



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: your signing location here

Date: 2020-04-09 14:13:59

Foxit Reader Version: 9.7.0

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

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



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

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

ngày 18 tháng 10 năm 2016

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán (trước ngày 18/4/2019 là Ban Kiểm soát) của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo tài chính 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 Nguyễn Trọng Minh	Thành viên
	Ông Lê Xuân Long	Thành viên
	Ông Hoàng Đình Hùng	Thành viên (từ ngày 18/4/2019)
	Ông Ngô Xuân Quyền	Thành viên (từ ngày 18/4/2019)
	Ông Chế Đình Tương	Thành viên (đến ngày 18/4/2019)
	Ông Nguyễn Văn Đông	Thành viên (đến ngày 18/4/2019)
Người đại diện theo pháp luật	Ông Lê Thanh Hiền	Thành viên (đến ngày 18/4/2019)
	Ông Nguyễn Trọng Thông	
Ban Giám đốc	Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Trần Trung Dũng	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 12/11/2019)
	Ông Nguyễn Văn Đông	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 30/1/2019 đến ngày 1/4/2019)
Ban Kiểm soát	Ông Đỗ Văn Bình	Trưởng ban (đến ngày 18/4/2019)
	Ông Phạm Trọng Khiêm	Thành viên (đến ngày 18/4/2019)
	Bà Chử Thị Lan	Thành viên (đến ngày 18/4/2019)
Ủy ban Kiểm toán	Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Chủ tịch (đến ngày 15/2/2020)
	Bà Cao Thị Tâm	Phó Chủ tịch (từ ngày 1/8/2019)
	Ông Phạm Trọng Khiêm	Ủy viên
	Bà Chử Thị Lan	Ủy viên
	Bà Tạ Thị Lương	Ủy viên
	Bà Nguyễn Thị Thúy Hà	Ủy viên (từ ngày 1/8/2019)
	Bà Nghiêm Thị Ngọc Trang	Ủy viên (đến ngày 1/8/2019)
	Ông Nguyễn Thế Diện	Ủy viên (đến ngày 1/8/2019)

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

Trụ sở đăng ký

Trụ sở chính

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

Chi nhánh Miền Nam

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

Chi nhánh Khách sạn IBIS Hà Đô

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

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH KPMG
Việt Nam

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

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

Ban Lãnh đạo Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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 6 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 2019, 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 8 tháng 4 năm 2020



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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính 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 2019, 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 8 tháng 4 năm 2020, được trình bày từ trang 6 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 2019, 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: 19-02-00172-20-1



Đàm Xuân Lâm

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

Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, **08 -04- 2020**



Phạm Thị Thùy Linh

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

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

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	31/12/2019 VND	1/1/2019 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		1.461.461.740.528	1.207.075.746.596
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	176.477.881.051	58.392.245.995
Tiền	111		176.477.881.051	58.392.245.995
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		246.453.246.841	103.243.899.704
Chứng khoán kinh doanh	121		211.011.435.581	3.422.062.749
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	(149.502.000)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5(a)	35.441.811.260	99.971.338.955
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		525.714.829.002	574.443.704.997
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	92.849.100.709	124.786.795.069
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	296.843.107.532	329.771.569.343
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8(a)	79.212.628.583	40.333.459.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	9	74.614.745.891	90.384.149.281
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(17.804.753.713)	(10.832.267.696)
Hàng tồn kho	140	11	486.442.532.226	450.682.602.065
Hàng tồn kho	141		486.442.532.226	450.682.602.065
Tài sản ngắn hạn khác	150		26.373.251.408	20.313.293.835
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		264.165.970	334.545.668
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		23.152.329.623	17.878.659.252
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	2.956.755.815	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 2019 (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	31/12/2019 VND	1/1/2019 VND
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		4.244.393.927.739	2.792.111.830.619
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	143.954.453.688
Phải thu về cho vay dài hạn	215	8(b)	-	143.954.453.688
Tài sản cố định	220		5.193.495.262	4.266.538.391
Tài sản cố định hữu hình	221	12	5.139.595.262	4.038.547.466
<i>Nguyên giá</i>	222		26.386.943.766	24.413.945.584
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(21.247.348.504)	(20.375.398.118)
Tài sản cố định vô hình	227		53.900.000	227.990.925
<i>Nguyên giá</i>	228		775.017.500	775.017.500
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(721.117.500)	(547.026.575)
Bất động sản đầu tư	230	13	616.596.866.119	595.051.925.068
<i>Nguyên giá</i>	231		760.659.857.457	703.192.440.054
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(144.062.991.338)	(108.140.514.986)
Tài sản dở dang dài hạn	240		31.270.599.322	32.604.447.031
Xây dựng cơ bản dở dang	242	14	31.270.599.322	32.604.447.031
Đầu tư tài chính dài hạn	250		3.589.551.729.629	2.011.999.339.922
Đầu tư vào công ty con	251	5(c)	3.563.470.288.129	1.707.576.668.030
Đầu tư vào các công ty liên kết	252	5(c)	130.000.000	268.112.250.392
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	5(c)	(11.358.980.000)	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	5(a)	37.310.421.500	36.310.421.500
Tài sản dài hạn khác	260		1.781.237.407	4.235.126.519
Chi phí trả trước dài hạn	261		1.771.237.407	4.225.126.519
Tài sản dài hạn khác	268		10.000.000	10.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		5.705.855.668.267	3.999.187.577.215

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 2019 (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	31/12/2019 VND	1/1/2019 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		3.888.831.138.341	2.739.714.966.126
Nợ ngắn hạn	310		1.327.564.558.143	1.177.041.705.059
Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	15.941.448.802	73.048.353.737
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	20.596.057.463	30.735.843.156
Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước	313	17	3.565.543.818	4.270.349.567
Phải trả người lao động	314		10.078.854.591	10.854.147.653
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	325.861.933.499	256.039.329.584
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	19	3.694.478.469	3.511.360.074
Phải trả ngắn hạn khác	319	20(a)	428.052.286.133	114.608.103.238
Vay và trái phiếu phát hành ngắn hạn	320	21(a)	507.083.604.253	679.971.695.456
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		12.690.351.115	4.002.522.594
Nợ dài hạn	330		2.561.266.580.198	1.562.673.261.067
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	19	9.923.944.169	13.891.492.036
Phải trả dài hạn khác	337	20(b)	770.020.719.125	999.233.867.076
Vay và trái phiếu phát hành dài hạn	338	21(b)	1.780.905.102.598	548.885.378.849
Dự phòng phải trả dài hạn	342		416.814.306	662.523.106
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		1.817.024.529.926	1.259.472.611.089
Vốn chủ sở hữu	410	22	1.817.024.529.926	1.259.472.611.089
Vốn cổ phần	411	23	1.186.812.890.000	949.520.360.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	411a		1.186.812.890.000	949.520.360.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		(171.550.000)	(171.550.000)
Cổ phiếu quỹ	415	23	(326.270.000)	(326.270.000)
Quỹ đầu tư phát triển	418	25	23.516.835.886	23.516.835.886
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		607.192.624.040	286.933.235.203
- <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i>	421a		39.061.705.203	29.212.990.548
- <i>LNST chưa phân phối năm nay</i>	421b		568.130.918.837	257.720.244.655
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		5.705.855.668.267	3.999.187.577.215

Ngày 8 tháng 4 năm 2020

Người lập:



Vũ Thị Dung
Kế toán viên

Người duyệt:



Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng



Chữ 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 2019

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	2019 VND	2018 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	352.549.073.286	426.501.273.388
Giá vốn hàng bán	11	28	173.429.756.001	284.945.623.404
Lợi nhuận gộp (20 = 01 - 11)	20		179.119.317.285	141.555.649.984
Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	784.128.307.673	377.961.440.055
Chi phí tài chính	22	30	170.813.426.515	62.949.087.760
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		146.671.397.403	56.583.732.735
Chi phí bán hàng	25		4.539.545.522	3.518.932.540
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	96.798.057.501	98.917.930.605
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		691.096.595.420	354.131.139.134
Thu nhập khác	31		9.039.981.802	5.611.416.852
Chi phí khác	32		5.371.296.521	3.591.185.602
Kết quả từ hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		3.668.685.281	2.020.231.250
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		694.765.280.701	356.151.370.384
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	33	7.801.120.100	3.511.716.729
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60		686.964.160.601	352.639.653.655

Ngày 8 tháng 4 năm 2020

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 2019
(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	2019 VND	2018 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	694.765.280.701	356.151.370.384
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao và phân bổ	02	36.968.517.663	34.597.213.171
Các khoản dự phòng	03	17.936.255.217	6.983.535.515
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(774.720.733.754)	(371.864.974.540)
Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong năm)	06	148.675.572.811	56.583.732.735
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	123.624.892.638	82.450.877.265
Biến động các khoản phải thu	09	(7.438.211.323)	(13.582.408.912)
Biến động hàng tồn kho	10	(65.188.816.966)	(77.804.294.830)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11	(46.463.266.266)	(12.620.533.401)
Biến động chi phí trả trước	12	2.524.268.810	2.146.246.770
Biến động chứng khoán kinh doanh	13	(207.589.372.832)	-
		(200.530.505.939)	(19.410.113.108)
Tiền lãi vay đã trả	14	(52.726.713.735)	(50.331.560.892)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(8.638.126.184)	(23.142.813.058)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	8.000.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(2.036.317.693)	(1.480.730.481)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(263.931.663.551)	(94.357.217.539)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21	(23.019.826.062)	(11.793.904.487)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23	(384.425.966.000)	(135.604.797.955)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24	444.134.599.279	98.120.103.955
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25	(1.421.761.369.707)	(717.490.175.599)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26	-	56.574.320.457
Tiền thu lãi tiền gửi, cho vay và cổ tức	27	363.352.014.182	304.214.248.882
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.021.720.548.308)	(405.980.204.747)

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 2019
(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	2019 VND	2018 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	1.823.563.999.551	979.212.776.717
Tiền chi trả nợ gốc vay và hợp tác kinh doanh	34	(324.913.999.136)	(486.381.565.424)
Tiền trả cổ tức	36	(94.912.153.500)	(38.053.113.825)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	1.403.737.846.915	530.561.088.468
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	118.085.635.056	30.223.666.182
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	58.392.245.995	28.168.579.813
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60) (Thuyết minh 4)	70	176.477.881.051	58.392.245.995

Ngày 8 tháng 4 năm 2020

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

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

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính 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 khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp;
- Giáo dục mầm non; giáo dục tiểu học; giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông; đào tạo cao đẳng; đào tạo đại học và sau đại học; giáo dục nghề nghiệp;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Hoạt động trang trí nội thất;
- Thi công, lắp đặt, bảo dưỡng, bảo trì hệ thống phòng cháy chữa cháy, camera quan sát, chống đột nhập, chống sét;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Quảng cáo;
- Vệ sinh chung nhà cửa;
- Hoạt động dịch vụ phục vụ hôn lễ;
- Sản xuất linh kiện điện tử;
- Lắp đặt hệ thống máy tính, mạng thông tin liên lạc, viễn thông;
- Sản xuất hệ thống phòng cháy chữa cháy, camera quan sát, chống đột nhập, chống sét;
- Mua bán hệ thống phòng cháy chữa cháy, camera quan sát, chống đột nhập, chống sét;
- Xuất nhập khẩu trang thiết bị, công nghệ, vật tư phục vụ sản xuất và nghiên cứu khoa học công nghệ;
- Thiết kế kết cấu đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, kỹ thuật hạ tầng đô thị và nông nghiệp (kho, lán, trạm, trại);
- Thiết kế thông gió, cấp nhiệt đối với công trình xây dựng;
- 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;

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(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 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 2019, 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 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 2019, Công ty có 15 công ty con và 1 công ty liên kết (1/1/2019: 12 công ty con và 2 công ty liên kết) được liệt kê trong Thuyết minh 5(c).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có 260 nhân viên (1/1/2019: 319 nhân viên).

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

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

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 báo cáo tài chính hợp nhất. Để có thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, 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 năm được quy đổi sang VND theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi 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.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(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) 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 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, trái phiếu và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

(iii) Đầu tư 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. 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.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

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

Mẫu B 09 – DN

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

(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, vật kiến trúc	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 hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư 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 2019
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

(ii) Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của 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.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

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

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(m) Trái phiếu phát hành

(i) Trái phiếu thường

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

(ii) Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

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

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

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

(n) 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.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

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

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

(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.

(o) 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.

(p) 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 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.

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

(iv) 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.

(v) Thu nhập từ cổ tức

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

(q) 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.

(r) 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.

(s) 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.

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2019 VND	1/1/2019 VND
Tiền mặt	3.977.383.122	3.610.653.323
Tiền gửi ngân hàng	172.500.497.929	54.781.592.672
	176.477.881.051	58.392.245.995

5. Các khoản đầu tư tài chính

(a) Chứng khoán kinh doanh

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

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

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

(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2019		1/1/2019	
	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	35.441.811.260	(*)	99.971.338.955	(*)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – dài hạn				
▪ Tiền gửi có kỳ hạn	31.630.421.500	(*)	31.630.421.500	(*)
▪ Trái phiếu	5.680.000.000	(*)	4.680.000.000	(*)
	37.310.421.500		36.310.421.500	

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (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

Đầu tư góp vốn vào:

▪ Công ty con

- Công ty Cổ phần Hà Đô 1
- Công ty Cổ phần Hà Đô 45 (i)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà (ii)
- Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn
- Công ty Cổ phần Cơ điện Xây dựng Thiết bị Công nghiệp Hà Đô
- Công ty Cổ phần Za Hưng (iii)
- Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4
- Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận (iv)
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô (iv)
- Công ty TNHH MTV Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản Hà Đô
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình An Riverside (v)
- Công ty Cổ phần Thiết Bị Giáo Dục 1 (vi)
- Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita - Quảng Nam (vii)
- Công ty TNHH MTV Hà Đô Ninh Thuận (viii)
- Công ty Cổ phần Mua bán nợ Minh Long Sài Gòn (ix)

▪ Công ty liên kết

- Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vụ

	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu	%	% quyền sở hữu biểu quyết	31/12/2019		
					Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
	Hà Nội	2.561.323	51%	51%	23.382.120.000	-	(*)
	TP. Hồ Chí Minh	2.075.194	51%	51%	11.358.980.000	(11.358.980.000)	(*)
	Nha Trang	18.439.089	71%	71%	196.842.885.000	-	(*)
	TP. Hồ Chí Minh	28.350.000	89%	63%	283.500.000.000	-	(*)
	Hà Nội	1.025.000	51%	51%	3.570.000.000	-	(*)
	Hà Nội	43.451.141	52%	52%	371.629.000.000	-	(*)
	Quảng Nam	9.180.000	34%	85%	96.794.654.400	-	(*)
	Bình Thuận	24.168.000	76%	90%	241.680.000.000	-	(*)
	Viên Chăn, Lào		100%	100%	347.918.565.922	-	(*)
	TP. Hồ Chí Minh		100%	100%	1.047.111.908	-	(*)
	TP. Hồ Chí Minh	25.740.000	99%	99%	237.879.000.000	-	(*)
	Hà Nội	2.319.073	99%	99%	262.992.675.800	-	(*)
	Quảng Nam	85.482.000	95%	100%	1.047.835.295.099	-	(*)
	Ninh Thuận	700.000	100%	100%	7.040.000.000	-	(*)
	TP. Hồ Chí Minh	35.990.000	99%	99%	430.000.000.000	-	(*)
					3.563.470.288.129	(11.358.980.000)	
	Hà Nội		50%	50%	130.000.000	-	
					3.563.600.288.129	(11.358.980.000)	

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

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

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

		1/1/2019					
		Số lượng cổ phiếu	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Địa chỉ							
Hà Nội		2.561.323	51%	51%	23.382.120.000	-	(*)
TP. Hồ Chí Minh		520.898	51%	51%	5.208.980.000	-	(*)
Nha Trang		17.024.089	65%	65%	170.240.885.000	-	(*)
TP. Hồ Chí Minh		28.350.000	89%	63%	283.500.000.000	-	(*)
Hà Nội		1.025.000	51%	51%	3.570.000.000	-	(*)
Hà Nội		37.783.601	52%	52%	371.629.000.000	-	(*)
Quảng Nam		9.180.000	34%	85%	96.794.654.400	-	(*)
Bình Thuận		22.800.000	76%	90%	228.000.000.000	-	(*)
Viên Chăn, Lào			100%	100%	181.634.006.722	-	(*)
TP. Hồ Chí Minh			100%	100%	1.047.111.908	-	(*)
TP. Hồ Chí Minh		25.740.000	99%	99%	232.879.000.000	-	(*)
Hà Nội		1.202.527	51%	51%	109.690.910.000	-	(*)
					1.707.576.668.030	-	
Quảng Nam		19.410.248	44%	49%	267.982.250.392	-	(*)
Hà Nội			50%	50%	130.000.000	-	(*)
					268.112.250.392	-	
					1.975.688.918.422	-	

Đầu tư góp vốn vào:

▪ **Công ty con**

- Công ty Cổ phần Hà Đô 1
- Công ty Cổ phần Hà Đô 45 (i)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà (ii)
- Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn
- Công ty Cổ phần Cơ điện Xây dựng Thiết bị Công nghiệp Hà Đô
- Công ty Cổ phần Za Hưng (iii)
- Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4
- Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận (iv)
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô (iv)
- Công ty TNHH MTV Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản Hà Đô
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình An Riverside (v)
- Công ty Cổ phần Thiết Bị Giáo Dục 1 (vi)

▪ **Công ty liên kết**

- Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita - Quảng Nam (vii)
- Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vụ

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(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 các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.
- (i) Trong năm, Công ty Cổ phần Hà Đô 45 đã trả cổ tức bằng cổ phiếu.
- Ngoài ra, theo Nghị quyết số 08/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 1 năm 2019 của Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Hà Đô 45, Công ty Cổ phần Hà Đô 45 đã phát hành thêm 1.000.000 cổ phần cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ tương ứng với phần vốn sở hữu đang nắm giữ của các cổ đông. Trong đó, phần giá trị vốn góp thêm của Công ty được bù trừ với phần cổ tức năm 2018 và năm 2019 phải thu Công ty Cổ phần Hà Đô 45 (Thuyết minh 35).
- (ii) Trong năm, Công ty đã hoàn tất thủ tục mua thêm 1.415.000 cổ phần tương ứng 5,48% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà từ Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Việt Khánh, một cổ đông cũ của công ty này, với giá trị của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần là 26.602 triệu VND.
- (iii) Trong năm, công ty này trả cổ tức bằng cổ phiếu.
- (iv) 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.
- (v) Trong năm, Công ty đã thanh toán 5.000 triệu VND cho cổ đông cũ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình An Riverside về nghĩa vụ còn lại của hợp đồng chuyển nhượng vốn cổ phần tại công ty này theo điều khoản đã thỏa thuận giữa Công ty và cổ đông đó trong hợp đồng chuyển nhượng vốn.
- (vi) Trong năm, theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ký ngày 28 tháng 12 năm 2018, Công ty đã hoàn tất thủ tục mua thêm 1.116.546 cổ phần tương ứng 47,56% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1 từ Bà Nguyễn Thị Lý, một cổ đông cũ của công ty này, với giá trị của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần là 153.301 triệu VND. Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần này đã được Hội đồng Quản trị Công ty phê duyệt tại cuộc họp Hội đồng Quản trị ngày 18 tháng 12 năm 2018, được thể hiện thông qua Biên bản số 139/BB-HĐQT và Nghị quyết số 140/NQ-HĐQT ngày 18 tháng 12 năm 2018. Trước thời điểm thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần này, số cổ phần nhận chuyển nhượng thuộc về Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc, một bên liên quan do cùng chịu sự ảnh hưởng đáng kể chung với Công ty.
- (vii) Trong năm, Công ty đã hoàn tất thủ tục mua thêm 21.733.242 cổ phần tương ứng 51% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita - Quảng Nam từ Tổng Công ty Cơ điện Xây dựng – Công ty Cổ phần, một cổ đông cũ của công ty này, với giá trị của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần là 334.735 triệu VND. Theo đó, tổng vốn sở hữu do Công ty nắm giữ tại ngày đạt quyền kiểm soát là 41.143.490 cổ phần tương ứng với 95% sở hữu, Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita - Quảng Nam trở thành một công ty con của Công ty.
- Sau đó, trong năm, Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita - Quảng Nam đã phát hành thêm vốn cổ phần cho các cổ đông hiện hữu và 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 công ty con này.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

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

Mẫu B 09 – DN

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

- (viii) Trong năm, Công ty đã hoàn tất thủ tục góp vốn đầu tư để thành lập Công ty TNHH MTV Hà Đô Ninh Thuận với tổng số cổ phần là 100.000 cổ phần, tương đương 75% vốn cổ phần của Công ty TNHH MTV Hà Đô Ninh Thuận. Công ty TNHH MTV Hà Đô Ninh Thuận trở thành công ty con của Công ty.

Ngoài ra, trong năm, Công ty đã hoàn tất thủ tục mua thêm 100.000 cổ phần tương ứng 25% vốn cổ phần của Công ty TNHH MTV Hà Đô Ninh Thuận từ Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc, một bên liên quan, với giá trị của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần là 1.040 triệu VND.

Sau đó, trong năm, Công ty TNHH MTV Hà Đô Ninh Thuận đã thực hiện tăng vốn điều lệ. Theo đó, Công ty đã hoàn tất thủ tục góp vốn vào công ty này.

- (ix) Trong năm, Công ty đã hoàn tất thủ tục mua 35.990.000 cổ phần tương ứng 99,97% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Mua bán nợ Minh Long Sài Gòn từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Vĩnh Tiến, một cổ đông cũ của công ty này. Tổng giá trị của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần là 486.200 triệu VND, Công ty đã thanh toán 430.000 triệu VND, số tiền 56.200 triệu VND còn lại sẽ được thanh toán nốt khi người bán hoàn thành các nghĩa vụ đã cam kết trong hợp đồng. Theo đó, Công ty Cổ phần Mua bán nợ Minh Long Sài Gòn trở thành một công ty con của 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 2019****(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. Phải thu ngắn hạn của khách hàng****Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn**

	31/12/2019	1/1/2019
	VND	VND
Các công ty con và công ty liên kết (*)		
Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn	9.096.352.249	14.129.652.120
Công ty Cổ phần Hà Đô 45	4.609.939.646	5.139.119.307
Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô	5.092.465.008	3.726.739.970
Công ty Cổ phần Cơ điện Xây dựng		
Thiết bị Công nghiệp Hà Đô	618.740.822	1.758.888.259
Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận	4.879.004.543	1.417.415.618
Công ty Cổ phần Za Hưng	1.625.331.634	962.207.290
Công ty Cổ phần Hà Đô 1	2.572.893.707	860.652.976
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình An Riverside	4.853.116.669	521.400.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita - Quảng Nam	1.483.320.406	-
Các công ty con khác	1.470.222.026	691.871.422
Các bên khác		
Các khách hàng mua nhà Dự án chung cư Quận 12	12.298.665.726	44.216.985.044
Các khách hàng mua nhà Khu biệt thự Sư Vạn Hạnh (**)	23.276.227.600	24.444.972.600
Các khách hàng mua nhà chung cư Dự án		
Nguyễn Văn Công - Quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh	4.265.049.921	8.617.758.095
Các khách hàng mua nhà Dự án chung cư CC1 Dịch Vọng	1.268.674.974	1.929.571.974
Các khách hàng khác	15.439.095.778	16.369.560.394
	92.849.100.709	124.786.795.069

(*) Khoản phải thu thương mại từ các công ty con và công ty liên kết không có đảm bảo, không chịu lãi và hoàn trả khi có yêu cầu.

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

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

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

7. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2019 VND	1/1/2019 VND
Công ty con		
Công ty Cổ phần Hà Đô 45	137.400.501	137.400.501
Công ty Cổ phần Hà Đô 1	13.045.716.309	643.407.000
Các bên khác		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (i)	129.146.620.758	128.082.655.725
Công ty TNHH MTV 756 (ii)	117.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Lý	-	60.000.000.000
Tổng Công ty Xây dựng Cơ điện - CTCP	-	50.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vĩnh Tiến và Bà Nguyễn Thị Trang	-	50.000.000.000
Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Sóc Trăng (iii)	12.000.000.000	12.000.000.000
AAPC (Thailand) Ltd.	2.031.548.272	14.060.643.168
Các nhà cung cấp khác	23.481.821.692	14.847.462.949
	296.843.107.532	329.771.569.343

- (i) Khoản thanh toán theo Phục lục số 03/2016 ngày 20 tháng 6 năm 2016 của Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 03/HĐHTKD ngày 29 tháng 11 năm 1999 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (“Công ty Từ Liêm”) với mục đích đầu tư xây dựng nhà ở để bán tại Khu đô thị mới Dịch Vọng, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội. Số tiền ứng trước được Công ty Từ Liêm sử dụng để nộp tiền thuê đất, giải phóng mặt bằng tại Khu đô thị mới Dịch Vọng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, do một số vướng mắc trong thủ tục hành chính, việc nộp tiền thuê đất và giải phóng mặt bằng do Công ty Từ Liêm thực hiện chưa được hoàn thành.
- (ii) Khoản trả trước này thể hiện khoản tiền cấp cho Công ty TNHH MTV 756 để công ty này góp vốn điều lệ vào Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn, một công ty con của Công ty. Khoản trả trước này không tính lãi và được đảm bảo bằng tất cả các quyền, quyền sở hữu và lợi ích của Công ty TNHH MTV 756 tại Công ty Cổ phần Hà Đô 756 - Sài Gòn và toàn bộ các quyền lợi phát sinh từ phần vốn góp. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đang hoàn thiện các thủ tục nhận chuyển nhượng phần vốn góp này từ Công ty TNHH MTV 756.
- (iii) Khoản trả trước này cho mục đích giải phóng mặt bằng Dự án điện gió số 13 tại Tỉnh Sóc Trăng và sẽ được hoàn lại nếu Công ty dừng dự án trước khi tiến hành giải phóng mặt bằng. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty vẫn đang trong giai đoạn nghiên cứu khả thi cho dự án này.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(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. Phải thu về cho vay ngắn hạn và dài hạn

(a) Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Thời hạn	Lãi suất năm	31/12/2019 VND	1/1/2019 VND
Các công ty con				
Công ty Cổ phần Thiết bị				
Giáo dục 1	12 tháng	9,5% - 11%	27.500.000.000	21.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư				
Bất động sản Bình An Riverside	12 tháng	7%	-	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Hà Đô 1	5 tháng	8%	-	13.833.459.000
Công ty Cổ phần Hà Đô 45	6 tháng	11%	51.712.628.583	-
			79.212.628.583	40.333.459.000

(b) Phải thu về cho vay dài hạn

	31/12/2019 VND	1/1/2019 VND
Công ty TNHH MTV 756	-	117.000.000.000
Công ty Cổ phần Hà Đô 45	-	26.954.453.688
	-	143.954.453.688

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

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

(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 ngắn hạn khác

	31/12/2019	1/1/2019
	VND	VND
Tạm ứng	44.997.543.796	15.871.334.229
Phải thu về cổ tức được chia từ các công ty con	621.674.000	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	621.674.000	5.208.980.000
Lãi vay phải thu các công ty liên quan	1.530.157.507	3.120.977.948
- Công ty Cổ phần Hà Đô 45	529.768.391	2.773.709.404
- Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1	491.583.124	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình An Riverside	-	190.931.507
- Công ty Cổ phần Hà Đô 1	508.805.992	156.337.037
Lãi tiền gửi phải thu	7.274.280.252	6.248.688.921
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình	7.141.179.605	6.090.748.569
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	133.100.647	157.940.352
Lãi phải thu từ các khoản đầu tư khác	1.841.703.885	-
Ký quỹ tại UBND Tỉnh Ninh Thuận (*)	17.352.500.000	17.352.500.000
Phải thu khác	996.886.451	152.643.496
	74.614.745.891	90.384.149.281

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. Tại ngày 27 tháng 2 năm 2020, Công ty đã nhận được phê duyệt từ Bộ Công Thương cho phương án đầu nối Dự án Nhà máy điện gió số 7A vào hệ thống điện quốc gia theo Văn bản số 1283/BCT-ĐL.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (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. Nợ xấu và nợ khó đòi

	31/12/2019				1/1/2019	
	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND
<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
Công ty TNHH Nam Việt	Trên 3 năm	3.356.516.900	(3.356.516.900)	-	Trên 3 năm	3.356.516.900
Chi nhánh – Công ty TNHH APAVE	Trên 3 năm	704.261.250	(704.261.250)	-	Trên 3 năm	704.261.250
- Châu Á Thái Bình Dương	Trên 3 năm	462.500.000	(462.500.000)	-	Trên 3 năm	462.500.000
Bà Trịnh Thị Thanh Thúy	Trên 3 năm	426.495.800	(426.495.800)	-	Trên 3 năm	426.495.800
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phước Sơn	Trên 3 năm	417.625.000	(417.625.000)	-	Trên 3 năm	417.625.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh	Trên 3 năm	278.000.001	(278.000.001)	-	Trên 3 năm	278.000.001
Ban quản lý Dự án Thủy điện Sông Ba Hạ	Trên 3 năm	185.031.250	(185.031.250)	-	Trên 3 năm	185.031.250
Tổng Công ty Xây lắp Thủy lợi 4	Trên 3 năm	8.559.323.512	(8.559.323.512)	-	Trên 3 năm	2.426.008.120
Các khách hàng khác	-	-	-	-	Từ 1 đến dưới 2 năm	8.000.000
Các khách hàng khác	-	-	-	-		
		17.804.753.713	(17.804.753.713)	-		11.679.438.321

Trong đó:

Dự phòng phải thu khó đòi – ngắn hạn

(17.804.753.713)

(10.832.267.696)

11.679.438.321 (10.832.267.696) 847.170.625

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

(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. Hàng tồn kho**

	31/12/2019 VND	1/1/2019 VND
Nguyên vật liệu	397.383.800	311.197.236
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang - Bất động sản đang xây dựng	394.928.949.881	391.329.010.937
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang - Khác	25.339.025.204	18.241.268.551
Thành phẩm - Bất động sản đã hoàn thành	40.801.125.341	40.801.125.341
Hàng hóa - Bất động sản	24.976.048.000	-
	486.442.532.226	450.682.602.065

Trong năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019, tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong bất động sản đang xây dựng tương đương 6.507 triệu VND (2018: 2.262 triệu VND).

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

	31/12/2019 VND	1/1/2019 VND
Dự án khu đô thị mới An Khánh - An Thượng	315.967.890.718	242.859.363.546
Dự án nhà ở Quận 12, TP. Hồ Chí Minh	3.827.149.834	48.159.690.829
Khu biệt thự Sư Vạn Hạnh	65.777.173.341	40.801.125.341
Dự án chung cư CC1 Dịch Vọng, Hà Nội	43.243.550.770	69.538.051.175
Dự án CC3 Dịch Vọng, Hà Nội	12.218.661.241	11.588.544.333
Khác	45.010.722.522	37.424.629.605
	486.045.148.426	450.371.404.829

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (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. Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc 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	842.286.191	10.287.014.909	2.737.847.289	24.413.945.584
Tăng trong năm	-	-	-	1.972.998.182	1.972.998.182
Số dư cuối năm	10.546.797.195	842.286.191	10.287.014.909	4.710.845.471	26.386.943.766
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	10.399.563.406	93.825.780	7.613.907.910	2.268.101.022	20.375.398.118
Khấu hao trong năm	88.202.492	125.757.576	357.468.004	300.522.314	871.950.386
Số dư cuối năm	10.487.765.898	219.583.356	7.971.375.914	2.568.623.336	21.247.348.504
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	147.233.789	748.460.411	2.673.106.999	469.746.267	4.038.547.466
Số dư cuối năm	59.031.297	622.702.835	2.315.638.995	2.142.222.135	5.139.595.262

Trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 có các tài sản có nguyên giá 19.176 triệu VND (1/1/2019: 16.986 triệu VND) đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(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. 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	703.192.440.054
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 14)	24.078.690.559
Chuyển sang từ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang – Bất động sản đang xây dựng	33.388.726.844
Số dư cuối năm	760.659.857.457
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	108.140.514.986
Khấu hao trong năm	35.922.476.352
Số dư cuối năm	144.062.991.338
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	595.051.925.068
Số dư cuối năm	616.596.866.119

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

	31/12/2019 VND	1/1/2019 VND
Khách sạn IBIS số 2 Hồng Hà, TP. Hồ Chí Minh	498.855.916.279	474.777.225.720
Tòa nhà Miền Nam	133.600.517.254	133.600.517.254
Tầng thương mại chung cư Hoàng Sâm	4.881.479.260	4.881.479.260
Tầng thương mại chung cư Z751	4.057.028.078	4.057.028.078
Tầng thương mại chung cư Nguyễn Văn Công	10.618.892.068	10.618.892.068
Tầng thương mại chung cư 183 Hoàng Văn Thái	13.952.126.285	13.952.126.285
Tầng hầm chung cư CC1 Dịch Vọng, Hà Nội	9.593.876.960	-
Tầng thương mại chung cư N10	21.336.181.353	21.336.181.353
Tầng hầm chung cư N10	16.882.854.908	16.882.854.908
Tầng thương mại tại chung cư CC1 Dịch Vọng, Hà Nội	23.794.849.884	-
Tòa nhà Hà Đô 186 Hoàng Sâm	19.950.342.401	19.950.342.401
Sân tennis	3.135.792.727	3.135.792.727
	760.659.857.457	703.192.440.054

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

(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 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 2019, toàn bộ quyền sở hữu và kinh doanh, quản lý khai thác đối với tài sản hình thành từ dự án Khách sạn IBIS tại Số 2 Hồng Hà, Phường 2, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 21(b)).

14. Xây dựng cơ bản dở dang

	2019 VND	2018 VND
Số dư đầu năm	32.604.447.031	44.851.308.819
Tăng trong năm	21.046.827.880	7.735.848.613
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(24.078.690.559)	(19.950.342.401)
Chuyển sang từ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang –		
Bất động sản đầu tư đang xây dựng	2.546.851.760	-
Xóa sổ	(848.836.790)	(32.368.000)
Số dư cuối năm	31.270.599.322	32.604.447.031

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

	31/12/2019 VND	1/1/2019 VND
Giai đoạn 2 – Dự án Khách sạn IBIS số 2 Hồng Hà, TP Hồ Chí Minh	-	29.066.767.973
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	7.497.816.680	1.546.286.144
Các dự án năng lượng	21.701.565.455	-
Khác	79.824.273	-
	31.270.599.322	32.604.447.031

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(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. Phải trả người bán ngắn hạn

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

	Giá gốc và số có khả năng trả nợ 31/12/2019 VND	1/1/2019 VND
Các công ty con		
Công ty Cổ phần Hà Đô 45	2.527.881.087	12.669.420.559
Công ty Cổ phần Hà Đô 1	-	6.335.414.981
Công ty Cổ phần Cơ điện Xây dựng		
Thiết bị Công nghiệp Hà Đô	-	4.262.028.158
Công ty TNHH MTV Quản lý - Vận hành - Khai thác		
Bất động sản Hà Đô	2.031.987.976	2.275.783.456
Các công ty liên quan khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	-	2.019.725.459
Các bên khác		
Công ty Cổ phần Hà Đô 23	2.018.958.271	2.749.426.869
Ông Huỳnh Kỳ Trân	-	26.924.500.000
Các nhà cung cấp khác	9.362.621.468	15.812.054.255
	15.941.448.802	73.048.353.737

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

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2019 VND	1/1/2019 VND
Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước	16.015.980.022	25.203.746.870
Khách hàng trả tiền trước – khác	4.580.077.441	5.532.096.286
	20.596.057.463	30.735.843.156

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

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

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

	1/1/2019		Số phải nộp trong năm VND		Số đã nộp/ bù trừ trong năm VND		31/12/2019	
	Phải thu VND	Phải nộp VND					Phải thu VND	Phải nộp VND
Thuế giá trị gia tăng	-	3.239.779.448	36.629.453.979		(37.171.651.782)		-	2.697.581.645
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.100.088.915	-	7.801.120.100		(8.638.126.184)		2.937.094.999	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.029.570.119	9.639.344.413		(9.820.613.175)		19.660.816	867.962.173
Thuế khác	-	1.000.000	563.373.523		(564.373.523)		-	-
	2.100.088.915	4.270.349.567	54.633.292.015		(56.194.764.664)		2.956.755.815	3.565.543.818

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

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)**18. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2019	1/1/2019
	VND	VND
Lãi vay phải trả (*)	129.410.829.044	32.982.204.980
Chi phí xây dựng	192.655.196.706	219.038.121.625
- Khu biệt thự Sư Vạn Hạnh	130.489.147.466	130.489.147.466
- Dự án nhà ở Quận 12 - Phần hạ tầng	36.382.147.475	51.838.141.949
- Dự án nhà ở Quận 12 - Phần chung cư	6.241.906.348	15.787.139.071
- Dự án nhà N10 khu đô thị mới Dịch Vọng	9.874.421.626	11.045.560.337
- Dự án chung cư CCI Dịch Vọng, Hà Nội	9.667.573.791	9.878.132.802
Chi phí phải trả khác	3.795.907.749	4.019.002.979
	325.861.933.499	256.039.329.584

(*) Chi phí lãi vay phải trả bao gồm lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình, Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect, Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt, các nhân viên của công ty và lãi vay phải trả các bên liên quan sau:

	31/12/2019	1/1/2019
	VND	VND
Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn (**)	94.759.105.753	22.789.710.685
Công ty Cổ phần Đầu tư IP Việt Nam	1.974.230.137	515.342.466
Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4	-	432.825.695
Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà	-	278.944.142
Công ty TNHH MTV Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản Hà Đô	513.000.000	-
	97.246.335.890	24.016.822.988

(**) Theo thỏa thuận trong hợp đồng vay giữa Công ty và Công ty Cổ phần Hà Đô – 756 Sài Gòn, lãi vay phát sinh từ khoản vay sẽ được trả khi khoản vay đáo hạn.

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(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. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2019 VND	1/1/2019 VND
Doanh thu chưa thực hiện – ngắn hạn	3.694.478.469	3.511.360.074
Doanh thu chưa thực hiện – dài hạn	9.923.944.169	13.891.492.036
	13.618.422.638	17.402.852.110

20. Phải trả khác

(a) Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2019 VND	1/1/2019 VND
Tiền quản lý tập trung phải trả các công ty con (i)	252.847.042.264	-
- Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita - Quảng Nam	251.940.439.260	-
- Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn	645.285.979	-
- Công ty Cổ phần Za Hưng	216.485.033	-
- Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận	44.831.992	-
Cổ tức phải trả	118.692.210.825	94.916.268.775
Phải trả Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Giáo dục Newton (ii)	20.630.454.546	-
Ký quỹ, ký cược	11.407.400.460	58.129.027
Phí bảo trì các tòa nhà (iii)	9.642.574.169	7.051.715.234
Phải trả Viện Khoa học và Công nghệ Quân sự (iv)	9.567.700.280	-
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	-	6.000.000.000
Các khoản phải trả khác	5.264.903.589	6.581.869.202
	428.052.286.133	114.608.103.238

- (i) Theo các Thỏa thuận quản lý dòng tiền tập trung giữa Công ty với Công ty Cổ phần Za Hưng, Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita – Quảng Nam, Công ty Cổ phần Hà Đô – 756 Sài Gòn, và Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận, các công ty con trong Tập đoàn, Công ty sẽ thực hiện quản lý, sử dụng, đầu tư và điều tiết những khoản tiền nhân rồi của các công ty con này dựa trên Quy chế quản lý dòng tiền tập trung đã ban hành theo Quyết định số 101/QĐ-HDQT ngày 5/8/2019 của Hội đồng Quản trị Công ty. Theo Thỏa thuận, phần lợi ích phát sinh từ việc quản lý, sử dụng, đầu tư và điều tiết dòng tiền bởi Công ty tối thiểu sẽ không thấp hơn mức lãi suất tiền gửi không kỳ hạn của ngân hàng dịch vụ có thể phát sinh trên số tiền được điều chuyển tập trung. Hạn mức thanh toán của các công ty con này sẽ được lập và được Công ty phê duyệt theo tuần. Sau khi được phê duyệt bởi Công ty, hạn mức đó sẽ được thiết lập trên phần mềm của ngân hàng dịch vụ. Khi nhận được lệnh chỉ của các công ty con, ngân hàng sẽ thực hiện xử lý giao dịch.

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

(tiếp theo)

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

- (ii) Phải trả Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Giáo dục Newton thể hiện khoản tiền nhận trước theo Hợp đồng số 21/2019/HĐ liên quan đến việc hỗ trợ và chuyển giao mặt bằng 10.686 m² ô đất trường tiểu học tại Dự án Khu đô thị An Khánh – An Thượng.
- (iii) 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.
- (iii) Phải trả Viện Khoa học và Công nghệ Quân sự thể hiện khoản phải trả theo các hợp đồng hợp tác số 1407/2013/HĐHT/VKHCNQS-HĐ và 02A/HĐHTKD-2017/VKHCNQS-HĐ liên quan đến dự án Tổ hợp Dịch vụ Thương mại tại số 02, Đường Hồng Hà, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, và dự án Nhà khách Viện Khoa học – Công nghệ Quân sự và Văn phòng phía Nam của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô – Tòa nhà South Building tại 60 Đường Trường Sơn, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

(b) Phải trả dài hạn khác

	31/12/2019 VND	1/1/2019 VND
Phải trả Công ty Cổ phần Hà Đô – 756 Sài Gòn (“Hà Đô 756”)	750.000.000.000	970.000.000.000
- Dự án Đầu tư Giai đoạn 1 Xây dựng Khu đô thị mới bán Noong Tha tại Thủ đô Viên Chăn nước CHDCND Lào (iv)	500.000.000.000	500.000.000.000
- Dự án Khu đô thị An Khánh – An Thượng (v)	250.000.000.000	450.000.000.000
- Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp Bảo Đại	-	20.000.000.000
Phải trả Viện Khoa học và Công nghệ Quân sự (iii)	-	8.975.000.280
Các khoản phải trả khác	20.020.719.125	20.258.866.796
	770.020.719.125	999.233.867.076

- (iv) 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 bán Noong 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 2019, tỷ lệ góp vốn thực tế của Công ty và Hà Đô 756 vào dự án tương ứng là 68% và 32%.
- (v) 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.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(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) Phải trả khác cho các bên liên quan

	31/12/2019 VND	1/1/2019 VND
Phải trả Công ty Cổ phần Hà Đô – 756 Sài Gòn	750.000.000.000	976.000.000.000
Công ty TNHH MTV Quản lý - Vận hành - Khai thác		
Bất động sản Hà Đô	373.053.551	71.182.494
Công ty Cổ phần Hà Đô 45	-	541.631.955
Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc	148.244.000	148.244.000
	750.521.297.551	976.761.058.449

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 2019 (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. Các khoản vay và trái phiếu phát hành

(a) Vay ngắn hạn

	Biến động trong năm		31/12/2019
	Tăng	Giảm	Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ VND
	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	460.391.768.990	(835.009.906.306)	289.620.554.524
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 21(b))	213.172.230.561	(11.442.184.448)	217.463.049.729
	673.563.999.551	(846.452.090.754)	507.083.604.253

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

	Lãi suất	31/12/2019	1/1/2019
	năm	VND	VND
	Loại tiền		
Vay cá nhân	VND	14.640.000.000	52.390.846.667
Vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình	VND	67.060.389.721	-
Vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Anh	VND	23.420.164.803	65.924.499.957
Vay từ công ty con – Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà	VND	-	29.162.234.104
Vay từ công ty con – Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4	VND	-	44.761.111.112
Vay từ công ty con – Công ty Cổ phần Hà Đô – 756 Sài Gòn	VND	120.000.000.000	415.000.000.000
Vay từ công ty con – Công ty TNHH MTV Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản Hà Đô	VND	7.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư IP Việt Nam, một bên liên quan	VND	57.000.000.000	57.000.000.000
		289.620.554.524	664.238.691.840

Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

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

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

(b) Vay và trái phiếu phát hành dài hạn

	31/12/2019	1/1/2019
	VND	VND
Vay dài hạn (i)	1.058.808.976.919	564.618.382.465
Trái phiếu thường và trái phiếu chuyển đổi sang một số lượng cổ phiếu không xác định (ii)	939.559.175.408	-
	1.998.368.152.327	564.618.382.465
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng (Thuyết minh 21(a))	(217.463.049.729)	(15.733.003.616)
	1.780.905.102.598	548.885.378.849

(i) Vay dài hạn

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2019	1/1/2019
				VND	VND
Vay ngân hàng (*)	VND	10,4%	2027	263.885.378.849	279.618.382.465
Vay từ công ty con – Công ty Cổ phần Hà Đô – 756 Sài Gòn (**)	VND	6,8%	2021 – 2022	739.450.000.000	285.000.000.000
Vay cá nhân	VND	9,5%	2021	55.473.598.070	-
				1.058.808.976.919	564.618.382.465

(*) 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 13). Khoản vay có lãi suất năm 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%/năm, 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 2019
(tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (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. 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 1/1/2018	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 năm	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 24)	113.903.650.000	-	-	-	(113.903.650.000)	-
Mua lại cổ phiếu quỹ (Thuyết minh 24)	-	-	(14.490.000)	-	-	(14.490.000)
Cổ tức (Thuyết minh 24)	-	-	-	-	(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 1/1/2019	949.520.360.000	(171.550.000)	(326.270.000)	23.516.835.886	286.933.235.203	1.259.472.611.089
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	686.964.160.601	686.964.160.601
Phát hành cổ phiếu trả cổ tức (Thuyết minh 24)	237.292.530.000	-	-	-	(237.292.530.000)	-
Cổ tức (Thuyết minh 24)	-	-	-	-	(118.648.662.000)	(118.648.662.000)
Phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(10.579.000.000)	(10.579.000.000)
Khác	-	-	-	-	(184.579.764)	(184.579.764)
Số dư tại ngày 31/12/2019	1.186.812.890.000	(171.550.000)	(326.270.000)	23.516.835.886	607.192.624.040	1.817.024.529.926

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019****(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. Vốn cổ phần**

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

	31/12/2019		1/1/2019	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	118.681.289	1.186.812.890.000	94.952.036	939.520.360.000
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	118.681.289	1.186.812.890.000	94.952.036	949.520.360.000
Cổ phiếu quỹ				
Cổ phiếu phổ thông	(32.627)	(326.270.000)	(32.627)	(326.270.000)
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	118.648.662	1.186.486.620.000	94.919.409	949.194.090.000

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

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

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

24. Cổ tức

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

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

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

25. 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.

26. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

(a) Ngoại tệ các loại

	31/12/2019		1/1/2019	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
USD	7.937	184.372.791	916	20.071.809

(b) Cam kết chi tiêu vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có các cam kết góp vốn sau đã được duyệt nhưng chưa được phản ánh trong bảng cân đối kế toán riêng:

	31/12/2019 VND	1/1/2019 VND
Đã được duyệt và đã ký kết hợp đồng	1.074.880.000.000	858.000.000.000

27. 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:

	2019 VND	2018 VND
Tổng doanh thu		
▪ Doanh thu kinh doanh bất động sản	100.493.825.496	193.204.812.954
▪ Doanh thu kinh doanh khách sạn	133.236.480.917	119.442.788.473
▪ Doanh thu dịch vụ, doanh thu cho thuê và doanh thu khác	118.818.766.873	113.853.671.961
Doanh thu thuần	352.549.073.286	426.501.273.388

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(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. Giá vốn hàng bán

	2019 VND	2018 VND
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Hoạt động kinh doanh bất động sản	56.520.285.503	182.669.011.647
▪ Hoạt động khách sạn	60.006.510.341	56.615.345.029
▪ Hoạt động khác	56.902.960.157	45.661.266.728
	173.429.756.001	284.945.623.404

29. Doanh thu hoạt động tài chính

	2019 VND	2018 VND
Lãi tiền gửi và cho vay	17.120.966.668	13.689.149.981
Cổ tức được chia	758.448.603.876	343.205.470.617
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	21.024.222.457
Lãi từ thanh lý chứng khoán kinh doanh	8.437.779.971	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	120.957.158	42.597.000
	784.128.307.673	377.961.440.055

30. Chi phí tài chính

	2019 VND	2018 VND
Chi phí lãi vay	146.671.397.403	56.583.732.735
Chi phí phát hành trái phiếu	2.004.175.408	-
Lỗ phát sinh từ giải thể công ty liên kết	-	21.500.515
Trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	11.358.980.000	325.649.709
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(149.502.000)	-
Lỗ do thanh lý chứng khoán kinh doanh	753.084.338	-
Chi phí tài chính khác	10.175.291.366	6.018.204.801
	170.813.426.515	62.949.087.760

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

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

31. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2019 VND	2018 VND
Chi phí nhân viên	57.614.709.495	58.237.732.904
Chi phí khấu hao tài sản cố định	875.046.938	727.958.881
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.138.891.949	19.114.485.151
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	8.153.225.352	6.990.771.896
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(238.969.292)	-
Xóa sổ các khoản phải thu khác	-	2.647.551.098
Xóa sổ Dự án 34 Cầu Diễn	-	32.368.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	10.255.153.059	11.167.062.675
	96.798.057.501	98.917.930.605

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

	2019 VND	2018 VND
Chi phí nhân viên	70.585.603.171	72.566.720.436
Chi phí khấu hao	36.968.517.663	34.597.213.171
Chi phí dịch vụ mua ngoài	192.605.377.982	334.076.690.195
Chi phí khác	28.698.863.520	16.556.544.681

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

(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. Thuế thu nhập doanh nghiệp****(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng**

	2019 VND	2018 VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	3.224.863.577	3.511.716.729
Dự phòng thiếu trong những năm trước	4.576.256.523	-
	7.801.120.100	3.511.716.729

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2019 VND	2018 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	694.765.280.701	356.151.370.384
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	138.953.056.140	71.230.274.077
Chi phí không được khấu trừ thuế	4.627.891.987	2.629.311.775
Thu nhập không bị tính thuế	(151.689.720.775)	(68.641.094.123)
Ảnh hưởng của các chênh lệch tạm thời không được ghi nhận	11.333.636.225	(1.706.775.000)
Dự phòng thiếu trong những năm trước	4.576.256.523	-
	7.801.120.100	3.511.716.729

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

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

	31/12/2019		1/1/2019	
	Chênh lệch tạm thời VND	Giá trị thuế VND	Chênh lệch tạm thời VND	Giá trị thuế VND
Các chênh lệch tạm thời được khấu trừ	20.630.454.546	4.126.090.909	-	-
Lỗi tính thuế	36.037.726.581	7.207.545.316	-	-
	56.668.181.127	11.333.636.225	-	-

Lỗi tính thuế hết hiệu lực vào năm 2024 và chưa được quyết toán.

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

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

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

(d) 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.

34. 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	
	2019	2018
	VND	VND
Các công ty con		
<i>Công ty Cổ phần Hà Đô 1</i>		
Cổ tức được chia từ công ty con	2.561.323.000	13.845.473.500
Mua hàng hóa và dịch vụ từ công ty con	49.477.600.011	41.278.931.529
Bán hàng hóa và dịch vụ cho công ty con	816.181.537	1.010.447.675
Cho công ty con vay	-	13.833.459.000
Thu hồi cho vay từ công ty con	13.833.459.000	-
Thu nhập lãi cho vay từ công ty con	764.630.233	-
Phí quản lý công ty con	1.330.764.785	1.008.229.494
Góp vốn vào công ty con	-	7.701.880.000
<i>Công ty Cổ phần Cơ điện Xây dựng Thiết bị Công nghiệp Hà Đô</i>		
Cổ tức được chia từ công ty con	-	2.042.040.000
Mua hàng hóa và dịch vụ từ công ty con	14.120.666.734	28.183.757.747
Bán hàng hóa và dịch vụ cho công ty con	816.181.537	610.833.295
Phí quản lý công ty con	559.582.565	540.350.837
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà</i>		
Mua hàng hóa và dịch vụ từ công ty con	33.000.000	-
Bán hàng hóa và dịch vụ cho công ty con	-	24.954.545
Hoàn trả khoản đi vay công ty con	29.162.234.104	32.161.646.102
Chi phí lãi vay công ty con	548.735.637	1.908.603.065
Phí quản lý công ty con	213.049.332	223.544.262
<i>Công ty TNHH MTV Quản lý – Vận hành – Khai thác Bất động sản Hà Đô</i>		
Cổ tức được chia từ công ty con	8.069.322.176	10.964.960.317
Mua hàng hóa và dịch vụ từ công ty con	18.766.690.472	27.071.029.344
Bán hàng hóa và dịch vụ cho công ty con	3.258.469.856	3.342.693.515
Đi vay công ty con	12.500.000.000	-
Bù trừ cổ tức phải thu với khoản vay công ty con	4.995.294.680	-
Hoàn trả khoản vay công ty con	4.705.320	7.000.000.000
Chi phí lãi vay công ty con	667.863.014	247.487.077

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(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	
	2019	2018
	VND	VND
<i>Công ty Cổ phần Hà Đô – 756 Sài Gòn</i>		
Cổ tức được chia từ công ty con	680.850.000.000	212.625.000.000
Bán hàng hóa và dịch vụ cho công ty con	-	2.494.257.773
Đi vay công ty con	600.000.000.000	525.000.000.000
Bù trừ cổ tức phải thu với khoản vay công ty con	440.550.000.000	-
Chi phí lãi vay và chi phí sử dụng vốn của công ty con	91.969.395.068	17.801.093.151
Nhận hợp tác đầu tư từ công ty con	-	82.500.000.000
Hoàn trả hợp tác đầu tư cho công ty con	220.000.000.000	97.450.000.000
Phí quản lý công ty con	9.523.858.408	14.550.049.604
<i>Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4</i>		
Đi vay công ty con	-	2.761.111.112
Hoàn trả khoản vay công ty con	44.761.111.112	38.000.000.000
Chi phí lãi vay công ty con	(265.411.616)	1.021.938.890
<i>Công ty Cổ phần Za Hưng</i>		
Cổ tức được chia từ công ty con	65.176.711.500	93.299.657.000
Bán hàng hóa và dịch vụ cho công ty con	862.592.200	-
Góp vốn vào công ty con	-	66.031.660.000
Phí quản lý công ty con	1.477.574.213	1.088.892.856
<i>Công ty TNHH Hà Đô Bình Thuận</i>		
Góp vốn vào công ty con	13.680.000.000	220.500.000.000
Bán hàng hóa và dịch vụ cho công ty con	810.090.908	-
Cho công ty con vay	130.000.000.000	-
Thu hồi khoản cho công ty con vay	130.000.000.000	-
Thu nhập lãi vay từ công ty con	1.252.191.781	-
Phí quản lý công ty con	3.625.367.766	1.288.559.653
<i>Công ty Cổ phần Hà Đô 45</i>		
Góp vốn vào công ty con	-	83.980.000
Góp vốn thông qua bù trừ với cổ tức phải thu công ty con	6.150.000.000	-
Cổ tức được chia từ công ty con	1.562.694.000	5.208.980.000
Mua hàng hóa và dịch vụ từ công ty con	2.023.054.552	58.789.019.667
Bán hàng hóa và dịch vụ cho công ty con	761.280.000	761.280.000
Cho công ty con vay	51.712.628.583	-
Thu hồi khoản cho công ty con vay	26.954.453.688	-
Thu nhập lãi vay từ công ty con	2.514.233.882	2.156.356.295
Phí quản lý công ty con	1.086.030.219	1.054.642.495
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình An Riverside</i>		
Cho công ty con vay	-	5.000.000.000
Bán hàng hóa và dịch vụ cho công ty con	3.981.061.368	-
Thu hồi khoản cho công ty con vay	5.000.000.000	-
Thu nhập lãi vay từ công ty con	227.794.520	21.550.685
Phí quản lý công ty con	430.862.876	474.000.000

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

(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**

2019	2018
VND	VND

Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1

Cho công ty con vay	6.500.000.000	21.500.000.000
Nhận hoàn trả gốc vay từ công ty con	1.000.000.000	-
Lãi công ty con vay nhập gốc	500.000.000	-
Thu nhập lãi vay từ công ty con	3.251.343.202	231.447.945
Phí quản lý công ty con	-	348.146.558

Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô

Góp vốn vào công ty con	166.284.559.200	-
Phí quản lý công ty con	1.241.568.216	3.726.739.970

Công ty Cổ phần Năng lượng Agrita - Quảng Nam

Góp vốn vào công ty con	443.485.100.000	50.763.789.599
Phí quản lý công ty con	1.348.473.096	-

Công ty Cổ phần Hà Đô Ninh Thuận

Góp vốn vào công ty con	6.000.000.000	-
Phí quản lý công ty con	1.348.473.096	-

Các bên liên quan khác**Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vọng**

Góp vốn vào công ty liên quan	-	120.000.000
-------------------------------	---	-------------

Công ty Cổ phần Đầu tư IP Việt Nam

Chi phí lãi vay công ty liên quan	4.536.575.342	2.993.259.132
-----------------------------------	---------------	---------------

Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc

Cổ tức được chia từ công ty liên quan	-	380.318.000
Thu nhập lãi vay từ công ty liên quan	-	2.954.383.562
Thu hồi tiền cho vay từ công ty liên quan	-	79.000.000.000
Nhận chuyển nhượng cổ phần của một công ty con	1.040.000.000	-

Thành viên Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát (đến ngày 18/4/2019) và Ủy ban Kiểm toán (từ ngày 18/4/2019)

Lương và phụ cấp	6.437.890.811	5.663.237.826
Nhận từ quỹ khen thưởng, phúc lợi	6.000.000	5.000.000

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(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 phi tiền tệ từ các hoạt động đầu tư và tài chính

	2019 VND	2018 VND
Nhập lãi vay vào gốc vay	4.022.751.403	-
Lãi tiền gửi và cho vay nhập gốc	8.103.821.479	-
Bù trừ cổ tức phải thu với khoản đi vay các công ty con	445.545.294.680	-
Bù trừ cổ tức phải thu với góp vốn vào công ty con		
(Thuyết minh 5(c))	6.150.000.000	-
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	237.292.530.000	-
Chuyển từ phải thu về cho vay dài hạn sang trả trước cho người bán ngắn hạn	117.000.000.000	-

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

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

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

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

- Kinh doanh khách sạn: Doanh thu kinh doanh khách sạn chiếm khoảng 37% tổng doanh thu của Công ty cho năm 2019, với đối tượng khách hàng chính là khách nước ngoài. So với cùng kỳ năm ngoái, doanh thu từ mảng này giảm 25%, và dự kiến, do ảnh hưởng của COVID – 19, doanh thu từ mảng này sẽ tiếp tục giảm trong Quý 2 năm 2020, bắt đầu có hồi phục dần trong Quý 3 và hồi phục lại mức cùng kỳ năm ngoái vào Quý 4 năm 2020.
- Kinh doanh bất động sản: Theo quan sát từ nhiều năm hoạt động trong ngành, giai đoạn sau Tết cổ truyền là giai đoạn trầm lắng trên thị trường bất động sản, khi tâm lý của người mua vẫn còn khá dè dặt. Hoạt động kinh doanh bất động sản sẽ bắt đầu tăng nhẹ trong quý 2 của năm, bắt đầu sôi động vào quý 3 và thực sự bùng nổ trong quý 4. Ban lãnh đạo Công ty đánh giá doanh thu từ kinh doanh bất động sản sẽ có sự suy giảm so với năm 2019 nhưng sẽ không quá trọng yếu.
- Hoạt động cho thuê văn phòng: Các hợp đồng cho thuê chủ yếu là dài hạn, và tính đến thời điểm hiện tại, Công ty chưa nhìn thấy sự ảnh hưởng nào từ COVID – 19. Tuy nhiên, Ban lãnh đạo Công ty đánh giá, do những đặc thù như vậy, ảnh hưởng của COVID – 19 đối với hoạt động này sẽ có độ trễ hơn so với các ngành khác, dự kiến sẽ từ năm 2021 trở đi. Do tính chất khó nắm bắt của đại dịch COVID – 19, Ban lãnh đạo không thể đưa ra đánh giá chính xác về ảnh hưởng đối với hoạt động cho thuê này.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

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

Mẫu B 09 – DN

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

- **Năng lực:** đây là mảng kinh doanh chính của một số công ty con của Công ty. Ban lãnh đạo Công ty đánh giá hoạt động kinh doanh năng lực sẽ bị ảnh hưởng của COVID – 19, như là một hệ quả tất yếu do sự suy giảm hoạt động của các ngành kinh tế khác. Tuy nhiên, do tính chất khó nắm bắt của đại dịch COVID – 19, Ban lãnh đạo Công ty không thể đưa ra đánh giá chính xác về ảnh hưởng đối với hoạt động kinh doanh năng lực.
- **Hoạt động xây dựng:** đây là hoạt động chính của một số các công ty con của Công ty, trong đó lớn nhất là Công ty Cổ phần Hà Đô 1 (“Hà Đô 1”). Tương tự hoạt động kinh doanh bất động sản, giai đoạn sau Tết cổ truyền là giai đoạn trầm lắng, sẽ tăng dần và cao điểm trong quý 4 hàng năm. Tuy nhiên, với đặc điểm các công trình của Hà Đô 1 là các dự án từ nguồn ngân sách Nhà nước, mà các dự án hiện tại của Hà Đô 1 đã được phê duyệt để giải ngân, nên dự kiến doanh thu cho năm 2020 dự kiến sẽ cao hơn so với năm 2019. Tại thời điểm này, Ban lãnh đạo của Hà Đô 1 đánh giá COVID – 19 sẽ không có ảnh hưởng nghiêm trọng đối với hoạt động của Hà Đô 1.

Nhìn chung, Ban lãnh đạo Công ty đánh giá các mảng hoạt động kinh doanh của Công ty cũng như của các công ty con nằm trong hạng mục đầu tư tài chính dài hạn của Công ty, sẽ bị ảnh hưởng từ COVID – 19 nhưng chỉ mang tính chất ngắn hạn. Tuy nhiên, do tính chất nghiêm trọng và khó dự đoán của COVID – 19, Ban lãnh đạo Công ty, tại thời điểm này, chưa đưa ra được ước tính chính xác về ảnh hưởng của COVID – 19 đối với báo cáo tài chính riêng của Công ty, đặc biệt là những ảnh hưởng liên quan đến các khoản đầu tư vào các công ty con.

37. Số liệu so sánh

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

Ngày 8 tháng 4 năm 2020

Người lập:



Vũ Thị Dung
Kế toán viên

Người duyệt:



Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng



Chu Tuấn Anh
Phó Tổng Giám đốc