

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ**

*Báo cáo Tài chính hợp nhất  
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/03/2017*



*Hà Nội, tháng 04 năm 2017*

## **MỤC LỤC**

|                                               | Trang          |
|-----------------------------------------------|----------------|
| <b>Báo cáo của Ban giám đốc</b>               | <b>02 - 05</b> |
| <b>Báo cáo tài chính hợp nhất</b>             | <b>06 - 29</b> |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất                 | 06 - 09        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 10             |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất           | 11 - 12        |
| Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất    | 13 - 32        |

## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (sau đây gọi tắt là “Tập đoàn”) trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ kế toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2017.

### **TẬP ĐOÀN**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô là doanh nghiệp Nhà nước được cổ phần hóa từ năm 2005, hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - công ty con, bao gồm 12 công ty con và 2 công ty liên kết. Tên và lô gô được đăng ký độc quyền tại Cục sở hữu Công nghiệp Việt Nam.

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

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

Tập đoàn tập chung vào 3 nhóm sản phẩm chính:

1. Bất động sản: Sản phẩm chính thuộc nhóm này là các khu đô thị mới, nhà thấp tầng, chung cư, văn phòng cho thuê, khách sạn, dịch vụ bất động sản với vị trí đa phần ở trong nội thành Hà Nội và TP Hồ Chí Minh.
2. Xây dựng: Sản phẩm chính là các công trình dân dụng, công trình giao thông với khách hàng là các cơ quan hưởng Ngân sách Nhà Nước, Bộ Quốc Phòng, các tập đoàn lớn.
3. Thủy điện: Hiện tại Tập đoàn đang sở hữu 2 nhà máy thủy điện với tổng công suất 60MW cho sản lượng điện là 260 triệu Kwh, tiếp tục đầu tư nâng công suất lên 200MW trong 5 năm tới.

Với chính sách bán hàng phù hợp với nhu cầu thị trường, tại mọi mức giá, hiện tại Hà Đô không bị tồn đọng về bất động sản, tình hình tài chính lành mạnh và vẫn đảm bảo công việc ổn định cho CBCNV.

Vốn điều lệ của Tập đoàn là: 759.680.800.000 đồng,

Bằng chữ: (Bảy trăm năm mươi chín tỷ, sáu trăm tám mươi triệu, tám trăm ngàn đồng).

Trụ sở chính của Tập đoàn tại: Số 08 Láng Hạ, Phường Thành Công, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.



## **DANH SÁCH CÁC ĐƠN VỊ THÀNH VIÊN**

### **1. Công ty con**

| Stt | Tên công ty                                                             | Địa chỉ                                                                         | Tỷ lệ lợi ích | Quyền biểu quyết |
|-----|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|
| 1   | Công ty CP Hà Đô 1                                                      | 186 Hoàng Sâm, P.Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội                                     | 51,00%        | 51,00%           |
| 2   | Công ty CP Hà Đô 23                                                     | 186 Hoàng Sâm, P.Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội                                     | 60,00%        | 60,00%           |
| 3   | Công ty CP Hà Đô 4                                                      | 60M Trường Sơn, Phường 2, Q.Tân Bình, TP.Hồ Chí Minh                            | 51,00%        | 51,00%           |
| 4   | Công ty CP Cơ điện xây dựng - thiết bị công nghiệp Hà Đô (Hà Đô Mee)    | 186 Hoàng Sâm, P.Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội                                     | 51,00%        | 51,00%           |
| 5   | Công ty CP Tư vấn Hà Đô                                                 | 186 Hoàng Sâm, P.Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội                                     | 51,00%        | 51,00%           |
| 6   | Công ty CP Za Hưng                                                      | Tầng 1 chung cư Hoàng Sâm, Hoàng Sâm, P.Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội              | 51,75%        | 51,75%           |
| 7   | Công ty CP Thủy điện Sông Tranh 4                                       | Tầng 1 chung cư Hoàng Sâm, Hoàng Sâm, P.Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội              | 50,00%        | 99,00%           |
| 8   | Công ty CP Đầu tư Khánh Hà                                              | Khóm Cầu Đá, P. Vĩnh Nguyên, TP.Nha Trang, Khánh Hòa                            | 65,00%        | 65,00%           |
| 9   | Công ty CP Hà Đô 756 Sài Gòn                                            | Số 200, đường 3/2, Phường 12, Quận 10, TP.Hồ Chí Minh                           | 63,00%        | 89,00%           |
| 10  | Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh bất động sản Hà Đô (NPM)         | Số 8 Láng Hạ, P.Thành Công, Ba Đình, Hà Nội                                     | 100,00%       | 100,00%          |
| 11  | Công ty TNHH MTV Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản Hà Đô (PM) | 60M Trường Sơn, Phường 2, Q.Tân Bình, TP.Hồ Chí Minh                            | 100,00%       | 100,00%          |
| 12  | Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô                                   | Số 272, Cụm 22, bản Noong Tha Tai, huyện Chăn Tha bu ly, thủ đô Viêng Chăn, Lào | 100,00%       | 100,00%          |

### **2. Công ty liên kết**

| Stt | Tên công ty                 | Địa chỉ                                              | Tỷ lệ lợi ích | Quyền biểu quyết |
|-----|-----------------------------|------------------------------------------------------|---------------|------------------|
| 1   | Công ty CP Thương mại Hà Đô | 18A Phan Văn Trị, Phường 7, Q.Gò Vấp, TP.Hồ Chí Minh | 29,00%        | 29,00%           |
| 2   | Công ty TNHH Hỗ trợ Dịch Vụ | Số 8 Láng Hạ, P.Thành Công, Ba Đình, Hà Nội          | 50,00%        | 50,00%           |

## **KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG**

Tình hình tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2017 và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất kết thúc cùng ngày của Tập đoàn được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ trang 6 đến trang 32 kèm theo.

## **CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

## **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2014-2019 bao gồm:

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ông Nguyễn Trọng Thông | Chủ tịch |
| Ông Đào Hữu Khanh      | Ủy viên  |
| Ông Chế Đình Tương     | Ủy viên  |
| Ông Nguyễn Văn Tô      | Ủy viên  |
| Ông Nguyễn Trọng Minh  | Ủy viên  |
| Ông Lê Thanh Hiền      | Ủy viên  |

Các thành viên của Ban Giám đốc bao gồm:

|                        |                                        |
|------------------------|----------------------------------------|
| Ông Nguyễn Trọng Thông | Tổng Giám đốc (Đến ngày 06/01/2017)    |
| Ông Nguyễn Văn Đông    | Tổng Giám đốc (Từ ngày 06/01/2017)     |
| Ông Đào Hữu Khanh      | Phó Tổng giám đốc                      |
| Ông Chế Đình Tương     | Phó Tổng giám đốc                      |
| Ông Chu Tuấn Anh       | Phó Tổng giám đốc                      |
| Ông Nguyễn Trọng Minh  | Phó Tổng giám đốc (Từ ngày 06/01/2017) |

Các thành viên Ban Kiểm soát:

|                      |                               |
|----------------------|-------------------------------|
| Ông Đỗ Văn Bình      | Trưởng ban                    |
| Ông Phạm Trọng Khiêm | Ủy viên (Từ ngày 15/04/2017)  |
| Bà Chử Thị Lan       | Ủy viên (Từ ngày 15/04/2017)  |
| Ông Nguyễn Mạnh Hùng | Ủy viên (Đến ngày 15/04/2017) |
| Ông Phạm Hùng Sơn    | Ủy viên (Đến ngày 15/04/2017) |

## **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Giám đốc Tập đoàn cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch - trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;



- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Tập đoàn đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc Tập đoàn cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31/03/2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2017



TỔNG GIÁM ĐỐC

*Nguyễn Văn Đông*

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017

| Mã số      | TÀI SẢN                                          | Thuyết minh | Đơn vị tính: VND         |                          |
|------------|--------------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|            |                                                  |             | 31/03/2017               | 01/01/2017               |
| <b>100</b> | <b>A-TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                        |             | <b>4.956.035.013.778</b> | <b>4.146.750.354.168</b> |
| <b>110</b> | <b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>V.1</b>  | <b>988.882.834.604</b>   | <b>627.094.413.681</b>   |
| 111        | Tiền                                             |             | 324.129.793.197          | 213.510.352.134          |
| 112        | Các khoản tương đương tiền                       |             | 664.753.041.407          | 413.584.061.547          |
| <b>120</b> | <b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                 | <b>V.2</b>  | <b>47.792.653.820</b>    | <b>55.183.230.285</b>    |
| 121        | Chứng khoán kinh doanh                           |             | 3.422.062.749            | 3.422.062.749            |
| 122        | Dự phòng giảm giá CK kinh doanh                  |             | -                        | -                        |
| 123        | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  |             | 44.370.591.071           | 51.761.167.536           |
| <b>130</b> | <b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>               |             | <b>1.263.701.609.014</b> | <b>1.009.260.758.041</b> |
| 131        | Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 |             | 596.665.114.101          | 436.472.484.196          |
| 132        | Trả trước cho người bán ngắn hạn                 |             | 276.610.762.587          | 296.750.990.249          |
| 133        | Phải thu nội bộ ngắn hạn                         |             | -                        | -                        |
| 134        | Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng |             | -                        | -                        |
| 135        | Phải thu về cho vay ngắn hạn                     |             | 231.119.679.479          | 162.370.257.099          |
| 136        | Phải thu ngắn hạn khác                           | V.3         | 167.898.492.127          | 122.259.465.777          |
| 137        | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | V.4         | (8.618.765.680)          | (8.618.765.680)          |
| 139        | Tài sản thiếu chờ xử lý                          |             | 26.326.400               | 26.326.400               |
| <b>140</b> | <b>Hàng tồn kho</b>                              | <b>V.5</b>  | <b>2.599.742.200.701</b> | <b>2.391.265.175.002</b> |
| 141        | Hàng tồn kho                                     |             | 2.599.742.200.701        | 2.391.265.175.002        |
| 149        | Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   |             | -                        | -                        |
| <b>150</b> | <b>Tài sản ngắn hạn khác</b>                     |             | <b>55.915.715.639</b>    | <b>63.946.777.159</b>    |
| 151        | Chi phí trả trước ngắn hạn                       |             | 1.715.404.522            | 1.270.107.696            |
| 152        | Thuế GTGT được khấu trừ                          |             | 45.654.906.065           | 55.015.041.279           |
| 153        | Thuế và các khoản khác phải thu NN               | V.6a        | 8.366.020.480            | 7.377.961.222            |
| 154        | Giao dịch mua bán lại trái phiếu CP              |             | -                        | -                        |
| 155        | Tài sản ngắn hạn khác                            |             | 179.384.572              | 283.666.962              |

|            |                                               |      |                          |                          |
|------------|-----------------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>200</b> | <b>B-TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      |      | <b>2.664.830.526.074</b> | <b>2.553.565.804.243</b> |
| <b>210</b> | <b>Các khoản phải thu dài hạn</b>             |      | <b>124.987.440.000</b>   | <b>121.813.100.000</b>   |
| 211        | Phải thu dài hạn của khách hàng               |      | -                        | -                        |
| 212        | Trả trước cho người bán dài hạn               |      | -                        | -                        |
| 213        | Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc            |      | -                        | -                        |
| 214        | Phải thu nội bộ dài hạn                       |      | -                        | -                        |
| 215        | Phải thu về cho vay dài hạn                   | V.7  | 120.174.340.000          | 117.000.000.000          |
| 216        | Phải thu dài hạn khác                         |      | 4.813.100.000            | 4.813.100.000            |
| 219        | Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi             |      | -                        | -                        |
| <b>220</b> | <b>Tài sản cố định</b>                        |      | <b>1.175.245.857.754</b> | <b>1.168.915.998.580</b> |
| 221        | Tài sản cố định hữu hình                      | V.8  | 1.174.522.004.345        | 1.168.129.934.342        |
| 222        | Nguyên giá                                    |      | 1.795.081.677.555        | 1.771.679.185.778        |
| 223        | Giá trị hao mòn lũy kế                        |      | (620.559.673.210)        | (603.549.251.436)        |
| 224        | Tài sản cố định thuê tài chính                |      | -                        | -                        |
| 225        | Nguyên giá                                    |      | -                        | -                        |
| 226        | Giá trị hao mòn lũy kế                        |      | -                        | -                        |
| 227        | Tài sản cố định vô hình                       | V.9  | 723.853.409              | 786.064.238              |
| 228        | Nguyên giá                                    |      | 955.054.500              | 955.054.500              |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế                        |      | (231.201.091)            | (168.990.262)            |
| <b>230</b> | <b>Bất động sản đầu tư</b>                    | V.10 | <b>628.559.503.630</b>   | <b>158.707.462.824</b>   |
| 231        | Nguyên giá                                    |      | 669.822.373.519          | 195.045.147.799          |
| 232        | Giá trị hao mòn lũy kế                        |      | (41.262.869.889)         | (36.337.684.975)         |
| <b>240</b> | <b>Tài sản dở dang dài hạn</b>                |      | <b>626.047.143.547</b>   | <b>1.025.342.188.306</b> |
| 241        | Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn  |      | -                        | -                        |
| 242        | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang               | V.11 | 626.047.143.547          | 1.025.342.188.306        |
| <b>250</b> | <b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>               |      | <b>12.525.252.409</b>    | <b>12.525.252.409</b>    |
| 251        | Đầu tư vào công ty con                        |      | -                        | -                        |
| 252        | Đầu tư vào công ty liên kết                   | V.12 | 525.252.409              | 525.252.409              |
| 253        | Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                | V.13 | 12.000.000.000           | 12.000.000.000           |
| 254        | Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn             |      | -                        | -                        |
| 255        | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn               |      | -                        | -                        |
| <b>260</b> | <b>Tài sản dài hạn khác</b>                   |      | <b>97.465.328.734</b>    | <b>66.261.802.124</b>    |
| 261        | Chi phí trả trước dài hạn                     |      | 46.177.160.270           | 16.792.592.334           |
| 262        | Tài sản thuê thu nhập hoãn lại                |      | 40.010.683.134           | 37.886.642.944           |
| 263        | Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn   |      | -                        | -                        |
| 268        | Tài sản dài hạn khác                          |      | 15.072.727               | 25.072.727               |
| 269        | Lợi thế thương mại                            |      | 11.262.412.603           | 11.557.494.119           |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b><br>(270 = 100 + 200) |      | <b>7.620.865.539.852</b> | <b>6.700.316.158.411</b> |



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017

| Mã số      | NGUỒN VỐN                            | Thuyết minh | Đơn vị tính: VND         |                          |
|------------|--------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|            |                                      |             | 31/03/2017               | 01/01/2017               |
| <b>300</b> | <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                   |             | <b>5.769.554.035.420</b> | <b>4.866.298.089.785</b> |
| <b>310</b> | <b>Nợ ngắn hạn</b>                   |             | <b>2.837.427.158.810</b> | <b>2.036.316.174.321</b> |
| 311        | Phải trả người bán ngắn hạn          |             | 201.939.535.478          | 335.589.174.890          |
| 312        | Người mua trả tiền trước ngắn hạn    |             | 1.840.647.042.398        | 875.642.925.088          |
| 313        | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước  | V.6b        | 71.357.369.028           | 100.063.670.154          |
| 314        | Phải trả người lao động              |             | 18.493.368.796           | 31.342.002.261           |
| 315        | Chi phí phải trả ngắn hạn            | V.14        | 260.564.900.371          | 258.644.060.938          |
| 316        | Phải trả nội bộ ngắn hạn             |             | -                        | -                        |
| 317        | Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD  |             | -                        | -                        |
| 318        | Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn    |             | 1.702.366.469            | 1.346.540.832            |
| 319        | Phải trả ngắn hạn khác               | V.15        | 90.079.385.672           | 81.148.856.119           |
| 320        | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn    | V.16a       | 349.907.565.849          | 349.348.127.299          |
| 321        | Dự phòng phải trả ngắn hạn           |             | 192.221.613              | 413.818.687              |
| 322        | Quỹ khen thưởng, phúc lợi            |             | 2.543.403.136            | 2.776.998.053            |
| 323        | Quỹ bình ổn giá                      |             | -                        | -                        |
| 324        | Giao dịch mua bán lại trái phiếu CP  |             | -                        | -                        |
| <b>330</b> | <b>Nợ dài hạn</b>                    |             | <b>2.932.126.876.610</b> | <b>2.829.981.915.464</b> |
| 331        | Phải trả người bán dài hạn           |             | -                        | -                        |
| 332        | Người mua trả tiền trước dài hạn     |             | 708.616.098.659          | 570.444.133.533          |
| 333        | Chi phí phải trả dài hạn             |             | 173.944.980              | -                        |
| 334        | Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh    |             | -                        | -                        |
| 335        | Phải trả nội bộ dài hạn              |             | -                        | -                        |
| 336        | Doanh thu chưa thực hiện dài hạn     |             | -                        | -                        |
| 337        | Phải trả dài hạn khác                |             | 906.432.596              | 1.016.190.286            |
| 338        | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn     | V.16b       | 2.213.953.599.576        | 2.249.971.458.981        |
| 339        | Trái phiếu chuyển đổi                |             | -                        | -                        |
| 340        | Cổ phiếu ưu đãi                      |             | -                        | -                        |
| 341        | Thuế thu nhập hoãn lại phải trả      |             | -                        | -                        |
| 342        | Dự phòng phải trả dài hạn            |             | 5.238.800.799            | 5.312.132.664            |
| 343        | Quỹ phát triển khoa học và công nghệ |             | 3.238.000.000            | 3.238.000.000            |

|      |                                                |      |                   |                   |
|------|------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| 400  | VỐN CHỦ SỞ HỮU                                 |      | 1.851.311.504.432 | 1.834.018.068.626 |
| 410  | Vốn chủ sở hữu                                 | V.17 | 1.851.311.504.432 | 1.834.018.068.626 |
| 411  | Vốn góp của chủ sở hữu                         |      | 759.680.800.000   | 759.680.800.000   |
| 412  | Thặng dư vốn cổ phần                           |      | (33.000.000)      | (33.000.000)      |
| 413  | Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu               |      | -                 | -                 |
| 414  | Vốn khác của chủ sở hữu                        |      | -                 | -                 |
| 415  | Cổ phiếu quỹ                                   |      | (311.780.000)     | (311.780.000)     |
| 416  | Chênh đánh giá lại tài sản                     |      | -                 | -                 |
| 417  | Chênh lệch tỷ giá hối đoái                     |      | 4.291.262.460     | 4.291.262.460     |
| 418  | Quỹ đầu tư phát triển                          |      | 30.510.823.823    | 30.510.823.823    |
| 419  | Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp                |      | -                 | -                 |
| 420  | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                  |      | -                 | -                 |
| 421  | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối              |      | 366.556.582.440   | 385.102.858.406   |
| 421a | - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước |      | 366.032.642.240   | 149.533.033.943   |
| 421b | - LNST chưa phân phối kỳ này                   |      | 523.940.200       | 235.569.824.463   |
| 422  | Nguồn vốn đầu tư XDCB                          |      | -                 | -                 |
| 429  | Lợi ích cổ đông không kiểm soát                |      | 690.616.815.709   | 654.777.103.937   |
| 430  | Nguồn kinh phí và quỹ khác                     |      | -                 | -                 |
| 431  | Nguồn kinh phí                                 |      | -                 | -                 |
| 432  | Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ              |      | -                 | -                 |
| 440  | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN<br>(440 = 300 + 400)       |      | 7.620.865.539.852 | 6.700.316.158.411 |

Người lập biểu



Trịnh Quốc Huy

Kế toán trưởng



Phạm Hồng Hiếu

Hà Nội, ngày 27 tháng 04 năm 2017

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Đông



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/03/2017

| CHỈ TIÊU                                                                  | Mã số | Thuyết minh | Quý 1           |                 | Đơn vị tính: VND                   |                 |
|---------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------|-----------------|------------------------------------|-----------------|
|                                                                           |       |             | Năm nay         | Năm trước       | Lưu ý kể từ đầu năm đến cuối quý 1 | Năm trước       |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                    | 1     | VI.1        | 166.485.951.824 | 107.774.090.111 | 166.485.951.824                    | 107.774.090.111 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu                                              | 2     | VI.1        | 163.741.825     | 135.022.727     | 163.741.825                        | 135.022.727     |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)                | 10    | VI.1        | 166.322.209.999 | 107.639.067.384 | 166.322.209.999                    | 107.639.067.384 |
| Giá vốn hàng bán                                                          | 11    | VI.2        | 83.349.102.799  | 96.135.712.499  | 83.349.102.799                     | 96.135.712.499  |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)                  | 20    |             | 82.973.107.200  | 11.503.354.885  | 82.973.107.200                     | 11.503.354.885  |
| Doanh thu hoạt động tài chính                                             | 21    | VI.3        | 3.471.297.460   | 3.990.829.312   | 3.471.297.460                      | 3.990.829.312   |
| Chi phí tài chính                                                         | 22    | VI.4        | 41.141.531.383  | 12.892.484.715  | 41.141.531.383                     | 12.892.484.715  |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                                               | 23    |             | 40.813.178.065  | 12.892.047.215  | 40.813.178.065                     | 12.892.047.215  |
| Lợi nhuận (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh                         | 24    |             | (43.186.150)    | 13.754.713.539  | (43.186.150)                       | 13.754.713.539  |
| Chi phí bán hàng                                                          | 25    |             | 5.883.031.548   | 565.713.522     | 5.883.031.548                      | 565.713.522     |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                                              | 26    |             | 33.391.355.148  | 13.713.847.031  | 33.391.355.148                     | 13.713.847.031  |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)} | 30    |             | 5.985.300.431   | 2.076.852.468   | 5.985.300.431                      | 2.076.852.468   |
| Thu nhập khác                                                             | 31    |             | 1.477.543.781   | 1.481.979.934   | 1.477.543.781                      | 1.481.979.934   |
| Chi phí khác                                                              | 32    |             | 628.679.607     | 356.152.811     | 628.679.607                        | 356.152.811     |
| Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)                                             | 40    |             | 848.864.174     | 1.125.827.123   | 848.864.174                        | 1.125.827.123   |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)                          | 50    |             | 6.834.164.605   | 3.202.679.591   | 6.834.164.605                      | 3.202.679.591   |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                                               | 51    |             | 3.869.455.749   | 776.524.959     | 3.869.455.749                      | 776.524.959     |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                                | 52    |             | (2.124.040.190) | (2.441.534.820) | (2.124.040.190)                    | (2.441.534.820) |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50 - 51 - 52)                                 | 60    |             | 5.088.749.046   | 4.867.689.452   | 5.088.749.046                      | 4.867.689.452   |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ                                 | 61    |             | 523.940.200     | 3.175.343.204   | 523.940.200                        | 3.175.343.204   |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông KKS                                        | 62    |             | 4.564.808.846   | 1.692.346.248   | 4.564.808.846                      | 1.692.346.248   |

Người lập biểu

  
Trịnh Quốc Huy

Kế toán trưởng

  
Phạm Hồng Hiếu





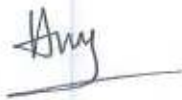
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/03/2017

| Mã số                                      | Chi tiêu                                                                                   | Đơn vị tính: VND  |                    |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
|                                            |                                                                                            | Quý 1<br>Năm nay  | Quý 1<br>Năm trước |
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh |                                                                                            |                   |                    |
| 01                                         | Lợi nhuận trước thuế                                                                       | 6.834.164.605     | 3.202.679.591      |
|                                            | Điều chỉnh cho các khoản:                                                                  |                   |                    |
| 02                                         | Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT                                                                     | 21.997.817.517    | 6.459.016.877      |
| 03                                         | Các khoản dự phòng                                                                         | (294.928.939)     | (55.689.453)       |
| 04                                         | (Lãi), lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | -                 | -                  |
| 05                                         | (Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư                                                              | (3.234.740.641)   | 2.275.370.688      |
| 06                                         | Chi phí lãi vay                                                                            | 40.813.178.065    | 12.892.047.215     |
| 07                                         | Các khoản điều chỉnh khác                                                                  | -                 | -                  |
| 08                                         | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                              | 66.115.490.607    | 24.773.424.918     |
| 09                                         | (Tăng), giảm các khoản phải thu                                                            | (177.258.256.397) | (1.705.314.826)    |
| 10                                         | (Tăng), giảm hàng tồn kho                                                                  | (208.477.025.699) | (340.151.401.498)  |
| 11                                         | Tăng, (giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)            | 1.013.399.874.863 | 57.722.436.740     |
| 12                                         | (Tăng), giảm chi phí trả trước                                                             | (29.829.864.762)  | (1.079.434.596)    |
| 13                                         | (Tăng), giảm chứng khoán kinh doanh                                                        | -                 | -                  |
| 14                                         | Tiền lãi vay đã trả                                                                        | (40.813.178.065)  | (18.352.801.685)   |
| 15                                         | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                          | (41.324.265.115)  | -                  |
| 16                                         | Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                      | -                 | -                  |
| 17                                         | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                     | -                 | (673.182.991)      |
| 20                                         | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                              | 581.812.775.432   | (279.466.273.938)  |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư    |                                                                                            |                   |                    |
| 21                                         | Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                             | (98.884.672.738)  | (13.126.332.425)   |
| 22                                         | Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                          | -                 | -                  |
| 23                                         | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                       | (64.533.185.915)  | (15.051.829.625)   |
| 24                                         | Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                               | 27.000.000.000    | -                  |
| 25                                         | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                    | -                 | (95.760.000.000)   |
| 26                                         | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                | -                 | -                  |
| 27                                         | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                        | 3.277.926.791     | 3.990.829.312      |
| 30                                         | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                  | (133.139.931.862) | (119.947.332.738)  |

**III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**

|                                                                                            |                         |                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| 31 Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                             | 22.372.099.283          | 6.515.400.000            |
| 32 Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | -                       | -                        |
| 33 Tiền thu từ đi vay                                                                      | 96.544.050.396          | 60.894.787.827           |
| 34 Tiền trả nợ gốc vay                                                                     | (132.002.471.251)       | (136.858.291.028)        |
| 35 Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                                                          | -                       | -                        |
| 36 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                 | (73.798.101.075)        | (9.783.049.162)          |
| <b>40 Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                                     | <b>(86.884.422.647)</b> | <b>(79.231.152.363)</b>  |
| <b>50 Lưu chuyển tiền thuần trong năm<br/>(50 = 20+30+40)</b>                              | <b>361.788.420.923</b>  | <b>(478.644.759.039)</b> |
| <b>60 Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>                                                 | <b>627.094.413.681</b>  | <b>695.367.012.660</b>   |
| 61 Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                 | -                       | -                        |
| <b>70 Tiền và tương đương tiền cuối năm<br/>(70 = 50+60+61)</b>                            | <b>988.882.834.604</b>  | <b>216.722.253.621</b>   |

Người lập biểu



Trịnh Quốc Huy

Kế toán trưởng



Phạm Hồng Hiếu

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2017



Tổng Giám đốc

*Nguyễn Văn Đông*



## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (gọi tắt là “Tập đoàn”) tiền thân là Công ty Xây dựng Hà Đô được thành lập năm 1990 và được thành lập lại theo Quyết định số 514/QĐ-QP ngày 18/04/1996 của Bộ Quốc Phòng trên cơ sở sáp nhập Công ty Xây dựng Hà Đô và Công ty Thiết bị Cơ điện lấy tên là Công ty Hà Đô với tên giao dịch quốc tế Hadoco, tên giao dịch này đã được đăng ký độc quyền tại Cục Sở hữu Công nghiệp Việt Nam.

Công ty Hà Đô được cổ phần hóa theo Quyết định số 1928/QĐ-BQP ngày 09/09/2003; Quyết định số 163/2004/QĐ-BQP ngày 09/12/2004 của Bộ Quốc Phòng về việc chuyển đổi Công ty Hà Đô thuộc Trung tâm Khoa học kỹ thuật và Công nghiệp quốc phòng thành Công ty Cổ phần Hà Đô, nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô.

Trụ sở chính của Tập đoàn tại: Số 08 Láng Hạ, Phường Thành Công, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh chính**

Lĩnh vực kinh doanh chính của Tập đoàn là Kinh doanh bất động sản; Xây lắp; Thủy điện; Khách sạn; Thương mại và dịch vụ.

#### **3. Ngành nghề kinh doanh chi tiết**

- 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, kinh doanh nhà; Kinh doanh dịch vụ bất động sản.
- Kinh doanh khu du lịch sinh thái và khách sạn, nhà hàng (không bao gồm kinh doanh vũ trường, quán bar, phòng hát karaoke).
- Sản xuất kinh doanh điện, kinh doanh máy móc thiết bị.
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, đường dây và trạm biến áp đến 35kv; Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, khai thác đá;
- 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;
- Tư vấn xây dựng, khảo sát xây dựng, lập dự án và quản lý đầu tư xây dựng, tư vấn đấu thầu, kiểm định chất lượng công trình xây dựng;
- Thiết kế tổng mặt bằng, kiến trúc, nội ngoại thất đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, công trình văn hóa, công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Thiết kế quy hoạch, quy hoạch tổng mặt bằng đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp;
- Thiết kế cấp điện công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, kỹ thuật hạ tầng đô thị;
- Thiết kế công trình giao thông đường bộ, sân bay;
- Thiết kế công trình dân dụng và công nghiệp;
- Thiết kế cấp thoát nước đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, công trình cấp thoát nước, môi trường nước;



- Thiết kế thông gió, cấp nhiệt đối với công trình xây dựng;
- Thiết kế kết cấu đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, kỹ thuật hạ tầng đô thị, nông nghiệp (kho, lán, trạm, trại);
- Thiết kế chế tạo máy và các 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;
- Xuất nhập khẩu trang thiết bị, công nghệ vật tư phục vụ sản xuất và nghiên cứu khoa học công nghệ;
- Sản xuất, mua bán 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 máy tính, mạng thông tin liên lạc, viễn thông; Sản xuất, mua bán linh kiện máy tính, thiết bị thông tin liên lạc, viễn thông; Tư vấn giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;

#### **4. Danh sách các công ty con, công ty liên kết được hợp nhất:**

##### **4.1. Công ty con**

| Stt | Tên công ty                                                             | Địa chỉ                                                                         | Tỷ lệ lợi ích | Quyền biểu quyết |
|-----|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|
| 1   | Công ty CP Hà Đô 1                                                      | 186 Hoàng Sâm, P.Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội                                     | 51,00%        | 51,00%           |
| 2   | Công ty CP Hà Đô 23                                                     | 186 Hoàng Sâm, P.Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội                                     | 60,00%        | 60,00%           |
| 3   | Công ty CP Hà Đô 4                                                      | 60M Trường Sơn, Phường 2, Q.Tân Bình, TP.Hồ Chí Minh                            | 51,00%        | 51,00%           |
| 4   | Công ty CP Cơ điện xây dựng - thiết bị công nghiệp Hà Đô (Hà Đô Mee)    | 186 Hoàng Sâm, P.Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội                                     | 51,00%        | 51,00%           |
| 5   | Công ty CP Tư vấn Hà Đô                                                 | 186 Hoàng Sâm, P.Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội                                     | 51,00%        | 51,00%           |
| 6   | Công ty CP Za Hung                                                      | Tầng 1 chung cư Hoàng Sâm, Hoàng Sâm, P.Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội              | 51,75%        | 51,75%           |
| 7   | Công ty CP Thủy điện Sông Tranh 4                                       | Tầng 1 chung cư Hoàng Sâm, Hoàng Sâm, P.Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội              | 50,00%        | 99,00%           |
| 8   | Công ty CP Đầu tư Khánh Hà                                              | Khóm Cầu Đá, P. Vĩnh Nguyên, TP.Nha Trang, Khánh Hòa                            | 65,00%        | 65,00%           |
| 9   | Công ty CP Hà Đô 756 Sài Gòn                                            | Số 200, đường 3/2, Phường 12, Quận 10, TP.Hồ Chí Minh                           | 63,00%        | 89,00%           |
| 10  | Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh bất động sản Hà Đô (NPM)         | Số 8 Láng Hạ, P.Thành Công, Ba Đình, Hà Nội                                     | 100,00%       | 100,00%          |
| 11  | Công ty TNHH MTV Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản Hà Đô (PM) | 60M Trường Sơn, Phường 2, Q.Tân Bình, TP.Hồ Chí Minh                            | 100,00%       | 100,00%          |
| 12  | Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô                                   | Số 272, Cụm 22, bản Noong Tha Tai, huyện Chăn Tha bu ly, thủ đô Viêng Chăn, Lào | 100,00%       | 100,00%          |

#### **4.2. Công ty liên kết**

| Stt | Tên công ty                    | Địa chỉ                                              | Tỷ lệ lợi ích | Quyền biểu quyết |
|-----|--------------------------------|------------------------------------------------------|---------------|------------------|
| 1   | Công ty CP Thương mại Hà Đô    | 18A Phan Văn Trị, Phường 7, Q.Gò Vấp, TP.Hồ Chí Minh | 29,00%        | 29,00%           |
| 2   | Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vọng | Số 8 Láng Hạ, P.Thành Công, Ba Đình, Hà Nội          | 50,00%        | 50,00%           |

Ngoại trừ Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô được thành lập tại Lào, các công ty con và công ty liên kết còn lại được thành lập tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2017 bao gồm công ty mẹ, các công ty con và các lợi ích của Tập đoàn tại công ty liên kết.

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

### **1. Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

### **2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

## **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, các quy định có liên quan của Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

### **2. Tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam**

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

### **3. Hình thức kế toán áp dụng**

Tập đoàn áp dụng hình thức kế toán: Sổ Nhật ký chung trên máy tính.

## **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

### **2. Cơ sở hợp nhất**

#### **2.1. Công ty con**

Các công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của



công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi. Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con sẽ được đưa vào báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày mua, là ngày công ty mẹ thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con. Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con bị thanh lý được đưa vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho tới ngày thanh lý.

Chênh lệch giữa chi phí đầu tư và phần sở hữu của công ty mẹ trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua được ghi nhận là lợi thế thương mại.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

## **2.2. Công ty liên kết**

Công ty liên kết là công ty mà công ty mẹ có những ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm phần lãi hoặc lỗ của công ty mẹ trong công ty liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu từ ngày bắt đầu có ảnh hưởng đáng kể cho đến ngày ảnh hưởng đáng kể kết thúc. Nếu lợi ích của công ty mẹ trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi công ty mẹ có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được hạch toán trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Chênh lệch giữa chi phí đầu tư và phần sở hữu của công ty mẹ trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty liên kết tại ngày mua được ghi nhận là lợi thế thương mại.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về công ty mẹ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

## **3. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

## **4. Hàng tồn kho**

### **4.1. Nguyên tắc ghi nhận**

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm, trạng thái hiện tại.



Giá gốc của hàng tồn kho mua ngoài bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Giá gốc của hàng tồn kho do đơn vị tự sản xuất bao gồm chi phí nguyên liệu vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung cố định và chi phí sản xuất chung biến đổi phát sinh trong quá trình chuyển hoá nguyên liệu vật liệu thành thành phẩm.

Những chi phí không được tính vào giá gốc của hàng tồn kho:

- Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất;
- Chi phí nguyên vật liệu, chi phí nhân công và các chi phí sản xuất, kinh doanh khác phát sinh trên mức bình thường;
- Chi phí bảo quản hàng tồn kho trừ các chi phí bảo quản hàng tồn kho cần thiết cho quá trình sản xuất tiếp theo và chi phí bảo quản hàng tồn kho phát sinh trong quá trình mua hàng;
- Chi phí bán hàng;
- Chi phí quản lý doanh nghiệp.

#### **4.2. Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ**

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

#### **4.3. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho**

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

#### **4.4. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

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

### **5. Các khoản phải thu**

#### **5.1. Nguyên tắc ghi nhận**

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, phải thu nội bộ, phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng (nếu có), và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

#### **5.2. Trích lập dự phòng**

Các khoản dự phòng theo quy định được trích lập theo Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài Chính hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp.



**6. Tài sản cố định**

**6.1. Nguyên tắc ghi nhận**

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

**6.2. Phương pháp khấu hao**

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao áp dụng theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

**7. Các khoản đầu tư tài chính**

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài phần lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

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

Hoạt động liên doanh theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát tài sản và tài sản đồng kiểm soát được công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như các hoạt động kinh doanh thông thường khác.

**8. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Việc vốn hoá chi phí đi vay sẽ được tạm ngừng lại trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết.

Việc vốn hoá chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Chi phí đi vay phát sinh sau đó sẽ được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh.

Các khoản thu nhập phát sinh do đầu tư tạm thời các khoản vay riêng biệt trong khi chờ sử dụng vào mục đích có được tài sản dở dang thì phải ghi giảm trừ (-) vào chi phí đi vay phát sinh khi vốn hoá.

Chi phí đi vay được vốn hoá trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ. Các khoản lãi tiền vay và khoản phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội được vốn hoá trong từng kỳ không được vượt quá số lãi vay thực tế phát sinh và số phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội trong kỳ đó.



**9. Chi phí trả trước, chi phí khác**

**9.1. Chi phí trả trước**

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

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

- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;

- Những khoản chi phí thực tế phát sinh có liên quan đến kết quả hoạt động SXKD của nhiều niên độ kế toán.

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

**Phương pháp phân bổ chi phí trả trước:**

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

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

**9.2. Chi phí khác**

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

**10. Chi phí phải trả**

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

**11. Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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



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

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

Lợi nhuận sau thuế được phân phối theo Điều lệ của Tập đoàn và ý kiến của Đại hội cổ đông thông qua.

## **12. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

### **12.2. Doanh thu hợp đồng xây dựng**

Doanh thu hợp đồng xây dựng được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ được phản ánh trên hoá đơn đã lập.

### **12.3. Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

## **13. Doanh thu hoạt động tài chính**

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

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;

*- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.*

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

**14. Chi phí tài chính**

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

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

...

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

**15. Thuế**

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

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

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.



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

*Đơn vị tính: VND*

**1. Tiền**

|                                 | <u>31/03/2017</u>             | <u>01/01/2017</u>             |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Tiền mặt                        | 49.516.446.845                | 28.542.865.166                |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 274.613.346.352               | 184.967.486.968               |
| Các khoản tương đương tiền      | 664.753.041.407               | 413.584.061.547               |
| <b>Cộng</b>                     | <b><u>988.882.834.604</u></b> | <b><u>627.094.413.681</u></b> |

**2. Đầu tư tài chính ngắn hạn**

|                                        | <u>31/03/2017</u>            | <u>01/01/2017</u>            |
|----------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Chứng khoán kinh doanh</b>          | <b>3.422.062.749</b>         | <b>3.422.062.749</b>         |
| Cổ phiếu của Ngân hàng TMCP Quân đội   | 2.977.135.749                | 2.977.135.749                |
| Cổ phiếu của Công ty CP LICOGI 12      | 444.927.000                  | 444.927.000                  |
| <b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b> | <b>44.370.591.071</b>        | <b>51.761.167.536</b>        |
| Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn           | 44.370.591.071               | 51.761.167.536               |
| <b>Cộng</b>                            | <b><u>47.792.653.820</u></b> | <b><u>55.183.230.285</u></b> |

**3. Phải thu ngắn hạn khác**

|                 | <u>31/03/2017</u>             | <u>01/01/2017</u>             |
|-----------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Tạm ứng         | 129.700.598.117               | 98.906.705.193                |
| Ký quỹ, ký cược | 2.753.473.229                 | 3.405.835.427                 |
| Phải thu khác   | 35.444.420.781                | 19.946.925.157                |
| <b>Cộng</b>     | <b><u>167.898.492.127</u></b> | <b><u>122.259.465.777</u></b> |

4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

|                                                    | 31/03/2017         |                      |                      |                           | 01/01/2017         |                      |                      |                           |
|----------------------------------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|---------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|---------------------------|
|                                                    | Số ngày<br>quá hạn | Giá gốc              | Dự phòng             | Giá trị có<br>thể thu hồi | Số ngày<br>quá hạn | Giá gốc              | Dự phòng             | Giá trị có<br>thể thu hồi |
| <b>Nợ quá hạn</b>                                  |                    |                      |                      |                           |                    |                      |                      |                           |
| Bà Nguyễn Thị Lan                                  | > 3 năm            | 3.415.000.000        | 3.415.000.000        | -                         | > 3 năm            | 3.415.000.000        | 3.415.000.000        | -                         |
| Bà Nguyễn Thị Hòa                                  | > 3 năm            | 450.000.000          | 450.000.000          | -                         | > 3 năm            | 450.000.000          | 450.000.000          | -                         |
| Xí nghiệp 3 (trước cổ<br>phần hóa)                 | > 3 năm            | 314.374.090          | 314.374.090          | -                         | > 3 năm            | 314.374.090          | 314.374.090          | -                         |
| Công ty TNHH Đầu tư<br>và Xây dựng Thiên<br>Trường | > 3 năm            | 1.734.355.790        | 1.734.355.790        | -                         | > 3 năm            | 1.734.355.790        | 1.734.355.790        | -                         |
| Công ty CP Đầu tư Xây<br>dựng An Dương             | > 2 năm            | 3.507.306.000        | 2.278.540.000        | 1.228.766.000             | > 2 năm            | 3.507.306.000        | 2.278.540.000        | 1.228.766.000             |
| Công ty CP Gạch nhẹ<br>Phúc Sơn                    | > 3 năm            | 426.495.800          | 426.495.800          | -                         | > 3 năm            | 426.495.800          | 426.495.800          | -                         |
| <b>Cộng</b>                                        |                    | <b>9.847.531.680</b> | <b>8.618.765.680</b> | <b>1.228.766.000</b>      |                    | <b>9.847.531.680</b> | <b>8.618.765.680</b> | <b>1.228.766.000</b>      |



**5. Hàng tồn kho**

|                                 | 31/03/2017               | 01/01/2017               |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nguyên vật liệu                 | 93.900.000               | 188.359.446              |
| Công cụ, dụng cụ                | 1.392.524.690            | 1.402.274.690            |
| Bất động sản đang xây dựng      | 2.336.436.556.016        | 2.196.533.457.187        |
| Các công trình xây dựng dở dang | 196.365.532.301          | 182.509.183.679          |
| Bất động sản đã hoàn thành      | 63.818.647.512           | 10.523.000.000           |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho  | -                        | -                        |
| Hàng hóa                        | 1.635.040.182            | 108.900.000              |
| <b>Cộng</b>                     | <b>2.599.742.200.701</b> | <b>2.391.265.175.002</b> |

**6. Thuế**

*a/ Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước*

| Chi tiêu                     | Đầu kỳ               | Số phải nộp trong kỳ | Số đã nộp trong kỳ   | Cuối kỳ              |
|------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| - Thuế giá trị gia tăng      | -                    | -                    | 669.231.717          | 669.231.717          |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp | 7.108.755.988        | -                    | 361.888.872          | 7.470.644.860        |
| - Thuế thu nhập cá nhân      | -                    | 16.542.731           | 117.411.966          | 100.869.235          |
| - Các loại thuế khác         | 269.205.234          | 151.966.571          | 8.036.005            | 125.274.668          |
| <b>Cộng</b>                  | <b>7.377.961.222</b> | <b>168.509.302</b>   | <b>1.156.568.560</b> | <b>8.366.020.480</b> |

*b/ Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước*

| Chi tiêu                                           | Đầu kỳ                 | Số phải nộp trong kỳ   | Số đã nộp trong kỳ     | Cuối kỳ               |
|----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| - Thuế giá trị gia tăng                            | 29.705.473.387         | 94.455.272.037         | 83.633.627.998         | 40.527.117.426        |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp                       | 66.272.107.532         | 3.869.455.749          | 41.324.265.115         | 28.817.298.166        |
| - Thuế thu nhập cá nhân                            | 1.797.702.867          | 2.462.189.222          | 3.156.751.796          | 1.103.140.293         |
| - Thuế tài nguyên                                  | 2.288.386.368          | 3.646.274.345          | 5.024.847.570          | 909.813.143           |
| - Các loại thuế khác                               | -                      | 18.000.000             | 18.000.000             | -                     |
| - Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | -                      | 78.884.328             | 78.884.328             | -                     |
| <b>Cộng</b>                                        | <b>100.063.670.154</b> | <b>104.530.075.681</b> | <b>133.236.376.807</b> | <b>71.357.369.028</b> |

**7. Phải thu về cho vay dài hạn**

|                          | 31/03/2017             | 01/01/2017             |
|--------------------------|------------------------|------------------------|
| Công ty TNHH MTV 756 (*) | 117.000.000.000        | 117.000.000.000        |
| Cho vay dài hạn khác     | 3.174.340.000          | -                      |
| <b>Cộng</b>              | <b>120.174.340.000</b> | <b>117.000.000.000</b> |

(\*): Là khoản vay cấp cho Công ty TNHH MTV 756 để công ty này góp vốn điều lệ vào Công ty CP Hà Đô 756 Sài Gòn, một công ty con của Công ty. Khoản cho vay này không tính lãi và được đảm bảo bằng tất cả các quyền bao gồm: Quyền sở hữu và lợi ích của Công ty TNHH MTV 756 tại Công ty CP Hà Đô 756 Sài Gòn và toàn bộ các quyền lợi phát sinh từ phần vốn góp.

8. Tài sản cố định hữu hình

| Khoản mục                     | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị, dụng cụ quản lý | TSCĐ hữu hình khác | Tổng cộng         |
|-------------------------------|------------------------|-------------------|---------------------|---------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                        |                   |                     |                           |                    |                   |
| Số dư đầu năm                 | 920.738.086.482        | 697.940.132.049   | 125.225.194.133     | 15.582.983.708            | 12.192.789.406     | 1.771.679.185.778 |
| Mua trong kỳ                  | -                      | 781.787.691       | 80.181.818          | 240.721.000               | -                  | 1.102.690.509     |
| Tăng do XDCB hoàn thành       | 22.299.801.268         | -                 | -                   | -                         | -                  | 22.299.801.268    |
| Số dư cuối kỳ                 | 943.037.887.750        | 698.721.919.740   | 125.305.375.951     | 15.823.704.708            | 12.192.789.406     | 1.795.081.677.555 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                        |                   |                     |                           |                    |                   |
| Số dư đầu năm                 | 228.693.569.497        | 307.218.930.935   | 45.942.292.199      | 10.023.963.166            | 11.670.495.639     | 603.549.251.436   |
| Khấu hao tăng                 | 7.736.299.823          | 7.530.056.400     | 1.205.745.371       | 282.489.426               | 255.830.754        | 17.010.421.774    |
| Số dư cuối kỳ                 | 236.429.869.320        | 314.748.987.335   | 47.148.037.570      | 10.306.452.592            | 11.926.326.393     | 620.559.673.210   |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                        |                   |                     |                           |                    |                   |
| Tại ngày đầu năm              | 692.044.516.985        | 390.721.201.114   | 79.282.901.934      | 5.559.020.542             | 522.293.767        | 1.168.129.934.342 |
| Tại ngày cuối kỳ              | 706.608.018.430        | 383.972.932.405   | 78.157.338.381      | 5.517.252.116             | 266.463.013        | 1.174.522.004.345 |



9. Tài sản cố định vô hình

| Khoản mục                     | Phần mềm<br>máy tính | Tổng cộng   |
|-------------------------------|----------------------|-------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                      |             |
| Số dư đầu năm                 | 955.054.500          | 955.054.500 |
| Mua trong kỳ                  | -                    | -           |
| Giảm do phân loại lại         | -                    | -           |
| Số dư cuối kỳ                 | 955.054.500          | 955.054.500 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                      |             |
| Số dư đầu năm                 | 168.990.262          | 168.990.262 |
| Khấu hao tăng                 | 62.210.829           | 62.210.829  |
| Số dư cuối kỳ                 | 231.201.091          | 231.201.091 |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                      |             |
| Tại ngày đầu năm              | 786.064.238          | 786.064.238 |
| Tại ngày cuối kỳ              | 723.853.409          | 723.853.409 |

10. Bất động sản đầu tư

| Khoản mục                     | Quyền sử<br>dụng đất và nhà cửa | Tổng cộng       |
|-------------------------------|---------------------------------|-----------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                                 |                 |
| Số dư đầu năm                 | 195.045.147.799                 | 195.045.147.799 |
| Tăng trong kỳ                 | 474.777.225.720                 | 474.777.225.720 |
| Thanh lý trong kỳ             | -                               | -               |
| Số dư cuối kỳ                 | 669.822.373.519                 | 669.822.373.519 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                                 |                 |
| Số dư đầu năm                 | 36.337.684.975                  | 36.337.684.975  |
| Khấu hao tăng                 | 4.925.184.914                   | 4.925.184.914   |
| Thanh lý trong kỳ             | -                               | -               |
| Số dư cuối kỳ                 | 41.262.869.889                  | 41.262.869.889  |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                                 |                 |
| Tại ngày đầu năm              | 158.707.462.824                 | 158.707.462.824 |
| Tại ngày cuối kỳ              | 628.559.503.630                 | 628.559.503.630 |

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

|                                                 | <u>31/03/2017</u>             | <u>01/01/2017</u>             |
|-------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Khách sạn IBIS - 02 Hồng Hà                     | 298.938.938.765               | -                             |
| Văn phòng cho thuê - 02 Hồng Hà                 | 175.838.286.955               | -                             |
| Tòa nhà miền nam - Công trình 60A Trường Sơn    | 127.493.042.300               | 127.493.042.300               |
| Tầng thương mại tại các khu chung cư Sân Tennis | 64.416.312.772                | 64.416.312.772                |
|                                                 | 3.135.792.727                 | 3.135.792.727                 |
| <b>Cộng</b>                                     | <b><u>669.822.373.519</u></b> | <b><u>195.045.147.799</u></b> |

**11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

|                                     | <u>31/03/2017</u>             | <u>01/01/2017</u>               |
|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Dự án số 2 Hồng Hà, TP HCM          | 1.533.770.384                 | 425.692.816.906                 |
| Dự án thủy điện Nhạn Hạc            | 432.233.297.630               | 406.004.967.629                 |
| Dự án khu nghỉ dưỡng Bảo Đại        | 130.222.851.136               | 118.384.410.124                 |
| Dự án thủy điện Sông Tranh 4        | 55.931.523.647                | 48.928.835.948                  |
| Nhà mẫu dự án Hà Đô Centrosa Garden | 3.172.729.169                 | 12.230.949.582                  |
| Trung tâm bán hàng Hà Đô 756        | -                             | 10.068.851.686                  |
| Dự án khác                          | 2.952.971.581                 | 4.031.356.431                   |
| <b>Cộng</b>                         | <b><u>626.047.143.547</u></b> | <b><u>1.025.342.188.306</u></b> |

**12. Đầu tư vào công ty liên kết**

|                              | <u>31/03/2017</u>         | <u>01/01/2017</u>         |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Công ty CP Thương mại Hà Đô  | 515.252.409               | 515.252.409               |
| Công ty TNHH Hôn Hợp Dịch Vụ | 10.000.000                | 10.000.000                |
| <b>Cộng</b>                  | <b><u>525.252.409</u></b> | <b><u>525.252.409</u></b> |

**13. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

|                          | <u>31/03/2017</u>            | <u>01/01/2017</u>            |
|--------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Công ty CP Đầu tư An Lạc | 12.000.000.000               | 12.000.000.000               |
| <b>Cộng</b>              | <b><u>12.000.000.000</u></b> | <b><u>12.000.000.000</u></b> |



**14. Chi phí phải trả ngắn hạn**

|                  | <b>31/03/2017</b>      | <b>01/01/2017</b>      |
|------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí xây dựng | 214.859.251.248        | 215.459.291.839        |
| Lãi vay phải trả | 42.299.802.268         | 42.442.146.664         |
| Chi phí khác     | 3.405.846.855          | 742.622.435            |
| <b>Cộng</b>      | <b>260.564.900.371</b> | <b>258.644.060.938</b> |

**15. Phải trả ngắn hạn khác**

|                                                          | <b>31/03/2017</b>     | <b>01/01/2017</b>     |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp và kinh phí công đoàn | 1.658.787.911         | 603.214.565           |
| Phí bảo trì các tòa nhà (*)                              | 32.696.503.422        | 34.464.270.802        |
| Chi phí dự án                                            | -                     | 8.618.593.570         |
| Nhận đặt cọc ngắn hạn                                    | 7.257.983.343         | 6.202.600.000         |
| Các khoản phải trả khác                                  | 48.466.110.996        | 31.260.177.182        |
| <b>Cộng</b>                                              | <b>90.079.385.672</b> | <b>81.148.856.119</b> |

(\*): 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 lý toàn nhà do khu dân cư đó bầu ra.

**16. Vay**

*a/ Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn*

|                         | <b>31/03/2017</b>      | <b>01/01/2017</b>      |
|-------------------------|------------------------|------------------------|
| Vay ngắn hạn            | 159.161.884.792        | 136.151.048.742        |
| Vay cá nhân             | 80.064.791.422         | 79.791.853.119         |
| Vay ngân hàng           | 22.097.093.370         | 56.359.195.623         |
| Vay dài hạn đến hạn trả | 190.745.681.057        | 213.197.078.557        |
| <b>Cộng</b>             | <b>349.907.565.849</b> | <b>349.348.127.299</b> |

*b/ Vay và nợ thuê tài chính dài hạn*

|                         | <b>31/03/2017</b>        | <b>01/01/2017</b>        |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Vay dài hạn             | 1.809.442.280.633        | 1.868.236.037.538        |
| Vay cá nhân             | 14.139.000.000           | 122.092.009.000          |
| Vay ngân hàng           | 1.795.303.280.633        | 1.746.144.028.538        |
| Trái phiếu phát hành    | 595.257.000.000          | 594.932.500.000          |
| Vay dài hạn đến hạn trả | (190.745.681.057)        | (213.197.078.557)        |
| <b>Cộng</b>             | <b>2.213.953.599.576</b> | <b>2.249.971.458.981</b> |

17. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

| Chỉ tiêu                                                  | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ  | Chênh lệch tỷ giá hối đoái | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận ST chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Tổng cộng         |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|---------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------------------|-------------------|
| <b>NĂM NAY</b>                                            |                        |                      |               |                            |                       |                             |                                 |                   |
| Số dư đầu năm                                             | 759.680.800.000        | (33.000.000)         | (311.780.000) | 4.291.262.460              | 30.510.823.823        | 385.102.858.406             | 654.777.103.937                 | 1.834.018.068.626 |
| Góp vốn/Phát hành cổ phiếu                                | -                      | -                    | -             | -                          | -                     | -                           | 21.985.300.000                  | 21.985.300.000    |
| Chênh lệch quy đổi tỷ giá chưa thực hiện                  | -                      | -                    | -             | -                          | -                     | -                           | -                               | -                 |
| Phân bổ vào các quỹ                                       | -                      | -                    | -             | -                          | -                     | -                           | -                               | -                 |
| Sử dụng các quỹ                                           | -                      | -                    | -             | -                          | -                     | (249.312.522)               | (239.535.561)                   | (488.848.083)     |
| Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong kỳ (Trích lập)/điều chuyển quỹ | -                      | -                    | -             | -                          | -                     | 523.940.200                 | 4.564.808.846                   | 5.088.749.046     |
| Khen thưởng phúc lợi                                      | -                      | -                    | -             | -                          | -                     | -                           | -                               | -                 |
| Cổ tức                                                    | -                      | -                    | -             | -                          | -                     | (55.794.605.975)            | (18.003.495.100)                | (73.798.101.075)  |
| Mua lại cổ phiếu đã phát hành                             | -                      | -                    | -             | -                          | -                     | -                           | -                               | -                 |
| Phát hành cổ phiếu thường                                 | -                      | -                    | -             | -                          | -                     | -                           | -                               | -                 |
| Các biến động khác về vốn chủ sở hữu                      | -                      | -                    | -             | -                          | -                     | 36.973.702.331              | 27.532.633.587                  | 64.506.335.918    |
| Thù lao cho HĐQT                                          | -                      | -                    | -             | -                          | -                     | (959.321.600)               | (205.846.400)                   | (1.165.168.000)   |
| Điều chuyển các quỹ                                       | -                      | -                    | -             | -                          | -                     | 564.025                     | 541.760                         | 1.105.785         |
| Khác                                                      | -                      | -                    | -             | -                          | -                     | 37.932.459.906              | 27.737.938.227                  | 65.670.398.133    |
| Thay đổi tỷ lệ lợi ích nắm giữ                            | -                      | -                    | -             | -                          | -                     | 366.556.582.440             | 690.616.815.709                 | 1.851.311.504.432 |
| Số dư cuối kỳ                                             | 759.680.800.000        | (33.000.000)         | (311.780.000) | 4.291.262.460              | 30.510.823.823        | 366.556.582.440             | 690.616.815.709                 | 1.851.311.504.432 |



**Cổ phiếu**

|                                               | <u>31/03/2017</u> | <u>01/01/2017</u> |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                               | <i>Cổ phiếu</i>   | <i>Cổ phiếu</i>   |
| <b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>    | 75.968.080        | 75.968.080        |
| <b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b> | <b>75.968.080</b> | <b>75.968.080</b> |
| Cổ phiếu phổ thông                            | 75.968.080        | 75.968.080        |
| Cổ phiếu ưu đãi                               | -                 | -                 |
| <b>Số lượng cổ phiếu được mua lại</b>         | <b>(31.178)</b>   | <b>(31.178)</b>   |
| Cổ phiếu phổ thông                            | (31.178)          | (31.178)          |
| Cổ phiếu ưu đãi                               | -                 | -                 |
| <b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>        | <b>75.936.902</b> | <b>75.936.902</b> |
| Cổ phiếu phổ thông                            | 75.936.902        | 75.936.902        |
| Cổ phiếu ưu đãi                               | -                 | -                 |

**\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND**

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

*Đơn vị tính: VND*

**1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|                              | <u>Quý 1 - Năm nay</u>        | <u>Quý 1 - Năm trước</u>      |
|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Doanh thu</b>             | <b>166.485.951.824</b>        | <b>107.774.090.111</b>        |
| Doanh thu xây lắp            | 34.146.119.836                |                               |
| Cung cấp dịch vụ             | 39.364.718.625                |                               |
| Cho thuê bất động sản đầu tư | 16.595.543.221                |                               |
| Doanh thu khác               | 76.379.570.142                |                               |
| <br>Giảm giá hàng bán        | <br>163.741.825               | <br>135.022.727               |
| <b>Cộng</b>                  | <b><u>166.322.209.999</u></b> | <b><u>107.639.067.384</u></b> |

**2. Giá vốn hàng bán**

|                              | <u>Quý 1 - Năm nay</u>       | <u>Quý 1 - Năm trước</u>     |
|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Giá vốn</b>               | <b>83.349.102.799</b>        | <b>96.135.712.499</b>        |
| Hoạt động xây lắp            | 19.337.361.861               |                              |
| Cung cấp dịch vụ             | 26.979.315.475               |                              |
| Cho thuê bất động sản đầu tư | 20.598.762.214               |                              |
| Giá vốn khác                 | 16.433.663.249               |                              |
| <b>Cộng</b>                  | <b><u>83.349.102.799</u></b> | <b><u>96.135.712.499</u></b> |

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                    | <u>Quý 1 - Năm nay</u>      | <u>Quý 1 - Năm trước</u>    |
|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay         | 3.277.926.791               | 3.990.829.312               |
| Cổ tức                             | 182.916.000                 | -                           |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | 10.454.669                  | -                           |
| <b>Cộng</b>                        | <b><u>3.471.297.460</u></b> | <b><u>3.990.829.312</u></b> |



4. Chi phí tài chính

|                        | <u>Quý 1 - Năm nay</u> | <u>Quý 1 - Năm trước</u> |
|------------------------|------------------------|--------------------------|
| Lãi tiền vay           | 40.813.178.065         | 12.892.047.215           |
| Chi phí tài chính khác | 328.353.318            | 437.500                  |
| <b>Cộng</b>            | <b>41.141.531.383</b>  | <b>12.892.484.715</b>    |

Người lập biểu



Trịnh Quốc Huy

Kế toán trưởng



Phạm Hồng Hiếu

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2017



*Nguyễn Văn Đông*

