.187.577.215	3.133.115.446.545

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		2.739.714.966.126	2.163.863.802.236
Nợ ngắn hạn	310		1.177.041.705.059	865.276.966.030
Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	73.048.353.737	44.833.228.599
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	30.735.843.156	68.740.176.618
Thuế và các khoản khác phải nộp				
Nhà nước	313	18	4.270.349.567	20.323.930.207
Phải trả người lao động	314		10.854.147.653	5.355.891.558
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	256.039.329.584	249.299.646.389
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	20	3.511.360.074	3.954.724.448
Phải trả ngắn hạn khác	319	21(a)	114.608.103.238	37.647.863.341
Vay ngắn hạn	320	22(a)	679.971.695.456	435.021.251.795
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.002.522.594	100.253.075
Nợ dài hạn	330		1.562.673.261.067	1.298.586.836.206
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	20	13.891.492.036	19.844.988.623
Phải trả dài hạn khác	337	21(b)	999.233.867.076	992.006.201.260
Vay dài hạn	338	22(b)	548.885.378.849	286.054.611.217
Dự phòng phải trả dài hạn	342		662.523.106	681.035.106
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		1.259.472.611.089	969.251.644.309
Vốn chủ sở hữu	410	23	1.259.472.611.089	969.251.644.309
Vốn cổ phần	411	24	949.520.360.000	759.680.800.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		949.520.360.000	759.680.800.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		(171.550.000)	(33.000.000)
Cổ phiếu quỹ	415	24	(326.270.000)	(311.780.000)
Quỹ đầu tư phát triển	418	26	23.516.835.886	23.516.835.886
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		286.933.235.203	186.398.788.423
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		29.212.990.548	7.218.166.581
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		257.720.244.655	179.180.621.842
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		3.999.187.577.215	3.133.115.446.545

Ngày 1 tháng 4 năm 2019

Người lập:



Vũ Thị Dung
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 riêng này

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B 02 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2018 VND	2017 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	28	426.501.273.388	720.195.151.284
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	28	-	168.315.461
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	28	426.501.273.388	720.026.835.823
Giá vốn hàng bán	11	29	284.945.623.404	464.249.981.968
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		141.555.649.984	255.776.853.855
Doanh thu hoạt động tài chính	21	30	377.961.440.055	114.297.886.553
Chi phí tài chính	22	31	62.949.087.760	91.144.547.086
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		56.583.732.735	67.323.327.688
Chi phí bán hàng	25		3.518.932.540	15.718.199.037
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	32	98.917.930.605	56.885.022.368
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		354.131.139.134	206.326.971.917
Thu nhập khác	31		5.611.416.852	1.427.954.887
Chi phí khác	32		3.591.185.602	3.040.841.562
Kết quả từ hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		2.020.231.250	(1.612.886.675)
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		356.151.370.384	204.714.085.242
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	34	3.511.716.729	25.533.463.400
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60		352.639.653.655	179.180.621.842

Ngày 1 tháng 4 năm 2019

Người lập:



Vũ Thị Dung
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 riêng này

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018****(Phương pháp gián tiếp)****Mẫu B 03 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	2018 VND	2017 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	356.151.370.384	204.714.085.242
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao và phân bổ	02	34.597.213.171	33.182.274.641
Các khoản dự phòng	03	6.983.535.515	13.555.690.276
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(371.864.974.540)	(114.287.399.827)
Chi phí lãi vay	06	56.583.732.735	67.323.327.688
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	(3.238.000.000)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	82.450.877.265	201.249.978.020
Biến động các khoản phải thu	09	(13.582.408.912)	(48.741.958.836)
Biến động hàng tồn kho	10	(77.804.294.830)	29.086.847.504
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11	(12.620.533.401)	838.514.259.654
Biến động chi phí trả trước	12	2.146.246.770	1.728.402.386
		(19.410.113.108)	1.021.837.528.728
Tiền lãi vay đã trả	14	(50.331.560.892)	(101.816.207.488)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(23.142.813.058)	(5.254.601.225)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	8.000.000	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.480.730.481)	(1.454.183.925)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(94.357.217.539)	913.312.536.090
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21	(11.793.904.487)	(75.406.468.045)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23	(135.604.797.955)	(169.335.342.301)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24	98.120.103.955	29.530.901.873
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25	(717.490.175.599)	(307.040.524.793)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26	56.574.320.457	46.543.680.000
Tiền thu lãi tiền gửi, cho vay và cổ tức	27	304.214.248.882	113.879.110.816
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(405.980.204.747)	(361.828.642.450)

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018****(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)****Mẫu B 03 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	2018 VND	2017 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31	75.797.360.000	-
Tiền mua lại cổ phiếu đã phát hành	32	(14.369.000)	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn và hợp tác kinh doanh nhận được	33	979.212.776.717	344.209.556.121
Tiền chi trả nợ gốc vay và hợp tác kinh doanh	34	(486.381.565.424)	(909.495.978.193)
Tiền trả cổ tức	36	(38.053.113.825)	(75.948.528.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	530.561.088.468	(641.234.950.272)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	30.223.666.182	(89.751.056.632)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	28.168.579.813	117.919.636.445
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60) (Thuyết minh 5)	70	58.392.245.995	28.168.579.813

Ngày 1 tháng 4 năm 2019

Người lập:

Vũ Thị Dung
Kế toán viên

Người duyệt:

Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởngChu Tuấn Anh
Phó Tổng Giám đốc*Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này*

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

(b) Hoạt động chính

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Công ty, các hoạt động được cấp phép của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; đầu tư và phát triển hạ tầng và kinh doanh nhà;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; kinh doanh khách sạn;
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự;
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
- Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá nội, thuốc lá chiếm tỷ trọng lớn trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp;
- Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp;
- Giáo dục mầm non; giáo dục tiểu học; giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông; đào tạo cao đẳng; đào tạo đại học và sau đại học; giáo dục nghề nghiệp;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Hoạt động trang trí nội thất;
- Thi công, lắp đặt, bảo dưỡng, bảo trì hệ thống phòng cháy chữa cháy, camera quan sát, chống đột nhập, chống sét;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Quảng cáo;
- Vệ sinh chung nhà cửa;
- Hoạt động dịch vụ phục vụ hôn lễ;
- Sản xuất linh kiện điện tử;
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông;
- Lắp đặt hệ thống máy tính, mạng thông tin liên lạc, viễn thông;
- Sản xuất 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 riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/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 chuyển giao công nghệ cùng các dịch vụ khoa học kỹ thuật có liên quan;
- Xây dựng các công trình dân dụng;
- Xây dựng các công trình công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, đường dây và trạm biến áp đến 35kv;
- Sản xuất kinh doanh điện;
- Kinh doanh máy móc thiết bị;
- Kinh doanh khu du lịch sinh thái;
- Dịch vụ trông giữ phương tiện; và
- Đầu tư vào các công ty.

Trong năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018, các hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, đầu tư và phát triển hạ tầng, kinh doanh nhà, cho thuê bất động sản và xây dựng các công trình dân dụng và dịch vụ khách sạn.

(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

(d) Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 12 công ty con và 2 công ty liên kết (1/1/2018: 14 công ty con và 4 công ty liên kết) được liệt kê trong Thuyết minh 6(c).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 319 nhân viên (1/1/2018: 263 nhân viên).

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính riêng này 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.

Công ty cũng lập và phát hành riêng rẽ báo cáo tài chính hợp nhất. Để có thông tin đầy đủ về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty, báo cáo tài chính riêng này cần được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

(b) Cơ sở đo lường

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

(c) Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

(d) Đơn vị tiền tệ kế toán

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty 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 riêng này.

(a) Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong kỳ 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 Công ty 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 riêng.

(b) 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.

(c) Các khoản đầu tư

(i) Chứng khoán kinh doanh

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

(ii) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

(iii) Đầu tư vào công ty con và công ty liên kết

Cho mục đích của báo cáo tài chính riêng này, các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(d) 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.

(e) Hàng tồn kho

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

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

(f) 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 riêng trong năm mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

(ii) Khấu hao

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

▪ nhà cửa	3 - 25 năm
▪ máy móc và thiết bị	3 - 6 năm
▪ phương tiện vận chuyển	4 - 8 năm
▪ dụng cụ văn phòng	3 - 10 năm

(g) Tài sản cố định vô hình

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 từ 3 - 5 năm.

(h) Bất động sản đầu tư cho thuê

(i) 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 riêng 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.

(ii) 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 - 25 năm

(i) 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.

(j) Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ và dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty và các công ty con 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.

(k) 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.

(l) Dự phòng

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty 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.

Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

(m) 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.

(n) Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận trước 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 riêng 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.

(o) 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 riêng khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản hoặc tài sản được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng tài sản bị trả lại.

(ii) *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 riêng 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 riêng 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.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(v) Thu nhập từ tiền lãi

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

(vi) Thu nhập từ cổ tức

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

(p) 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 riêng 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 riêng như là một bộ phận hợp thành của tổng chi phí thuê.

(q) 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.

(r) Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty 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 Công ty 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 con và công ty liên kết của Công ty.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

4. Báo cáo bộ phận

Công ty gồm có các bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh chính như sau:

- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh khách sạn; và
- Hoạt động khác.

Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

	Kinh doanh bất động sản VND	Kinh doanh khách sạn VND	Hoạt động khác VND	Tổng cộng VND
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	193.204.812.954	119.442.788.473	113.853.671.961	426.501.273.388
Kết quả kinh doanh của bộ phận	10.535.801.307	62.827.443.444	68.192.405.233	141.555.649.984
Thu nhập không phân bổ				377.961.440.055
Chi phí không phân bổ				(165.385.950.905)
Kết quả từ các hoạt động kinh doanh				354.131.139.134
Thu nhập khác				5.611.416.852
Chi phí khác				(3.591.185.602)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(3.511.716.729)
Lợi nhuận thuần sau thuế				352.639.653.655

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	Kinh doanh bất động sản VND	Kinh doanh khách sạn VND	Hoạt động khác VND	Tổng cộng VND
Tài sản của bộ phận	1.359.357.756.677	335.778.117.222	328.362.784.894	2.023.498.658.793
Khoản đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên kết				1.975.688.918.422
Tổng tài sản				3.999.187.577.215
Nợ phải trả của bộ phận	1.423.421.183.112	316.102.912.482	30.190.870.532	1.769.714.966.126
Nợ phải trả không phân bổ				970.000.000.000
Tổng nợ phải trả				2.739.714.966.126
Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	Kinh doanh bất động sản VND	Kinh doanh khách sạn VND	Hoạt động khác VND	Tổng cộng VND
Chi tiêu vốn	4.058.055.874	-	7.735.848.613	11.793.904.487
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	696.294.999	-	-	696.294.999
Khấu hao tài sản cố định vô hình	212.146.655	-	-	212.146.655
Khấu hao bất động sản đầu tư	-	14.356.059.765	19.332.711.752	33.688.771.517

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

	Kinh doanh bất động sản VND	Kinh doanh khách sạn VND	Hoạt động khác VND	Tổng cộng VND
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	512.164.066.357	80.499.001.756	127.363.767.710	720.026.835.823
Kết quả kinh doanh của bộ phận	154.293.886.812	33.674.752.077	67.808.214.966	255.776.853.855
Thu nhập không phân bổ Chi phí không phân bổ				114.297.886.553 (163.747.768.491)
Kết quả từ các hoạt động kinh doanh				206.326.971.917
Thu nhập khác Chi phí khác Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				1.427.954.887 (3.040.841.562) (25.533.463.400)
Lợi nhuận thuần sau thuế				179.180.621.842

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	Kinh doanh bất động sản VND	Kinh doanh khách sạn VND	Hoạt động khác VND	Tổng cộng VND
Tài sản của bộ phận	1.044.188.093.822	342.859.175.029	345.121.688.647	1.732.168.957.498
Khoản đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên kết và các đơn vị khác				1.400.946.489.047
Tổng tài sản				3.133.115.446.545
Nợ phải trả của bộ phận	847.826.283.943	305.602.973.683	25.484.544.610	1.178.913.802.236
Nợ phải trả không phân bổ				984.950.000.000
Tổng nợ phải trả				2.163.863.802.236
Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	Kinh doanh bất động sản VND	Kinh doanh khách sạn VND	Hoạt động khác VND	Tổng cộng VND
Chi tiêu vốn	152.545.454	64.533.372.414	10.720.550.177	75.406.468.045
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	539.945.339	-	-	539.945.339
Khấu hao tài sản cố định vô hình	212.176.656	-	-	212.176.656
Khấu hao bất động sản đầu tư	-	14.356.059.765	18.074.092.881	32.430.152.646

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Tiền mặt	3.610.653.323	2.668.184.487
Tiền gửi ngân hàng	54.781.592.672	25.500.395.326
	58.392.245.995	28.168.579.813

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

6. Các khoản đầu tư tài chính

(a) Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2018			1/1/2018		
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng giảm giá VND	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc VND
Cổ phiếu của Ngân hàng TMCP Quân đội	380.922	2.977.135.749	7.408.932.900	-	290.343	2.977.135.749
Cổ phiếu của Công ty Cổ phần LICOGI 13	75.750	444.927.000	295.425.000	(149.502.000)	75.750	444.927.000
		3.422.062.749	7.704.357.900	(149.502.000)		3.422.062.749
						7.538.980.410
						-

(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2018		1/1/2018	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn				
▪ Tiền gửi có kỳ hạn	99.971.338.955	(*)	14.700.000.000	(*)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – dài hạn				
▪ Tiền gửi có kỳ hạn	36.310.421.500	(*)	45.430.525.455	(*)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, khoản tiền gửi ngắn hạn có giá trị ghi sổ 10.000 triệu VND (1/1/2018: Không có) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 22(a)).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(c) Đầu tư tài chính dài hạn

31/12/2018								
	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	
Đầu tư góp vốn vào:	▪ Công ty con							
	- Công ty Cổ phần Hà Đô 1 (i)	Hà Nội	2.561.323	51%	51%	23.382.120.000	-	(*)
	- Công ty Cổ phần Hà Đô 45 (ii) (**)	TP. Hồ Chí Minh	520.898	51%	51%	5.208.980.000	-	(*)
	- Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà	Nha Trang	17.024.089	65%	65%	170.240.885.000	-	(*)
	- Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn	TP. Hồ Chí Minh	28.350.000	63%	63%	283.500.000.000	-	(*)
	- Công ty Cổ phần Cơ điện Xây dựng Thiết bị Công nghiệp Hà Đô (**)	Hà Nội	1.025.000	51%	51%	3.570.000.000	-	(*)
	- Công ty Cổ phần Za Hưng (i) (**)	Hà Nội	37.783.601	52%	52%	371.629.000.000	-	(*)
	- Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4	Quảng Nam	9.180.000	34%	85%	96.794.654.400	-	(*)
	- Công ty Cổ phần Hà Đô Bình Thuận (iii)	Bình Thuận	22.800.000	76%	90%	228.000.000.000	-	(*)
	- Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô	Viên Chăn, Lào		100%	100%	181.634.006.722	-	(*)
	- Công ty TNHH MTV Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản Hà Đô (iv)	TP. Hồ Chí Minh		100%	100%	1.047.111.908	-	(*)
	- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình An Riverside (v)	TP. Hồ Chí Minh	25.740.000	99%	99%	232.879.000.000	-	(*)
	- Công ty Cổ phần Thiết Bị Giáo Dục 1 (vi)	Hà Nội	1.202.527	51%	51%	109.690.910.000	-	(*)
						1.707.576.668.030	-	
	▪ Công ty liên kết							
	- Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita - Quảng Nam (i)	Quảng Nam	14.261.542	44%	49%	267.982.250.392	-	(*)
	- Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vụ (i)	Hà Nội		50%	50%	130.000.000	-	(*)
						268.112.250.392	-	
					1.975.688.918.422	-		

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

1/1/2018

	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư góp vốn vào:							
▪ Công ty con							
- Công ty Cổ phần Hà Đô 1	Hà Nội	1.791.135	51%	51%	15.680.240.000	-	(*)
- Công ty Cổ phần Hà Đô 23 (vii)	Hà Nội	2.221.510	60%	60%	22.214.900.000	-	(*)
- Công ty Cổ phần Hà Đô 4 (ii)	TP. Hồ Chí Minh	1.679.684	51%	51%	14.605.950.000	(14.605.950.000)	(*)
- Công ty Cổ phần Hà Đô 45	TP. Hồ Chí Minh	512.500	51%	51%	5.125.000.000	-	(*)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà	Nha Trang	17.024.089	65%	65%	170.240.885.000	-	(*)
- Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn	TP. Hồ Chí Minh	28.350.000	63%	63%	283.500.000.000	-	(*)
- Công ty Cổ phần Cơ điện Xây dựng Thiết bị Công nghiệp Hà Đô	Hà Nội	510.510	51%	51%	3.570.000.000	-	(*)
- Công ty Cổ phần Tư vấn Hà Đô (viii)	Hà Nội	102.000	51%	51%	1.020.000.000	-	(*)
- Công ty Cổ phần Za Hưng	Hà Nội	2.834.585	51,75%	51,75%	305.597.340.000	-	(*)
- Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4	Quảng Nam	9.180.000	34%	85%	96.794.654.400	-	(*)
- Công ty Cổ phần Hà Đô Bình Thuận	Bình Thuận	750.000	75%	89%	7.500.000.000	-	(*)
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô	Viên Chăn, Lào		100%	100%	181.634.006.722	-	(*)
- Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh Bất động sản Hà Đô	Hà Nội		100%	100%	626.255.918	-	(*)
- Công ty TNHH MTV Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động Sản Hà Đô (iv)	TP. Hồ Chí Minh		100%	100%	420.855.990	-	(*)
					<u>1.108.530.088.030</u>	<u>(14.605.950.000)</u>	
▪ Công ty liên kết							
- Công ty Cổ phần Thương mại Hà Đô (ix)	TP. Hồ Chí Minh	180.000	29%	29%	1.800.000.000	(1.203.173.776)	(*)
- Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1 (vi)	Hà Nội	831.109	35%	35%	77.197.064.000	-	(*)
- Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita - Quảng Nam	Quảng Nam	14.261.542	44%	49%	217.218.460.793	-	(*)
- Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vụ	Hà Nội		50%	50%	10.000.000	-	(*)
					<u>296.225.524.793</u>	<u>(1.203.173.776)</u>	
▪ Đơn vị khác							
- Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc, một bên liên quan (x)	Hà Nội	190.159	7%	7%	12.000.000.000	-	(*)
					<u>1.416.755.612.823</u>	<u>(15.809.123.776)</u>	

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018****(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

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

(**) Trong năm, các công ty này trả cổ tức bằng cổ phiếu.

(***) Trong năm, Công ty dùng 11.040 nghìn cổ phiếu Công ty Cổ phần Za Hưng để làm tài sản đảm bảo bổ sung cho khoản hạn mức tín dụng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Anh (Thuyết minh 22(a)).

(i) Trong năm, các 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, Công ty đã hoàn tất thủ tục góp vốn cổ phần tăng thêm để duy trì tỷ lệ sở hữu và biểu quyết tại các công ty này.

(ii) Trong năm, theo Nghị quyết số 36/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20 tháng 12 năm 2017 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Hà Đô 4 (“Hà Đô 4”) và Nghị quyết số 11B/NQ-ĐHĐCĐ ngày 13 tháng 4 năm 2018 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Hà Đô 45 (“Hà Đô 45”) về việc thông qua phương án sáp nhập Hà Đô 4 và Hà Đô 45, Hà Đô 4 đã được sáp nhập vào Hà Đô 45 theo Hợp đồng sáp nhập doanh nghiệp số 01/2018/HĐSN/HĐ4-HĐ45 ngày 18 tháng 1 năm 2018. Hà Đô 45 đã phát hành thêm cổ phần để hoán đổi toàn bộ cổ phần của Hà Đô 4 do các cổ đông nắm giữ theo tỷ lệ 200:1 (200 cổ phần phổ thông Hà Đô 4 hoán đổi 1 cổ phần phổ thông Hà Đô 45). Cổ phần hoán đổi được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, cổ phần lẻ không đủ 1 (một) cổ phần sẽ được hủy không tính. Chi tiết giao dịch hoán đổi cổ phiếu tại ngày hoán đổi như sau:

Số cổ phần do cổ đông của Hà Đô 4 nắm giữ trước hoán đổi (cổ phần)	3.277.500
Tỷ lệ hoán đổi	200
Số lượng cổ phần Hà Đô 45 phát hành thêm để hoán đổi (cổ phần)	16.368
Tổng giá trị cổ phần phát hành để tăng vốn cổ phần của Hà Đô 45 (VND)	163.680.000

Công ty đã hoàn tất thủ tục góp vốn cổ phần tăng thêm để duy trì tỷ lệ sở hữu và biểu quyết tại Hà Đô 45.

(iii) Theo Nghị quyết số 56/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông ngày 13 tháng 4 năm 2018, trong năm, Công ty Cổ phần Hà Đô Bình Thuận đã phát hành thêm 29 triệu cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ tương ứng với phần vốn sở hữu đang nắm giữ của các cổ đông.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

- (iv) Trong năm, Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh BĐS Hà Đô được sáp nhập vào Công ty TNHH MTV Quản lý - Vận hành - Khai thác BĐS Hà Đô theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 36/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20 tháng 12 năm 2017 của Công ty.
- (v) Trong năm, Công ty đã hoàn tất thủ tục mua 70% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình An Riverside từ các cổ đông cũ của công ty này. Tổng giá trị của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần là 160.000 triệu VND, Công ty đã thanh toán 153.000 triệu VND, số tiền 7.000 triệu VND còn lại sẽ được thanh toán nốt khi người bán hoàn thành nốt các nghĩa vụ đã cam kết trong hợp đồng. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình An Riverside trở thành một công ty con của Công ty.

Sau đó, Công ty đã hoàn tất thủ tục mua thêm 29% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình An Riverside từ một cổ đông cũ của công ty này để nâng tỷ lệ sở hữu từ 70% lên 99%. Tổng giá trị của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần là 80.400 triệu VND, Công ty đã thanh toán 79.879 triệu VND, số tiền 521 triệu VND còn lại sẽ được thanh toán nốt khi người bán hoàn thành nốt các nghĩa vụ đã cam kết trong hợp đồng.

- (vi) Trong năm, Công ty đã hoàn tất thủ tục mua thêm 81.428 cổ phần tương ứng 3,465% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1 từ Công ty TNHH Thương mại Hỗ trợ Kiến thiết Miền núi – một cổ đông cũ của công ty này với giá trị của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần là 6.000 triệu VND.

Sau đó, Công ty cũng đã hoàn tất thủ tục mua thêm 289.990 cổ phần tương ứng 12,34% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1 từ một cổ đông khác của công ty này. Tổng giá trị của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần là 26.494 triệu VND. Sau các giao dịch nêu trên, tổng vốn sở hữu do Công ty nắm giữ là 1.202.527 cổ phần tương ứng với 51% sở hữu, Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1 trở thành một công ty con của Công ty.

- (vii) Trong năm, Công ty đã nhượng bán toàn bộ vốn cổ phần tại Công ty Cổ phần Hà Đô 23 có giá trị ghi sổ là 22.215 triệu VND cho cán bộ chủ chốt của Công ty Cổ phần Hà Đô 23 với giá chuyển nhượng cổ phần là 34.655 triệu VND.
- (viii) Trong năm, Công ty đã nhượng bán toàn bộ vốn cổ phần tại Công ty Cổ phần Tư vấn Hà Đô có giá trị ghi sổ là 1.020 triệu VND cho cán bộ chủ chốt của Công ty Cổ phần Tư vấn Hà Đô với giá chuyển nhượng cổ phần là 1.428 triệu VND.
- (ix) Trong năm, Công ty Cổ phần Thương mại Hà Đô (“ Hà Đô Thương mại”) đã tiến hành giải thể và chuyển lại Công ty 315.198.000 VND.
- (x) Trong năm, Công ty đã nhượng bán toàn bộ vốn cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc có giá trị ghi sổ là 12.000 triệu VND cho một bên khác với giá chuyển nhượng cổ phần là 20.176 triệu VND.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Biến động trong năm của dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn như sau:

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	15.809.123.776	1.800.000.000
Tăng dự phòng trong năm	260.127.709	14.605.950.000
Dự phòng sử dụng trong năm	-	(596.826.224)
Dự phòng sử dụng trong năm khi sáp nhập Hà Đô 4 với Hà Đô 45	(14.521.970.000)	-
Dự phòng sử dụng trong năm do giải thể Hà Đô Thương mại	(1.463.301.485)	-
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(83.980.000)	-
Số dư cuối năm	-	15.809.123.776

7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn**

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Các công ty con và công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn	14.129.652.120	24.567.403.969
Công ty Cổ phần Hà Đô 45	5.139.119.307	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô	3.726.739.970	-
Công ty Cổ phần Cơ điện Xây dựng Thiết bị		
Công nghiệp Hà Đô	1.758.888.259	3.172.297.850
Công ty Cổ phần Hà Đô Bình Thuận	1.417.415.618	-
Công ty Cổ phần Za Hung	962.207.290	-
Công ty Cổ phần Hà Đô 1	860.652.976	4.029.025.862
Công ty Cổ phần Hà Đô 4	-	3.940.948.562
Công ty Cổ phần Hà Đô 23		
(là công ty con cho đến ngày 9 tháng 11 năm 2019)	-	2.864.519.624
Các khách hàng khác	1.213.271.422	2.995.247.416
Các bên khác		
Các khách hàng mua nhà Dự án chung cư Quận 12	44.216.985.044	-
Các khách hàng mua nhà Khu biệt thự Sư Vạn Hạnh	24.444.972.600	24.444.972.600
Các khách hàng mua nhà chung cư Dự án		
Nguyễn Văn Công - Quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh	8.617.758.095	16.690.195.874
Các khách hàng mua nhà Dự án chung cư CC1 Dịch Vọng	1.929.571.974	25.399.049.974
Các khách hàng khác	16.369.560.394	20.601.519.646
	124.786.795.069	128.705.181.377

Khoản phải thu thương mại từ các công ty liên quan không có đảm bảo, không chịu lãi và có thời hạn hoàn trả là 30 ngày kể từ ngày ghi trên hóa đơn.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Công ty con		
Công ty Cổ phần Hà Đô 45	137.400.501	5.679.065.301
Các bên khác		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm	128.082.655.725	125.520.354.873
Bà Nguyễn Thị Lý (i)	60.000.000.000	-
Tổng Công ty Xây dựng Cơ điện - CTCP (ii)	50.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vĩnh Tiến và Bà Nguyễn Thị Trang (iii)	50.000.000.000	-
Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Sóc Trăng (iv)	12.000.000.000	-
AAPC (Thailand) Ltd.	14.060.643.168	2.612.200.177
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vĩnh Tiến	-	53.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	15.490.869.949	23.299.221.259
	329.771.569.343	210.110.841.610

- (i) Khoản trả trước này cho mục đích mua 1.116.546 cổ phần của Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1 theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ký ngày 18 tháng 12 năm 2018. Tại ngày báo cáo, Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô đã thanh toán toàn bộ số tiền mua cổ phần và đã nhận chuyển giao quyền sở hữu các cổ phần này.
- (ii) Khoản trả trước này cho mục đích mua 21.733.242 cổ phần của Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita Quảng Nam theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ký ngày 28 tháng 12 năm 2018. Tại ngày báo cáo, Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô đã thanh toán toàn bộ số tiền mua cổ phần và đã nhận chuyển giao quyền sở hữu các cổ phần này.
- (iii) Khoản trả trước này cho mục đích mua 120.000 triệu VND vốn góp của Công ty TNHH Mua bán nợ Minh Long theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp ký ngày 4 tháng 12 năm 2018.
- (iv) Khoản trả trước này cho mục đích giải phóng mặt bằng cho triển khai Dự án điện gió số 13 tại Sóc Trăng.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018****(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***9. Phải thu về cho vay ngắn hạn và dài hạn****(a) Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	Thời hạn	Lãi suất năm	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Các công ty con				
Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1	12 tháng	4,5% - 6,9%	21.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình An Riverside	12 tháng	6,9%	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Hà Đô 1	5 tháng	7,5%	13.833.459.000	-
Công ty liên quan khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc		5%	-	79.000.000.000
			40.333.459.000	79.000.000.000

Các khoản cho vay các công ty con và công ty liên quan trên không có tài sản đảm bảo.

(b) Phải thu về cho vay dài hạn

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Công ty TNHH MTV 756 (i)	117.000.000.000	117.000.000.000
Công ty Cổ phần Hà Đô 45 (ii)	26.954.453.688	26.954.453.688
	143.954.453.688	143.954.453.688

- (i) Khoản phải thu về cho vay dài hạn này thể hiện khoản vay cấp cho Công ty TNHH MTV 756 để công ty này góp vốn điều lệ vào Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn, một công ty con của Công ty. Khoản cho vay này không tính lãi và được đảm bảo bằng tất cả các quyền, quyền sở hữu và lợi ích của Công ty TNHH MTV 756 tại Công ty Cổ phần Hà Đô 756 - Sài Gòn và toàn bộ các quyền lợi phát sinh từ phần vốn góp.
- (ii) Khoản phải thu về cho vay dài hạn này thể hiện khoản vay cấp cho Công ty Cổ phần Hà Đô 45, một công ty con của Công ty. Khoản cho vay này có lãi suất 8%/năm, không có tài sản đảm bảo và đáo hạn năm 2020.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018****(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***10. Phải thu ngắn hạn khác**

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Tạm ứng	15.871.334.229	10.536.652.372
Phải thu về cổ tức được chia	47.638.004.687	-
- Công ty Cổ phần Za Hung	36.607.957.000	-
- Công ty Cổ phần Hà Đô 1	2.561.323.000	-
- Công ty TNHH MTV Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản Hà Đô	1.217.704.687	-
- Công ty Cổ phần Cơ điện Xây dựng Thiết bị Công nghiệp Hà Đô	2.042.040.000	-
- Công ty Cổ phần Hà Đô 45	5.208.980.000	-
Phải thu từ Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm	-	17.671.912.916
Lãi vay phải thu các công ty liên quan	3.120.977.948	4.077.555.664
- Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	-	3.446.805.555
- Công ty Cổ phần Hà Đô 45	2.773.709.404	617.353.109
- Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1	-	13.397.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình An Riverside	190.931.507	-
- Công ty Cổ phần Hà Đô 1	156.337.037	-
Lãi vay phải thu các bên khác	-	249.744.176
Lãi tiền gửi phải thu	6.248.688.921	-
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình	6.090.748.569	-
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	157.940.352	-
Ký quỹ tại UBND Tỉnh Ninh Thuận (*)	17.352.500.000	-
Phải thu khác	152.643.496	3.374.545.982
	90.384.149.281	35.910.411.110

Các khoản phải thu từ các bên liên quan có thể được thu hồi khi có yêu cầu.

(*) 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.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

11. Nợ xấu và nợ khó đòi

	31/12/2018			1/1/2018				
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	
<i>Nợ quá hạn</i>								
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
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 Gạch nhẹ Phúc Sơn	Trên 3 năm	426.495.800	(426.495.800)	-	Trên 3 năm	426.495.800	(426.495.800)	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh	Trên 3 năm	417.625.000	(417.625.000)	-	Trên 3 năm	417.625.000	-	417.625.000
Ban quản lý Dự án Thủy điện Sông Ba Hạ	Từ 2 đến dưới 3 năm	278.000.001	(194.600.001)	83.400.000	Từ 1 đến dưới 2 năm	278.000.001	-	278.000.001
Tổng Công ty Xây lắp Thủy lợi 4	Từ 2 đến dưới 3 năm	185.031.250	(129.521.875)	55.509.375	Từ 1 đến dưới 2 năm	185.031.250	-	185.031.250
Xí nghiệp 3 (trước cổ phần hóa)	Trên 3 năm	-	-	-	Trên 3 năm	314.374.090	(314.374.090)	-
Các khách hàng khác	Từ 1 đến dưới 2 năm	2.426.008.120	(2.426.008.120)	-	Trên 3 năm	791.289.494	-	791.289.494
Các khách hàng khác		8.000.000	(4.000.000)	4.000.000	Dưới 1 năm	8.000.000	-	8.000.000
10.975.177.071				142.909.375	9.654.832.535		(4.155.869.890)	5.498.962.645
<i>Trong đó:</i>								
				(10.832.267.696)			(4.155.869.890)	
Dự phòng phải thu khó đòi – ngắn hạn								

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

12. Hàng tồn kho

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Nguyên vật liệu	311.197.236	330.275.334
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang - Bất động sản đang xây dựng	402.877.624.673	317.528.707.369
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang - Khác	6.692.654.815	6.781.199.191
Thành phẩm - Bất động sản đã hoàn thành	40.801.125.341	45.976.125.341
	450.682.602.065	370.616.307.235

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là 53.000 triệu VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 22(a)) (1/1/2018: Không có).

Trong năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018, tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong bất động sản đang xây dựng tương đương 2.262 triệu VND (2017: 16.893 triệu VND).

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

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Dự án khu đô thị mới An Khánh - An Thượng	242.859.363.546	189.925.917.620
Dự án nhà ở Quận 12, TP. Hồ Chí Minh	48.159.690.829	28.750.028.271
Khu biệt thự Sư Vạn Hạnh	40.801.125.341	40.801.125.341
Dự án chung cư CC1 Dịch Vọng, Hà Nội	69.538.051.175	56.765.976.385
Dự án chung cư CC3 Dịch Vọng, Hà Nội	11.588.544.333	11.600.142.777
Dự án nhà ở Quận 2, TP. Hồ Chí Minh	-	5.175.000.000
Khác	37.424.629.605	37.267.841.507
	450.371.404.829	370.286.031.901

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

13. Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá	Nhà cửa VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Dụng cụ văn phòng VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm	10.546.797.195	87.740.736	8.062.570.909	2.582.343.198	21.279.452.038
Tăng trong năm	-	754.545.455	2.883.440.000	155.504.091	3.793.489.546
Thanh lý trong năm	-	-	(658.996.000)	-	(658.996.000)
Số dư cuối năm	10.546.797.195	842.286.191	10.287.014.909	2.737.847.289	24.413.945.584
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	10.142.663.050	87.740.736	8.062.570.909	2.045.124.424	20.338.099.119
Khấu hao trong năm	256.900.356	6.085.044	210.333.001	222.976.598	696.294.999
Thanh lý trong năm	-	-	(658.996.000)	-	(658.996.000)
Số dư cuối năm	10.399.563.406	93.825.780	7.613.907.910	2.268.101.022	20.375.398.118
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	404.134.145	-	-	537.218.774	941.352.919
Số dư cuối năm	147.233.789	748.460.411	2.673.106.999	469.746.267	4.038.547.466

Trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 có các tài sản có nguyên giá 16.986 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2018: 16.951 triệu VND).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

14. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	682.977.531.325
Tăng trong năm	264.566.328
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	19.950.342.401
Số dư cuối năm	703.192.440.054
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	74.451.743.469
Khấu hao trong năm	33.688.771.517
Số dư cuối năm	108.140.514.986
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	608.525.787.856
Số dư cuối năm	595.051.925.068

Bất động sản đầu tư của Công ty tại thời điểm cuối năm bao gồm các tài sản có nguyên giá như sau:

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Khách sạn IBIS số 2 Hồng Hà, TP. Hồ Chí Minh	474.777.225.720	474.777.225.720
Tòa nhà Miền Nam	133.600.517.254	133.600.517.254
Tầng thương mại tại các khu chung cư	71.728.561.952	71.463.995.624
Sân tennis	3.135.792.727	3.135.792.727
Tòa nhà Hà Đô 186 Hoàng Sâm	19.950.342.401	-
	703.192.440.054	682.977.531.325

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư không được xác định bởi vì Công ty không thực hiện việc xác định giá trị hợp lý.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, toàn bộ quyền sở hữu và kinh doanh, quản lý khai thác đối với tài sản hình thành từ dự án Khách sạn IBIS tại Số 2 Hồng Hà, Phường 2, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 22(b)).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

15. Xây dựng cơ bản dở dang

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	44.851.308.819	444.885.616.868
Tăng trong năm	7.735.848.613	75.253.922.591
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(19.950.342.401)	(474.777.225.720)
Xóa sổ	(32.368.000)	-
Thanh lý	-	(511.004.920)
Số dư cuối năm	32.604.447.031	44.851.308.819

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

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Giai đoạn 2 - Dự án Khách sạn IBIS số 2 Hồng Hà, TP Hồ Chí Minh	29.066.767.973	23.640.161.030
Dự án 34 Cầu Diễn, Nam Từ Liêm, Hà Nội	1.991.392.914	1.991.392.914
Dự án 186 Hoàng Sâm, Cầu Giấy, Hà Nội	1.546.286.144	19.187.386.875
Khác	-	32.368.000
	32.604.447.031	44.851.308.819

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

16. Phải trả người bán ngắn hạn

(a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn

	Giá gốc và số có khả năng trả nợ	
	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Các công ty con		
Công ty Cổ phần Hà Đô 45	12.669.420.559	-
Công ty Cổ phần Hà Đô 1	6.335.414.981	11.256.077.883
Công ty Cổ phần Cơ điện Xây dựng Thiết bị Công nghiệp Hà Đô	4.262.028.158	7.079.086.647
Công ty TNHH MTV Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản Hà Đô	2.275.783.456	2.065.175.369
Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh Bất động sản Hà Đô	-	60.002
Công ty Cổ phần Hà Đô 23 <i>(là công ty con cho đến ngày 9 tháng 11 năm 2019)</i>	2.749.426.869	5.697.784.737
Các công ty liên quan khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	2.019.725.459	2.019.725.459
Các bên khác		
Ông Huỳnh Kỳ Trân	26.924.500.000	-
Các khách hàng khác	15.812.054.255	16.715.318.502
	73.048.353.737	44.833.228.599

Khoản phải trả đối với các công ty liên quan không được đảm bảo, không chịu lãi và phải trả trong vòng 60 ngày kể từ ngày ghi trên hóa đơn.

17. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước	25.203.746.870	62.125.525.058
Khách hàng trả tiền trước - khác	5.532.096.286	6.614.651.560
	30.735.843.156	68.740.176.618

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

	1/1/2018		Số phải nộp trong năm VND		Số đã nộp/bù trừ trong năm VND		31/12/2018	
	Phải thu VND	Phải nộp VND					Phải thu VND	Phải nộp VND
Thuế giá trị gia tăng	-	2.234.399.403	34.177.083.410		(33.171.703.365)		-	3.239.779.448
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	17.531.007.414	3.511.716.729		(23.142.813.058)		2.100.088.915	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	557.523.390	7.104.265.459		(6.632.218.730)		-	1.029.570.119
Thuế khác	-	1.000.000	439.761.534		(439.761.534)		-	1.000.000
	-	20.323.930.207	45.232.827.132		(63.386.496.687)		2.100.088.915	4.270.349.567

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

19. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Lãi vay phải trả	32.982.204.980	24.468.033.137
Chi phí xây dựng	219.038.121.625	221.711.421.922
- Khu biệt thự Sư Vạn Hạnh	130.489.147.466	130.489.147.466
- Dự án nhà ở Quận 12 - Phần hạ tầng	51.838.141.949	17.738.107.090
- Dự án nhà ở Quận 12 - Phần chung cư	15.787.139.071	-
- Dự án nhà N10 khu đô thị mới Dịch Vọng	11.045.560.337	31.823.710.073
- Dự án chung cư CCI Dịch Vọng, Hà Nội	9.878.132.802	41.660.457.293
Chi phí phải trả khác	4.019.002.979	3.120.191.330
	256.039.329.584	249.299.646.389

(*) Chi phí lãi vay phải trả bao gồm lãi vay phải trả BIDV Ba Đình, một nhân viên của công ty và lãi vay phải trả các bên liên quan sau:

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn	22.789.710.685	4.343.817.534
Công ty Cổ phần Đầu tư IP Việt Nam	515.342.466	-
Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4	432.825.695	2.198.942.361
Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà	278.944.142	2.535.572.102
	24.016.822.988	9.078.331.997

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.

20. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Doanh thu chưa thực hiện – Ngắn hạn	3.511.360.074	3.954.724.448
Doanh thu chưa thực hiện – Dài hạn	13.891.492.036	19.844.988.623
	17.402.852.110	23.799.713.071

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

21. Phải trả khác

(a) Phải trả khác – ngắn hạn

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Cổ tức phải trả	94.916.268.775	95.074.275
Phí bảo trì các tòa nhà (i)	7.051.715.234	8.180.665.484
Phải trả cổ đông cổ phiếu quỹ	121.000	-
Phải trả Công ty Cổ Phần Hà Đô - 756 Sài Gòn – công ty con liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh (b)(iv)	6.000.000.000	-
Các khoản phải trả khác	6.639.998.229	29.372.123.582
	114.608.103.238	37.647.863.341

- (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.

(b) Phải trả khác – dài hạn

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Phải trả Công ty Cổ phần Hà Đô – 756 Sài Gòn (“Hà Đô 756”)	970.000.000.000	984.950.000.000
- Dự án Đầu tư Giai đoạn 1 Xây dựng Khu đô thị mới bản Noọng Tha tại Thủ đô Viên Chăn nước CHDCND Lào (ii)	500.000.000.000	500.000.000.000
- Dự án Khu đô thị An Khánh – An Thượng (iii)	450.000.000.000	367.500.000.000
- Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp Bảo Đại (iv)	20.000.000.000	117.450.000.000
Phải trả Viện Khoa học và Công nghệ Quân sự (v)	8.975.000.280	6.475.000.280
Các khoản phải trả khác	20.258.866.796	581.200.980
	999.233.867.076	992.006.201.260

- (ii) Công ty và Hà Đô 756 tham gia Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 03/HĐHT/HĐG-756 vào ngày 22 tháng 12 năm 2017 để đầu tư, xây dựng và kinh doanh, khai thác sản phẩm Dự án Đầu tư Giai đoạn 1 Xây dựng Khu đô thị mới bản Noọng Tha tại Thủ đô Viên Chăn nước CHDCND Lào do Công ty làm chủ đầu tư. Việc phân phối lợi nhuận của Công ty và Hà Đô 756 dựa trên tỷ lệ thực tế góp vốn trong tổng giá trị đầu tư của dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, tỷ lệ góp vốn thực tế của Công ty và Hà Đô 756 vào dự án tương ứng là 68% và 32%.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018****(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC**ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

- (iii) Công ty và Hà Đô 756 tham gia Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐHT/HĐG-756 vào ngày 22 tháng 12 năm 2017 để đầu tư, xây dựng và kinh doanh, khai thác sản phẩm Dự án Khu đô thị An Khánh – An Thượng, Xã An Thượng và Xã Song Phương, Huyện Hoài Đức, Thủ đô Hà Nội, Việt Nam do Công ty làm chủ đầu tư. Việc phân phối lợi nhuận của Công ty và Hà Đô 756 dựa trên tỷ lệ thực tế góp vốn trong tổng giá trị đầu tư của dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, tổng số tiền Công ty nhận được từ Hà Đô 756 là 450.000 triệu VND (1/1/2018: 367.500 triệu VND).
- (iv) Công ty và Hà Đô 756 tham gia Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/HĐHT/HĐG-756 vào ngày 22 tháng 12 năm 2017 để đầu tư, xây dựng và kinh doanh, khai thác sản phẩm Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp Bảo Đại, Cầu Đá, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam do Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà làm chủ đầu tư. Việc phân phối lợi nhuận của Công ty và Hà Đô 756 dựa trên tỷ lệ thực tế góp vốn trong tổng giá trị đầu tư của dự án. Ngày 24 tháng 12 năm 2018, Công ty và Hà Đô 756 ký biên bản thanh lý hợp đồng này, Công ty phân phối khoản chi phí sử dụng vốn 6 tỷ VND (Thuyết minh 31) và hoàn trả một phần vốn góp nhận hợp tác đầu tư cho Hà Đô 756. Số dư phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được hoàn trả trong tháng 1 năm 2019.
- (v) 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/VKHCHNQS-HĐ và 02A/HĐHTKD-2017/VKHCHNQS-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.

(c) Phải trả khác cho các bên liên quan

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Phải trả Công ty Cổ phần Hà Đô – 756 Sài Gòn	976.000.000.000	984.950.000.000
Công ty Cổ phần Hà Đô 23	592.533.453	-
Công ty Cổ phần Hà Đô 4	541.631.955	541.631.955
Công ty TNHH MTV Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản Hà Đô	71.182.494	299.944.330
Công ty Cổ phần Za Hưng	-	13.230.000
	977.205.347.902	985.804.806.285

Các khoản phải trả khác cho các bên 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 riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

22. Các khoản vay

(a) Vay ngắn hạn

	1/1/2018		31/12/2018	
	Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ VND		Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ VND	
			Biến động trong năm	
			Tăng VND	Giảm VND
Vay ngắn hạn	431.205.251.795	611.712.776.717	(378.679.336.672)	664.238.691.840
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 22(b))	3.816.000.000	22.169.232.368	(10.252.228.752)	15.733.003.616
	435.021.251.795	633.882.009.085	(388.931.565.424)	679.971.695.456

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

	Thuyết minh	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Vay cá nhân					
Vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Anh	(i)	VND	8,0% - 8,9%	52.390.846.667	50.881.371.589
Vay từ công ty con – Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà	(ii)	VND	7,5%	65.924.499.957	-
Vay từ công ty con – Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4	(iii)	VND	6,8% - 5,1%	29.162.234.104	61.323.880.206
Vay từ công ty con – Công ty Cổ phần Hà Đô – 756 Sài Gòn	(iii)	VND	4,5%	44.761.111.112	80.000.000.000
Vay từ công ty con – Công ty TNHH MTV Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản Hà Đô	(iii)	VND	4,3% - 6,6%	415.000.000.000	175.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư IP Việt Nam, một bên liên quan	(iv)	VND	6,0%	57.000.000.000	7.000.000.000
				664.238.691.840	431.205.251.795

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

- (i) Khoản vay cá nhân ngắn hạn không có tài sản đảm bảo.
- (ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh được đảm bảo bằng 10 tỷ VND Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh 6(b)) và quyền sử dụng đất tại tòa nhà CT2 - CT4 Dự án Khu đô thị mới An Khánh - An Thượng (Thuyết minh 12).
- (iii) Các khoản vay ngắn hạn từ các công ty con không có tài sản đảm bảo.
- (iv) Khoản vay ngắn hạn này không có tài sản đảm bảo.

(b) Vay dài hạn

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Vay dài hạn	564.618.382.465	289.870.611.217
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng (Thuyết minh 22(a))	(15.733.003.616)	(3.816.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	548.885.378.849	286.054.611.217

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Vay ngân hàng (*)	VND	10,4%	2027	279.618.382.465	286.054.611.217
Vay từ công ty con – Công ty Cổ phần Hà Đô – 756					
Sài Gòn (**)	VND	6,8%	2020	285.000.000.000	-
Vay cá nhân	VND	8,3%	2018	-	3.816.000.000
				564.618.382.465	289.870.611.217

(*) 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 Khách sạn này (Thuyết minh 14). Khoản vay có lãi suất bằng 3,5% cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng này.

(**) Khoản vay có kỳ hạn 18 tháng, chịu lãi suất 6,8%, được đảm bảo bằng cổ tức và lợi nhuận được chia (nếu có) mà Công ty Cổ phần Hà Đô 756 - Sài Gòn phải trả cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

23. Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 1/1/2017	759.680.800.000	(33.000.000)	(311.780.000)	23.516.835.886	83.982.694.781	866.835.550.667
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	179.180.621.842	179.180.621.842
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(816.000.000)	(816.000.000)
Cổ tức (Thuyết minh 25)	-	-	-	-	(75.948.528.200)	(75.948.528.200)
Số dư tại ngày 1/1/2018	759.680.800.000	(33.000.000)	(311.780.000)	23.516.835.886	186.398.788.423	969.251.644.309
Tăng vốn trong kỳ	75.935.910.000	(138.550.000)	-	-	-	75.797.360.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	352.639.653.655	352.639.653.655
Phát hành cổ phiếu thường từ lợi nhuận chưa phân phối (Thuyết minh 25)	113.903.650.000	-	-	-	(113.903.650.000)	-
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(14.490.000)	-	-	(14.490.000)
Cổ tức (Thuyết minh 25)	-	-	-	-	(132.874.308.325)	(132.874.308.325)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(5.375.000.000)	(5.375.000.000)
Khác	-	-	-	-	47.751.450	47.751.450
Số dư tại ngày 31/12/2018	949.520.360.000	(171.550.000)	(326.270.000)	23.516.835.886	286.933.235.203	1.259.472.611.089

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

24. Vốn cổ phần

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

	31/12/2018		1/1/2018	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	94.952.036	939.520.360.000	75.968.080	759.680.800.000
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	94.952.036	949.520.360.000	75.968.080	759.680.800.000
Cổ phiếu quỹ				
Cổ phiếu phổ thông	(32.627)	(326.270.000)	(31.178)	(311.780.000)
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	94.919.409	949.194.090.000	75.936.902	759.369.020.000

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

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

	2018		2017	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Số dư đầu năm	75.936.902	759.369.020.000	75.936.902	759.369.020.000
Phát hành cổ phiếu	18.983.956	189.839.560.000	-	-
Cổ phiếu quỹ mua lại trong năm	(1.449)	(14.490.000)	-	-
Số dư cuối năm	94.919.409	949.194.090.000	75.936.902	759.369.020.000

25. Cổ tức

Tại cuộc họp ngày 21 tháng 4 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã quyết định phân phối khoản cổ tức 37.955 triệu VND (2017: 75.949 triệu VND) và thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2016 cho cổ đông hiện hữu. Công ty đã quyết định tạm ứng khoản cổ tức 94.919 triệu VND (tương ứng 1.000 đồng/cổ phiếu) theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 129/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 11 năm 2018.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

26. 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.

27. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

(a) Ngoại tệ các loại

	31/12/2018		1/1/2018	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
USD	916	20.071.809	916	20.071.809

(b) Cam kết chi tiêu vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có các cam kết góp vốn sau đã được duyệt nhưng chưa được phản ánh trong bảng cân đối kế toán riêng:

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Đã được duyệt và đã ký kết hợp đồng	858.000.000.000	-

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

28. 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 Công ty bao gồm:

	2018 VND	2017 VND
Tổng doanh thu		
▪ Doanh thu kinh doanh bất động sản	193.204.812.954	512.164.066.357
▪ Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	17.996.765.880
▪ Doanh thu từ khách sạn	119.442.788.473	80.499.001.756
▪ Doanh thu khác	113.853.671.961	109.535.317.291
	426.501.273.388	720.195.151.284
Trừ đi các khoản giảm trừ doanh thu		
▪ Giảm giá hàng bán	-	(168.315.461)
	426.501.273.388	720.026.835.823
Doanh thu thuần		

29. Giá vốn hàng bán

	2018 VND	2017 VND
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Hoạt động kinh doanh bất động sản	182.669.011.647	357.870.179.545
▪ Hoạt động xây dựng	-	14.459.726.326
▪ Hoạt động khách sạn	56.615.345.029	46.824.249.679
▪ Hoạt động khác	45.661.266.728	45.095.826.418
	284.945.623.404	464.249.981.968

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018****(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***30. Doanh thu hoạt động tài chính**

	2018 VND	2017 VND
Lãi tiền gửi và cho vay	13.689.149.981	6.638.374.327
Cổ tức được chia	343.205.470.617	106.655.771.100
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	21.024.222.457	993.254.400
Doanh thu hoạt động tài chính khác	42.597.000	10.486.726
	377.961.440.055	114.297.886.553

31. Chi phí tài chính

	2018 VND	2017 VND
Chi phí lãi vay	56.583.732.735	67.323.327.688
Lỗ phát sinh từ giải thể công ty liên kết	21.500.515	-
Biến động dự phòng giảm giá đầu tư	325.649.709	14.009.123.776
Chi phí sử dụng vốn (Thuyết minh 21(b)(iv))	6.000.000.000	-
Chi phí tài chính khác	18.204.801	9.812.095.622
	62.949.087.760	91.144.547.086

32. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2018 VND	2017 VND
Chi phí nhân viên	58.237.732.904	39.221.241.512
Chi phí khấu hao tài sản cố định	727.958.881	573.504.111
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.114.485.151	2.777.434.866
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	6.990.771.896	-
Xóa sổ các khoản phải thu khác	2.647.551.098	-
Xóa sổ Dự án 34 Cầu Diễn (Thuyết minh 15)	32.368.000	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	11.167.062.675	14.312.841.879
	98.917.930.605	56.885.022.368

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

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

	2018 VND	2017 VND
Chi phí nhân viên	72.566.720.436	58.801.816.251
Chi phí khấu hao	34.597.213.171	33.182.274.641
Chi phí dịch vụ mua ngoài	334.076.690.195	390.938.983.266
Chi phí khác	16.556.544.681	13.647.166.182

34. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

	2018 VND	2017 VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	3.511.716.729	23.820.432.547
Dự phòng thiếu trong những năm trước	-	1.713.030.853
	3.511.716.729	25.533.463.400

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2018 VND	2017 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	356.151.370.384	204.714.085.242
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	71.230.274.077	40.942.817.048
Chi phí không được khấu trừ thuế	2.629.311.775	3.847.871.628
Thu nhập không bị tính thuế	(68.641.094.123)	(21.331.154.220)
Ảnh hưởng của các chênh lệch tạm thời không được ghi nhận	(1.706.775.000)	360.898.091
Dự phòng thiếu trong những năm trước	-	1.713.030.853
	3.511.716.729	25.533.463.400

(c) Thuế suất áp dụng

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018****(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC**ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***35. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan**

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

	Giá trị giao dịch	
	2018	2017
	VND	VND
Các công ty con		
<i>Công ty Cổ phần Hà Đô 1</i>		
Cổ tức được chia	13.845.473.500	2.256.830.100
Mua hàng hóa và dịch vụ	41.278.931.529	54.521.779.619
Bán hàng hóa và dịch vụ	1.010.447.675	5.472.198.908
Cho vay	13.833.459.000	-
Phí quản lý	1.008.229.494	1.206.155.841
Góp vốn	7.701.880.000	-
<i>Công ty Cổ phần Hà Đô 23 (đến ngày 9 tháng 11 năm 2019)</i>		
Cổ tức được chia	4.442.980.000	4.442.980.000
Mua hàng hóa và dịch vụ	8.634.853.189	52.028.026.795
Bán hàng hóa và dịch vụ	703.833.745	5.852.044.207
Vay và hoàn trả vay ngắn hạn	-	5.000.000.000
Chi phí lãi vay	-	29.167.000
Phí quản lý	-	1.160.626.756
<i>Công ty Cổ phần Hà Đô 4</i>		
Bán hàng hóa và dịch vụ	-	692.072.727
Cho vay và thu hồi vay ngắn hạn	-	7.876.215.935
Thu nhập lãi vay	-	152.100.351
Phí quản lý	-	669.583.448
<i>Công ty Cổ phần Cơ điện Xây dựng Thiết bị</i>		
<i>Công nghiệp Hà Đô</i>		
Cổ tức được chia	2.042.040.000	1.021.020.000
Mua hàng hóa và dịch vụ	28.183.757.747	49.860.130.248
Bán hàng hóa và dịch vụ	610.833.295	5.716.798.156
Vay và hoàn trả vay ngắn hạn	-	7.000.000.000
Chi phí lãi vay	-	40.833.000
Phí quản lý	540.350.837	400.914.424
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà</i>		
Bán hàng hóa và dịch vụ	24.954.545	-
Hoàn trả vay ngắn hạn	32.161.646.102	46.676.119.794
Chi phí lãi vay	1.908.603.065	4.421.313.771
Phí quản lý	223.544.262	890.464.701

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Giá trị giao dịch	
	2018	2017
	VND	VND
<i>Công ty Cổ phần Tư vấn Hà Đô</i>		
Cổ tức được chia	204.000.000	204.000.000
Mua hàng hóa và dịch vụ	618.252.350	1.569.856.955
Bán hàng hóa và dịch vụ	107.173.400	-
Phí quản lý	-	52.184.408
<i>Công ty TNHH MTV Quản lý – Vận hành – Khai thác Bất động sản Hà Đô</i>		
Lợi nhuận được chia	10.964.960.317	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	27.071.029.344	20.036.607.099
Bán hàng hóa và dịch vụ	3.342.693.515	2.111.532.096
Vay ngắn hạn	-	7.000.000.000
Hoàn trả vay ngắn hạn	7.000.000.000	-
Chi phí lãi vay	247.487.077	170.916.667
<i>Công ty TNHH MTV Kinh doanh và Môi giới Bất động sản Hà Đô</i>		
Mua hàng hóa và dịch vụ	-	1.185.244.442
Bán hàng hóa và dịch vụ	-	3.458.375.000
<i>Công ty Cổ phần Hà Đô – 756 Sài Gòn</i>		
Cổ tức được chia	212.625.000.000	85.050.000.000
Bán hàng hóa và dịch vụ	2.494.257.773	1.306.711.855
Vay ngắn hạn và dài hạn	525.000.000.000	175.000.000.000
Chi phí lãi vay và chi phí sử dụng vốn	17.801.093.151	4.333.457.534
Nhận hợp tác đầu tư	82.500.000.000	984.950.000.000
Hoàn trả hợp tác đầu tư	97.450.000.000	-
Phí quản lý	14.550.049.604	25.534.300.000
<i>Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4</i>		
Vay ngắn hạn	2.761.111.112	80.000.000.000
Hoàn trả vay ngắn hạn	38.000.000.000	95.000.000.000
Chi phí lãi vay	1.021.938.890	760.000.000
<i>Công ty Cổ phần Za Hưng</i>		
Cổ tức được chia	93.299.657.000	13.498.025.000
Bán hàng hóa và dịch vụ	-	6.096.164.606
Góp vốn	66.031.660.000	-
Phí quản lý	1.088.892.856	1.068.210.000
Mua cổ phần	-	7.500.000.000
Bán cổ phần	-	5.693.803.200

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Giá trị giao dịch	
	2018	2017
	VND	VND
<i>Công ty Cổ phần Hà Đô 45</i>		
Góp vốn	83.980.000	5.125.000.000
Cổ tức được chia	5.208.980.000	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	58.789.019.667	-
Bán hàng hóa và dịch vụ	761.280.000	-
Thu nhập lãi vay	2.156.356.295	-
Phí quản lý	1.054.642.495	608.712.225
<i>Công ty Cổ phần Hà Đô Bình Thuận</i>		
Góp vốn	220.500.000.000	7.500.000.000
Phí quản lý	1.288.559.653	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình An Riverside</i>		
Cho vay	5.000.000.000	-
Thu nhập lãi vay	21.550.685	-
Phí quản lý	474.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1</i>		
Góp vốn	-	77.197.064.000
Cho vay	21.500.000.000	-
Thu nhập lãi vay	231.447.945	-
Phí quản lý	348.146.558	-
<i>Công ty Đầu tư Quốc tế Hà Đô</i>		
Phí quản lý	3.726.739.970	-
<i>Công ty Cổ phần Thương Mại Hà Đô</i>		
Cung cấp dịch vụ	-	924.000.000
<i>Các công ty liên kết</i>		
<i>Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita - Quảng Nam</i>		
Góp vốn	50.763.789.599	217.218.460.793
<i>Các bên liên quan khác</i>		
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc</i>		
Cổ tức được chia	380.318.000	-
Cho vay ngắn hạn	-	79.000.000.000
Thu nhập lãi vay	2.954.383.562	4.315.903.155
Thu hồi tiền cho vay	79.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư IP Việt Nam</i>		
Vay ngắn hạn	-	57.000.000.000
Chi phí lãi vay	2.993.259.132	2.572.916.667

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Giá trị giao dịch	
	2018 VND	2017 VND
Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát		
Lương và phụ cấp	5.663.237.826	3.431.870.000
Tổng Giám đốc		
Lương và phụ cấp	302.470.938	1.156.322.913
Thành viên khác trong Ban Giám đốc		
Lương và phụ cấp	5.145.969.474	4.559.423.117

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

Góp vốn vào Công ty Cổ phần Hà Đô Ninh Thuận

Sau khi kết thúc kỳ kế toán năm, tại ngày báo cáo, Công ty đã góp được 2 tỷ VND tiền góp vốn đợt đầu vào một công ty con là Công ty Cổ phần Hà Đô Ninh Thuận. Công ty con này được cấp Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp lần đầu ngày 25 tháng 10 năm 2017 nhưng đã tạm ngừng hoạt động. Ngày 18 tháng 12 năm 2018, Công ty con này đã khôi phục lại mã số thuế và hoạt động trở lại.

37. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2018 được mang sang từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty tại ngày và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Ngày 1 tháng 4 năm 2019

Người lập:



Vũ Thị Dung
Kế toán viên

Người duyệt:



Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng



Chu Tuấn Anh
Phó Tổng Giám đốc