



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm  
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016



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

**Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp**  
**Công ty Cổ phần số 0100283802**

ngày 18 tháng 10 năm 2016

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, và lần điều chỉnh cuối cùng là Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0100283802 ngày 18 tháng 10 năm 2016. Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát tham gia điều hành Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này như sau:

|                          |                                                                                      |                                       |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Hội đồng Quản trị</b> | Ông Nguyễn Trọng Thông                                                               | Chủ tịch                              |
|                          | Ông Nguyễn Văn Tô                                                                    | Thành viên                            |
|                          | Ông Đào Hữu Khanh                                                                    | Thành viên                            |
|                          | Ông Lê Thanh Hiền                                                                    | Thành viên                            |
|                          | Ông Nguyễn Trọng Minh                                                                | Thành viên                            |
|                          | Ông Chế Đình Tương                                                                   | Thành viên (từ ngày 23/4/2016)        |
|                          | Ông Phan Quang Bình                                                                  | Thành viên (đến ngày 23/4/2016)       |
| <b>Ban Giám đốc</b>      | Ông Nguyễn Văn Đông                                                                  | Tổng Giám đốc (từ 6/1/2017)           |
|                          | Ông Nguyễn Trọng Thông                                                               | Tổng Giám đốc (đến 6/1/2017)          |
|                          | Ông Chế Đình Tương                                                                   | Phó Tổng Giám đốc                     |
|                          | Ông Đào Hữu Khanh                                                                    | Phó Tổng Giám đốc                     |
|                          | Ông Chu Tuấn Anh                                                                     | Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 20/6/2016) |
|                          | Ông Nguyễn Trọng Minh                                                                | Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 6/1/2017)  |
|                          | Ông Lâm Khắc Chiến                                                                   | Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 14/3/2017) |
| <b>Ban Kiểm soát</b>     | Ông Nguyễn Văn Đông                                                                  | Phó Tổng Giám đốc (đến 6/1/2017)      |
|                          | Ông Đỗ Văn Bình                                                                      | Trưởng ban                            |
|                          | Ông Nguyễn Mạnh Hùng                                                                 | Thành viên                            |
| <b>Trụ sở đăng ký</b>    | Ông Phạm Hùng Sơn                                                                    | Thành viên                            |
|                          | <b>Trụ sở chính</b>                                                                  |                                       |
|                          | Số 8 Phố Láng Hạ, Phường Thành Công, Quận Ba Đình<br>Hà Nội, Việt Nam                |                                       |
|                          | <b>Chi nhánh Miền Nam</b>                                                            |                                       |
|                          | Số 60 Đường Trường Sơn<br>Phường 2, Quận Tân Bình<br>Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam |                                       |
|                          | <b>Chi nhánh Khách sạn IBIS Hà Đô</b>                                                |                                       |
|                          | Số 2 Đường Hồng Hà, Phường 2, Quận Tân Bình<br>Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam       |                                       |
|                          |                                                                                      |                                       |
|                          |                                                                                      |                                       |
| <b>Công ty kiểm toán</b> | Công ty TNHH KPMG<br>Việt Nam                                                        |                                       |

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Báo cáo của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”) cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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

- (a) báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày từ trang 5 đến trang 58 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn 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 Giám đốc Công ty cho rằng Tập đoàn sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Ban Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.



Thay mặt Ban Giám đốc  
Nguyễn Văn Đông  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, 31-03-2017





KPMG Limited  
46<sup>th</sup> Floor, Keangnam Landmark 72  
E6 Pham Hung Road, Me Tri Ward  
South Tu Liem District, Hanoi, Vietnam  
+84-4 3946 1600 | kpmg.com.vn

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (“Công ty”), bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 31-03-2017, được trình bày từ trang 5 đến trang 58.

### **Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của kiểm toán viên**

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

Công việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trong báo cáo tài chính. Các thủ tục được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện các đánh giá rủi ro này, kiểm toán viên xem xét kiểm soát nội bộ của 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 Giám đốc Công ty, cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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



### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty TNHH KPMG

Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số: 16-02-180-HN



Trần Anh Quân

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 0306-2013-007-1

Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, **31-03-2017**

Lê Việt Hùng

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 0296-2013-007-1

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016**

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

|                                                                | <b>Mã<br/>số</b> | <b>Thuyết<br/>minh</b> | <b>31/12/2016<br/>VND</b> | <b>1/1/2016<br/>VND</b>  |
|----------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>TÀI SẢN</b>                                                 |                  |                        |                           |                          |
| <b>Tài sản ngắn hạn</b><br>(100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150) | <b>100</b>       |                        | <b>4.146.750.354.168</b>  | <b>2.240.348.573.447</b> |
| <b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>                      | <b>110</b>       | <b>6</b>               | <b>627.094.413.681</b>    | <b>695.367.012.660</b>   |
| Tiền                                                           | 111              |                        | 213.510.352.134           | 385.170.319.503          |
| Các khoản tương đương tiền                                     | 112              |                        | 413.584.061.547           | 310.196.693.157          |
| <b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                               | <b>120</b>       |                        | <b>55.183.230.285</b>     | <b>61.193.299.064</b>    |
| Chứng khoán kinh doanh                                         | 121              | 7(a)                   | 3.422.062.749             | 3.422.062.749            |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                                | 123              | 7(b)                   | 51.761.167.536            | 57.771.236.315           |
| <b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                             | <b>130</b>       |                        | <b>1.009.260.758.041</b>  | <b>461.737.347.654</b>   |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng                               | 131              | 8                      | 436.472.484.196           | 318.577.599.215          |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn                               | 132              | 9                      | 296.750.990.249           | 46.936.337.504           |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn                                   | 135              | 10(a)                  | 162.370.257.099           | -                        |
| Phải thu ngắn hạn khác                                         | 136              | 11                     | 122.259.465.777           | 105.039.354.415          |
| Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi                   | 137              | 12                     | (8.618.765.680)           | (8.842.269.880)          |
| Tài sản thiếu chờ xử lý                                        | 139              |                        | 26.326.400                | 26.326.400               |
| <b>Hàng tồn kho</b>                                            | <b>140</b>       | <b>13</b>              | <b>2.391.265.175.002</b>  | <b>985.022.727.787</b>   |
| Hàng tồn kho                                                   | 141              |                        | 2.391.265.175.002         | 985.149.276.606          |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                                 | 149              |                        | -                         | (126.548.819)            |
| <b>Tài sản ngắn hạn khác</b>                                   | <b>150</b>       |                        | <b>63.946.777.159</b>     | <b>37.028.186.282</b>    |
| Chi phí trả trước ngắn hạn                                     | 151              |                        | 1.270.107.696             | 774.307.552              |
| Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ                            | 152              |                        | 55.015.041.279            | 30.741.029.155           |
| Thuế và các khoản khác phải thu                                |                  |                        |                           |                          |
| Nhà nước                                                       | 153              | 22(a)                  | 7.377.961.222             | 5.014.766.213            |
| Tài sản ngắn hạn khác                                          | 155              |                        | 283.666.962               | 498.083.362              |

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



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)**

**Mẫu B 01 – DN/HN**

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

|                                                                  | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>31/12/2016<br/>VND</b> | <b>1/1/2016<br/>VND</b>  |
|------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)</b> | <b>200</b>   |                    | <b>2.553.565.804.243</b>  | <b>814.632.132.986</b>   |
| <b>Các khoản phải thu dài hạn</b>                                | <b>210</b>   |                    | <b>121.813.100.000</b>    | <b>117.000.000.000</b>   |
| Phải thu về cho vay dài hạn                                      | 215          | 10(b)              | 117.000.000.000           | 117.000.000.000          |
| Phải thu dài hạn khác                                            | 216          |                    | 4.813.100.000             | -                        |
| <b>Tài sản cố định</b>                                           | <b>220</b>   |                    | <b>1.168.915.998.580</b>  | <b>117.095.554.264</b>   |
| Tài sản cố định hữu hình                                         | 221          | 14                 | 1.168.129.934.342         | 41.435.354.265           |
| Nguyên giá                                                       | 222          |                    | 1.771.679.185.778         | 157.833.953.820          |
| Giá trị hao mòn lũy kế                                           | 223          |                    | (603.549.251.436)         | (116.398.599.555)        |
| Tài sản cố định vô hình                                          | 227          | 15                 | 786.064.238               | 75.660.199.999           |
| Nguyên giá                                                       | 228          |                    | 955.054.500               | 75.714.230.000           |
| Giá trị hao mòn lũy kế                                           | 229          |                    | (168.990.262)             | (54.030.001)             |
| <b>Bất động sản đầu tư</b>                                       | <b>230</b>   | <b>16</b>          | <b>158.707.462.824</b>    | <b>204.909.627.123</b>   |
| Nguyên giá                                                       | 231          |                    | 195.045.147.799           | 245.453.171.738          |
| Giá trị hao mòn lũy kế                                           | 232          |                    | (36.337.684.975)          | (40.543.544.615)         |
| <b>Tài sản dở dang dài hạn</b>                                   | <b>240</b>   | <b>17</b>          | <b>1.025.342.188.306</b>  | <b>166.502.700.155</b>   |
| Xây dựng cơ bản dở dang                                          | 242          |                    | 1.025.342.188.306         | 166.502.700.155          |
| <b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>                                  | <b>250</b>   |                    | <b>12.525.252.409</b>     | <b>202.933.343.599</b>   |
| Đầu tư vào các công ty liên kết                                  | 252          | 7(c)               | 525.252.409               | 190.933.343.599          |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                   | 253          |                    | 12.000.000.000            | 12.000.000.000           |
| <b>Tài sản dài hạn khác</b>                                      | <b>260</b>   |                    | <b>66.261.802.124</b>     | <b>6.190.907.845</b>     |
| Chi phí trả trước dài hạn                                        | 261          |                    | 16.792.592.334            | 2.275.022.708            |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại                                   | 262          | 18                 | 37.886.642.944            | 3.895.812.410            |
| Tài sản dài hạn khác                                             | 268          |                    | 25.072.727                | 20.072.727               |
| Lợi thế thương mại                                               | 269          | 19                 | 11.557.494.119            | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b><br><b>(270 = 100 + 200)</b>             | <b>270</b>   |                    | <b>6.700.316.158.411</b>  | <b>3.054.980.706.433</b> |

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

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô****Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)****Mẫu B 01 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

|                                      | <b>Mã<br/>số</b> | <b>Thuyết<br/>minh</b> | <b>31/12/2016<br/>VND</b> | <b>1/1/2016<br/>VND</b>  |
|--------------------------------------|------------------|------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>NGUỒN VỐN</b>                     |                  |                        |                           |                          |
| <b>NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b> | <b>300</b>       |                        | <b>4.866.298.089.785</b>  | <b>1.748.247.685.550</b> |
| <b>Nợ ngắn hạn</b>                   | <b>310</b>       |                        | <b>2.036.316.174.321</b>  | <b>1.066.035.725.627</b> |
| Phải trả người bán ngắn hạn          | 311              | 20                     | 335.589.174.890           | 293.247.052.329          |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn    | 312              | 21                     | 875.642.925.088           | 367.312.511.994          |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước  | 313              | 22(b)                  | 100.063.670.154           | 17.786.872.461           |
| Phải trả người lao động              | 314              |                        | 31.342.002.261            | 30.818.970.532           |
| Chi phí phải trả ngắn hạn            | 315              | 23                     | 258.644.060.938           | 174.633.946.443          |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn    | 318              |                        | 1.346.540.832             | -                        |
| Phải trả ngắn hạn khác               | 319              | 24                     | 81.148.856.119            | 52.687.670.287           |
| Vay ngắn hạn                         | 320              | 25(a)                  | 349.348.127.299           | 126.304.798.969          |
| Dự phòng phải trả ngắn hạn           | 321              |                        | 413.818.687               | 846.886.819              |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi            | 322              |                        | 2.776.998.053             | 2.397.015.793            |
| <b>Nợ dài hạn</b>                    | <b>330</b>       |                        | <b>2.829.981.915.464</b>  | <b>682.211.959.923</b>   |
| Người mua trả tiền trước dài hạn     | 332              |                        | 570.444.133.533           | -                        |
| Phải trả dài hạn khác                | 337              |                        | 1.016.190.286             | 106.310.496              |
| Vay dài hạn                          | 338              | 25(b)                  | 2.249.971.458.981         | 674.955.821.621          |
| Dự phòng phải trả dài hạn            | 342              |                        | 5.312.132.664             | 3.911.827.806            |
| Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 343              |                        | 3.238.000.000             | 3.238.000.000            |

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



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)**

**Mẫu B 01 – DN/HN**

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

|                                                    | <b>Mã<br/>số</b> | <b>Thuyết<br/>minh</b> | <b>31/12/2016<br/>VND</b> | <b>1/1/2016<br/>VND</b>  |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>                  | <b>400</b>       |                        | <b>1.834.018.068.626</b>  | <b>1.306.733.020.883</b> |
| <b>Vốn chủ sở hữu</b>                              | <b>410</b>       | <b>26</b>              | <b>1.834.018.068.626</b>  | <b>1.306.733.020.883</b> |
| Vốn cổ phần                                        | 411              | 27                     | 759.680.800.000           | 684.118.840.000          |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền<br>biểu quyết        | 411a             | 27                     | 759.680.800.000           | 684.118.840.000          |
| Thặng dư vốn cổ phần                               | 412              | 27                     | (33.000.000)              | -                        |
| Cổ phiếu quỹ                                       | 415              | 27                     | (311.780.000)             | (8.560.000)              |
| Chênh lệch tỷ giá hối đoái                         | 417              |                        | 4.291.262.460             | 6.010.395.862            |
| Quỹ đầu tư phát triển                              | 418              | 29                     | 30.510.823.823            | 26.846.146.872           |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                  | 421              |                        | 385.102.858.406           | 262.447.312.267          |
| - LNST chưa phân phối lũy kế<br>đến cuối năm trước | 421a             |                        | 149.533.033.943           | 138.988.547.716          |
| - LNST chưa phân phối năm nay                      | 421b             |                        | 235.569.824.463           | 123.458.764.551          |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát                    | 429              |                        | 654.777.103.937           | 327.318.885.882          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN<br/>(440 = 300 + 400)</b>   | <b>440</b>       |                        | <b>6.700.316.158.411</b>  | <b>3.054.980.706.433</b> |

**31 -03- 2017**

Người lập:



Trịnh Quốc Huy  
Kế toán viên

Người duyệt:



Phạm Hồng Hiếu  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đông  
Tổng Giám đốc

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

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016**

**Mẫu B 02 – DN/HN**

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

|                                                                                           | <b>Mã<br/>số</b> | <b>Thuyết<br/>minh</b> | <b>2016<br/>VND</b>      | <b>2015<br/>VND</b>      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                                    | 01               | 31                     | 1.990.077.357.416        | 1.488.341.501.595        |
| Các khoản giảm trừ doanh thu                                                              | 02               | 31                     | 1.583.528.834            | 8.414.257.188            |
| <b>Doanh thu thuần về bán hàng và<br/>cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>                 | 10               |                        | <b>1.988.493.828.582</b> | <b>1.479.927.244.407</b> |
| Giá vốn hàng bán                                                                          | 11               | 32                     | 1.415.271.009.156        | 1.250.095.747.988        |
| <b>Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)</b>                                                       | 20               |                        | <b>573.222.819.426</b>   | <b>229.831.496.419</b>   |
| Doanh thu hoạt động tài chính                                                             | 21               | 33                     | 18.859.068.755           | 11.622.128.528           |
| Chi phí tài chính                                                                         | 22               | 34                     | 117.566.175.276          | 12.817.319.904           |
| Trong đó: Chi phí lãi vay                                                                 | 23               |                        | 116.187.055.784          | 11.994.101.663           |
| Phần lãi trong công ty liên kết                                                           | 24               |                        | 7.764.580.855            | 27.919.414.958           |
| Chi phí bán hàng                                                                          | 25               | 35                     | 145.861.577.813          | 2.220.066.864            |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                                                              | 26               | 36                     | 95.095.574.291           | 70.612.018.677           |
| <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh<br/>{30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)}</b> | 30               |                        | <b>241.323.141.656</b>   | <b>183.723.634.460</b>   |
| Thu nhập khác                                                                             | 31               | 37                     | 58.469.042.897           | 2.567.072.826            |
| Chi phí khác                                                                              | 32               |                        | 6.617.682.243            | 1.056.529.794            |
| <b>Kết quả từ hoạt động khác (40 = 31 - 32)</b>                                           | 40               |                        | <b>51.851.360.654</b>    | <b>1.510.543.032</b>     |
| <b>Lợi nhuận kế toán trước thuế<br/>(50 = 30 + 40)</b>                                    | 50               |                        | <b>293.174.502.310</b>   | <b>185.234.177.492</b>   |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                                                               | 51               | 39                     | 75.010.668.386           | 43.725.665.762           |
| (Lợi ích)/chi phí thuế TNDN hoãn lại                                                      | 52               | 39                     | (33.990.830.534)         | 2.282.871.408            |
| <b>Lợi nhuận sau thuế TNDN<br/>(60 = 50 - 51 - 52) (chuyển sang trang sau)</b>            | 60               |                        | <b>252.154.664.458</b>   | <b>139.225.640.322</b>   |

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

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô****Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016**  
(tiếp theo)**Mẫu B 02 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

|                                                                                                   | <b>Mã<br/>số</b> | <b>Thuyết<br/>minh</b> | <b>2016<br/>VND</b>    | <b>2015<br/>VND</b>      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b><br><b>(60 = 50 - 51 - 52) (mang sang từ</b><br><b>trang trước)</b> | <b>60</b>        |                        | <b>252.154.664.458</b> | <b>139.225.640.322</b>   |
| <b>Phân bổ cho:</b>                                                                               |                  |                        |                        |                          |
| Cổ đông của công ty mẹ                                                                            | 61               |                        | 235.569.824.463        | 123.458.764.551          |
| Cổ đông không kiểm soát                                                                           | 62               |                        | 16.584.839.995         | 15.766.875.771           |
| <b>Lãi trên cổ phiếu</b>                                                                          |                  |                        |                        | <b>Đã điều chỉnh lại</b> |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                                                          | 70               | 40                     | 3.109                  | 1.639                    |

**31 -03- 2017**

Người lập:

Trịnh Quốc Huy  
Kế toán viên

Người duyệt:

Phạm Hồng Hiếu  
Kế toán trưởngNguyễn Văn Đông  
Tổng Giám đốc*Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này*



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô****Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016****(Phương pháp gián tiếp)****Mẫu B 03 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

|                                                                                    | <b>Mã<br/>số</b> | <b>2016<br/>VND</b>        | <b>2015<br/>VND</b>      |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------|--------------------------|
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                     |                  |                            |                          |
| <b>Lợi nhuận trước thuế</b>                                                        | <b>01</b>        | <b>293.174.502.310</b>     | <b>185.234.177.492</b>   |
| <b>Điều chỉnh cho các khoản</b>                                                    |                  |                            |                          |
| Khấu hao và phân bổ                                                                | 02               | 85.692.308.597             | 28.681.239.012           |
| Các khoản dự phòng                                                                 | 03               | 617.183.707                | 4.561.882.131            |
| Lãi từ hoạt động đầu tư                                                            | 05               | (81.167.622.391)           | (37.799.199.367)         |
| Chi phí lãi vay                                                                    | 06               | 116.187.055.784            | 11.994.101.663           |
| <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh<br/>trước những thay đổi vốn lưu động</b>     | <b>08</b>        | <b>414.503.428.007</b>     | <b>192.672.200.931</b>   |
| Biến động các khoản phải thu                                                       | 09               | (84.452.567.754)           | (131.114.673.844)        |
| Biến động hàng tồn kho                                                             | 10               | (1.227.891.402.992)        | (95.916.795.830)         |
| Biến động các khoản phải trả và<br>nợ phải trả khác                                | 11               | 1.146.257.673.594          | (216.443.612.019)        |
| Biến động chi phí trả trước                                                        | 12               | (10.503.486.340)           | 40.880.613               |
|                                                                                    |                  | <b>237.913.644.515</b>     | <b>(250.762.000.149)</b> |
| Tiền lãi vay đã trả                                                                | 14               | (82.131.500.235)           | (4.131.042.820)          |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                  | 15               | (16.902.581.854)           | (78.564.406.610)         |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                              | 16               | -                          | 8.287.192.741            |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                             | 17               | (4.873.316.240)            | (16.707.697.987)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động<br/>kinh doanh</b>                           | <b>20</b>        | <b>134.006.246.186</b>     | <b>(341.877.954.825)</b> |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                         |                  |                            |                          |
| Tiền chi mua sắm tài sản cố định và tài sản<br>dài hạn khác                        | 21               | (712.756.753.136)          | (124.142.972.070)        |
| Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định                                               | 22               | 377.272.727                | -                        |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của<br>các đơn vị khác                        | 23               | (220.933.163.711)          | (157.085.997.600)        |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ<br>của các đơn vị khác                | 24               | 64.572.975.391             | 74.028.743.298           |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác                                        | 25               | (10.000.000)               | (200.317.000)            |
| Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức                                       | 27               | 29.258.647.408             | 22.741.657.879           |
| Mua thêm cổ phần của công ty con từ cổ đông<br>không kiểm soát của công ty con này |                  | (44.760.660.000)           | -                        |
| Khoản tiền chi thuần cho việc mua thêm các<br>công ty con trong năm                |                  | (313.934.338.589)          | -                        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động<br/>đầu tư</b>                               | <b>30</b>        | <b>(1.198.186.019.910)</b> | <b>(184.658.885.493)</b> |

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

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016**  
**(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)**

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

|                                                                                        | <b>Mã<br/>số</b> | <b>2016<br/>VND</b>     | <b>2015<br/>VND</b>    |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------|------------------------|
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                                          |                  |                         |                        |
| Tiền nhận góp vốn                                                                      | 31               | 38.757.521.700          | 135.125.000.000        |
| Tiền mua lại cổ phiếu đã phát hành                                                     | 32               | (303.220.000)           | (2.350.000)            |
| Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được                                                 | 33               | 3.082.575.247.203       | 1.104.211.631.094      |
| Tiền chi trả nợ gốc vay                                                                | 34               | (2.079.097.288.006)     | (354.544.835.429)      |
| Tiền trả cổ tức                                                                        | 36               | (44.305.952.750)        | (14.053.928.300)       |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                                    | <b>40</b>        | <b>997.626.308.147</b>  | <b>870.735.517.365</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm<br/>(50 = 20 + 30 + 40)</b>                         | <b>50</b>        | <b>(66.553.465.577)</b> | <b>344.198.677.047</b> |
| <b>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm</b>                                      | <b>60</b>        | <b>695.367.012.660</b>  | <b>348.073.109.778</b> |
| <b>Ảnh hưởng của quy đổi ngoại tệ</b>                                                  | <b>61</b>        | <b>(1.719.133.402)</b>  | <b>3.095.225.835</b>   |
| <b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61) (Thuyết minh 6)</b> | <b>70</b>        | <b>627.094.413.681</b>  | <b>695.367.012.660</b> |

**31-03-2017**

Người lập:



Trịnh Quốc Huy  
Kế toán viên

Người duyệt:



Phạm Hồng Hiếu  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đông  
Tổng Giám đốc

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



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

## **1. Đơn vị báo cáo**

### **(a) Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 bao gồm Công ty và các công ty con (được gọi chung là “Tập đoàn”) và các lợi ích của Tập đoàn trong các công ty liên kết.

### **(b) Hoạt động chính**

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

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



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**

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

- Thiết kế 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;
- 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; và
- Dịch vụ trồng giữ phương tiện.

Trong năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016, các hoạt động chính của Tập đoàn là kinh doanh bất động sản, đầu tư và phát triển hạ tầng, kinh doanh nhà, cho thuê bất động sản và xây dựng các công trình dân dụng.

**(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tập đoàn nằm trong phạm vi 12 tháng.

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô****Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(d) Cấu trúc Tập đoàn**

Tại ngày báo cáo, Tập đoàn có 12 công ty con và 2 công ty liên kết (1/1/2016: 10 công ty con và 2 công ty liên kết) chi tiết như sau:

|                         |                                                                    | 31/12/2016      |                  | 1/1/2016 |                  |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|----------|------------------|
|                         |                                                                    | % sở hữu        | Quyền biểu quyết | % sở hữu | Quyền biểu quyết |
| Địa chỉ                 |                                                                    |                 |                  |          |                  |
| <b>Công ty con</b>      |                                                                    |                 |                  |          |                  |
| 1                       | Công ty CP Hà Đô 1                                                 | Hà Nội          | 51%              | 51%      | 51%              |
| 2                       | Công ty CP Hà Đô 23                                                | Hà Nội          | 60%              | 60%      | 60%              |
| 3                       | Công ty CP Hà Đô 4                                                 | TP. Hồ Chí Minh | 51%              | 51%      | 51%              |
| 4                       | Công ty CP Đầu tư Khánh Hà (i)                                     | TP. Nha Trang   | 65%              | 65%      | 30%              |
| 5                       | Công ty CP Hà Đô - 756 Sài Gòn                                     | TP. Hồ Chí Minh | 70,8%            | 70,8%    | 65%              |
| 6                       | Công ty CP Cơ điện Xây dựng - Thiết bị Công nghiệp Hà Đô           | Hà Nội          | 51%              | 51%      | 51%              |
| 7                       | Công ty CP Tư vấn Hà Đô                                            | Hà Nội          | 51%              | 51%      | 51%              |
| 8                       | Công ty CP Za Hưng (*)                                             | Hà Nội          | 54%              | 54%      | 37%              |
| 9                       | Công ty CP Thủy điện Sông Tranh 4 (**)                             | Quảng Nam       | 76,5%            | 99%      | -                |
| 10                      | Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô (***)                        | Viên Chăn, Lào  | 100%             | 100%     | 100%             |
| 11                      | Công ty TNHH MTV Kinh doanh và Môi giới Bất động sản Hà Đô         | Hà Nội          | 100%             | 100%     | 100%             |
| 12                      | Công ty TNHH MTV Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản Hà Đô | TP. Hồ Chí Minh | 100%             | 100%     | 100%             |
| <b>Công ty liên kết</b> |                                                                    |                 |                  |          |                  |
| 1                       | Công ty CP Thương mại Hà Đô                                        | TP. Hồ Chí Minh | 29%              | 29%      | 29%              |
| 2                       | Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vụ                                       | Hà Nội          | 50%              | 50%      | -                |

- (i) Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà (“Công ty Khánh Hà”), số vốn điều lệ mà Công ty được góp là 60% trong tổng số vốn điều lệ của công ty này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty mới đóng góp tương ứng là 30% số vốn điều lệ trong Công ty Khánh Hà nhưng Công ty đã bổ nhiệm nhân sự của mình đảm nhận các vị trí điều hành chủ chốt tại công ty này và do đó đã nắm quyền kiểm soát các hoạt động của Công ty Khánh Hà. Do đó, Công ty Khánh Hà được coi là công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 và ngày 1 tháng 1 năm 2016.
- (\*) Trong năm, Công ty đã hoàn tất thủ tục mua lại 504.000 cổ phần từ một cổ đông, mua thêm 278.114 cổ phần do Công ty CP Za Hưng phát hành, nhận 107.127 cổ phần do trả cổ tức từ Công ty CP Za Hưng, và mua lại 10.337 cổ phần từ hai cổ đông thiểu số, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty CP Za Hưng từ 37% lên 54 %. Công ty CP Za Hưng trở thành công ty con của Công ty (Thuyết minh 5(a)).
- (\*\*) Trong năm, Công ty đã hoàn tất thủ tục mua lại 13.500.000 cổ phần từ hai cổ đông hiện hữu, tương đương 50% vốn cổ phần của Công ty CP Thủy điện Sông Tranh 4. Đồng thời Công ty CP Za Hưng – một công ty con của Công ty cũng hoàn tất thủ tục mua lại 13.230.000 cổ phần từ hai cổ đông hiện hữu, tương đương 49% vốn cổ phần của Công ty CP Thủy điện Sông Tranh 4. Công ty CP Thủy điện Sông Tranh 4 trở thành công ty con của Công ty (Thuyết minh 5(b)).
- (\*\*\*) 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 của Tập đoàn được thành lập tại Việt Nam.



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn có tổng cộng 1.952 nhân viên (1/1/2016: 1.840 nhân viên).

**2. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

**(a) Tuyên bố về tuân thủ**

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

**(b) Cơ sở đo lường**

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

**(c) Kỳ kế toán năm**

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

**(d) Đơn vị tiền tệ kế toán**

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

**3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu**

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

**(a) Cơ sở hợp nhất**

**(i) Công ty con**

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



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**

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

**(ii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát**

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

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

**(iii) Công ty liên kết**

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

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

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

**(v) Hợp nhất kinh doanh**

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát được chuyển giao cho Tập đoàn. Sự kiểm soát tồn tại khi Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của đơn vị đó. Việc đánh giá quyền kiểm soát có xét đến quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại.

**(b) Ngoại tệ**

**(i) Các giao dịch bằng ngoại tệ**

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

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

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



**(ii) Hoạt động ở nước ngoài**

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

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

**(c) Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**(d) Các khoản đầu tư**

**(i) Chứng khoán kinh doanh**

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

**(ii) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

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

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

**(e) Các khoản phải thu**

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

**(f) Hàng tồn kho**

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

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

**(g) Tài sản cố định hữu hình**

**(i) Nguyên giá**

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

**(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                | 5 – 20 năm |
| ▪ máy móc và thiết bị    | 3 – 8 năm  |
| ▪ phương tiện vận chuyển | 4 – 12 năm |
| ▪ dụng cụ văn phòng      | 3 – 10 năm |
| ▪ tài sản khác           | 2 – 10 năm |



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016**  
**(tiếp theo)**

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

**(h) Tài sản cố định vô hình**

**(i) Quyền sử dụng đất**

Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của quyền sử dụng đất bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp tới việc có được quyền sử dụng đất. Khấu hao không được trích cho những quyền sử dụng đất với thời hạn không xác định.

**(ii) 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 3 năm.

**(i) 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 quản lý. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản đầu tư cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư cho thuê.

**(ii) Khấu hao**

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

- Quyền sử dụng đất và nhà cửa      5 - 20 năm

**(j) Xây dựng cơ bản dở dang**

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

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**

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

**(k) Chi phí trả trước dài hạn**

***Công cụ và dụng cụ***

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

**(l) Lợi thế thương mại**

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

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

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

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

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

**(n) Dự phòng**

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

**(i) Chi phí bảo hành**

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



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**

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

**(ii) 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 mức lương hiện tại của nhân viên và thời gian họ làm việc cho Công ty.

Khoản dự phòng trợ cấp thôi việc phải trả cho các nhân viên đủ điều kiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 được lập dựa trên số năm làm việc của nhân viên, là tổng thời gian làm việc thực tế cho Công ty trừ đi 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, và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

**(o) Vốn cổ phần**

**(i) Cổ phiếu phổ thông**

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

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

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

**(p) Thuế**

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

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

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

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

**(q) Doanh thu và thu nhập khác**

**(i) *Doanh thu kinh doanh bất động sản***

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

**(ii) *Doanh thu hợp đồng xây dựng***

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

**(iii) *Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

**(iv) *Doanh thu từ hoạt động cho thuê***

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

**(v) *Thu nhập từ tiền lãi***

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

**(vi) *Thu nhập từ cổ tức***

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được thiết lập. Cổ tức bằng cổ phiếu không được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính. Cổ tức nhận được liên quan đến giai đoạn trước khi mua khoản đầu tư được ghi giảm vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

**(r) *Các khoản thanh toán thuê hoạt động***

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



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**

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

**(s) 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.

**(t) Lãi trên cổ phiếu**

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

**(u) Báo cáo bộ phận**

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

**(v) Các bên liên quan**

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

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)**

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

**4. Báo cáo bộ phận**

**(a) Bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh**

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

- Kinh doanh bất động sản;
- Xây dựng;
- Thủy điện; và
- Hoạt động khác.

| Năm 2016                                     | Kinh doanh<br>bất động sản<br>VND | Xây dựng<br>VND          | Thủy điện<br>VND       | Hoạt động khác<br>VND  | Loại trừ<br>VND          | Hợp nhất<br>VND          |
|----------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài        | 1.073.448.188.104                 | 630.887.050.306          | 194.546.103.337        | 89.612.486.835         | -                        | 1.988.493.828.582        |
| Doanh thu thuần giữa các bộ phận             | -                                 | 482.405.963.656          | -                      | 47.306.081.540         | (529.712.045.196)        | -                        |
| <b>Tổng doanh thu thuần của bộ phận</b>      | <b>1.073.448.188.104</b>          | <b>1.113.293.013.962</b> | <b>194.546.103.337</b> | <b>136.918.568.375</b> | <b>(529.712.045.196)</b> | <b>1.988.493.828.582</b> |
| <b>Kết quả kinh doanh của bộ phận</b>        | <b>394.097.247.665</b>            | <b>84.174.437.748</b>    | <b>136.645.121.466</b> | <b>51.419.970.910</b>  | <b>(93.113.958.363)</b>  | <b>573.222.819.426</b>   |
| Thu nhập khác                                |                                   |                          |                        |                        |                          | 77.328.111.652           |
| Chi phí khác                                 |                                   |                          |                        |                        |                          | (365.141.009.623)        |
| Phần chia lãi của công ty liên kết           |                                   |                          |                        |                        |                          | 7.764.580.855            |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành |                                   |                          |                        |                        |                          | (75.010.668.386)         |
| Lợi ích thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại  |                                   |                          |                        |                        |                          | 33.990.830.534           |
| <b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>              |                                   |                          |                        |                        |                          | <b>252.154.664.458</b>   |



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)**

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

| Tại ngày 31/12/2016               | Kinh doanh<br>bất động sản<br>VND          | Xây dựng<br>VND         | Thủy điện<br>VND         | Hoạt động khác<br>VND         | Loại trừ<br>VND            | Hợp nhất<br>VND          |
|-----------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Tài sản của bộ phận               | 4.634.324.190.822                          | 799.417.829.301         | 1.981.398.484.492        | 883.755.712.938               | (1.599.105.311.551)        | 6.699.790.906.002        |
| Khoản đầu tư vào công ty liên kết | 1.810.000.000                              | -                       | -                        | -                             | (1.284.747.591)            | 525.252.409              |
| <b>Tổng tài sản</b>               | <b>4.636.134.190.822</b>                   | <b>799.417.829.301</b>  | <b>1.981.398.484.492</b> | <b>883.755.712.938</b>        | <b>(1.600.390.059.142)</b> | <b>6.700.316.158.411</b> |
| Nợ phải trả của bộ phận           | 3.624.343.358.807                          | 611.790.917.129         | 1.024.028.968.167        | 9.259.965.919                 | (403.125.120.237)          | 4.866.298.089.785        |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>           | <b>3.624.343.358.807</b>                   | <b>611.790.917.129</b>  | <b>1.024.028.968.167</b> | <b>9.259.965.919</b>          | <b>(403.125.120.237)</b>   | <b>4.866.298.089.785</b> |
| <b>Năm 2016</b>                   | <b>Kinh doanh<br/>bất động sản<br/>VND</b> | <b>Xây dựng<br/>VND</b> | <b>Thủy điện<br/>VND</b> | <b>Hoạt động khác<br/>VND</b> | <b>Loại trừ<br/>VND</b>    | <b>Hợp nhất<br/>VND</b>  |
| Chi tiêu vốn                      | 45.911.900.926                             | 19.963.182.955          | 241.197.818.093          | 420.510.718.957               | (14.826.867.795)           | 712.756.753.136          |
| Khấu hao tài sản cố định hữu hình | (1.329.232.155)                            | (11.997.127.955)        | (50.203.954.847)         | (364.904.939)                 | (9.235.771.740)            | (73.130.991.636)         |
| Khấu hao tài sản cố định vô hình  | (71.589.929)                               | -                       | (35.037.000)             | (8.333.332)                   | -                          | (114.960.261)            |
| Khấu hao bất động sản đầu tư      | -                                          | -                       | -                        | (12.200.590.177)              | -                          | (12.200.590.177)         |

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)**

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

| Năm 2015                                     | Kinh doanh<br>bất động sản<br>VND | Xây dựng<br>VND        | Hoạt động khác<br>VND  | Loại trừ<br>VND          | Hợp nhất<br>VND          |
|----------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài        | 617.751.255.735                   | 786.281.355.465        | 75.894.633.207         | -                        | 1.479.927.244.407        |
| Doanh thu thuần giữa các bộ phận             | -                                 | 197.417.879.959        | 35.433.223.081         | (232.851.103.040)        | -                        |
| <b>Tổng doanh thu thuần của bộ phận</b>      | <b>617.751.255.735</b>            | <b>983.699.235.424</b> | <b>111.327.856.288</b> | <b>(232.851.103.040)</b> | <b>1.479.927.244.407</b> |
| <b>Kết quả kinh doanh của bộ phận</b>        | <b>115.788.190.197</b>            | <b>68.512.757.791</b>  | <b>39.234.303.668</b>  | <b>6.296.244.763</b>     | <b>229.831.496.419</b>   |
| Thu nhập khác                                |                                   |                        |                        |                          | 14.189.201.354           |
| Chi phí khác                                 |                                   |                        |                        |                          | (86.705.935.239)         |
| Phần chia lãi của công ty liên kết           |                                   |                        |                        |                          | 27.919.414.958           |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành |                                   |                        |                        |                          | (43.725.665.762)         |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại  |                                   |                        |                        |                          | (2.282.871.408)          |
| <b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>              |                                   |                        |                        |                          | <b>139.225.640.322</b>   |



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)**

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

| <b>Tại ngày 31/12/2015</b>        | <b>Kinh doanh bất động sản<br/>VND</b> | <b>Xây dựng<br/>VND</b> | <b>Hoạt động khác<br/>VND</b> | <b>Loại trừ<br/>VND</b>  | <b>Hợp nhất<br/>VND</b>  |
|-----------------------------------|----------------------------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Tài sản của bộ phận               | 2.203.280.808.680                      | 786.424.534.291         | 575.552.291.447               | (701.210.271.584)        | 2.864.047.362.834        |
| Khoản đầu tư vào công ty liên kết | -                                      | -                       | 190.933.343.599               | -                        | 190.933.343.599          |
| <b>Tổng tài sản</b>               | <b>2.203.280.808.680</b>               | <b>786.424.534.291</b>  | <b>766.485.635.046</b>        | <b>(701.210.271.584)</b> | <b>3.054.980.706.433</b> |
| <b>Nợ phải trả của bộ phận</b>    | <b>1.264.745.768.019</b>               | <b>594.329.667.645</b>  | <b>9.337.363.943</b>          | <b>(120.165.114.057)</b> | <b>1.748.247.685.550</b> |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>           | <b>1.264.745.768.019</b>               | <b>594.329.667.645</b>  | <b>9.337.363.943</b>          | <b>(120.165.114.057)</b> | <b>1.748.247.685.550</b> |
| <b>Năm 2015</b>                   | <b>Kinh doanh bất động sản<br/>VND</b> | <b>Xây dựng<br/>VND</b> | <b>Hoạt động khác<br/>VND</b> | <b>Loại trừ<br/>VND</b>  | <b>Hợp nhất<br/>VND</b>  |
| Chỉ tiêu vốn                      | 445.115.073                            | 6.184.098.181           | 117.695.576.998               | (181.818.182)            | 124.142.972.070          |
| Khấu hao tài sản cố định hữu hình | (2.679.499.340)                        | (14.470.282.757)        | (195.238.712)                 | -                        | (17.345.020.809)         |
| Khấu hao tài sản cố định vô hình  | 602.136.664                            | -                       | -                             | -                        | 602.136.664              |
| Khấu hao bất động sản đầu tư      | (11.938.354.867)                       | -                       | -                             | -                        | (11.938.354.867)         |

**(b) Bộ phận chia theo vùng địa lý**

|                            | <b>Tại Việt Nam</b> |                     | <b>Tại Lào</b>      |                     | <b>Hợp nhất</b>     |                     |
|----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                            | <b>2016<br/>VND</b> | <b>2015<br/>VND</b> | <b>2016<br/>VND</b> | <b>2015<br/>VND</b> | <b>2016<br/>VND</b> | <b>2015<br/>VND</b> |
| Doanh thu bán ra bên ngoài | 1.988.493.828.582   | 1.314.302.285.464   | -                   | 165.624.958.943     | 1.988.493.828.582   | 1.479.927.244.407   |
| Tài sản của bộ phận        | 6.496.940.906.827   | 2.843.195.966.941   | 203.375.251.584     | 211.784.739.492     | 6.700.316.158.411   | 3.054.980.706.433   |
| Chỉ tiêu vốn               | 712.756.753.136     | 124.044.272.975     | -                   | 98.699.095          | 712.756.753.136     | 124.142.972.070     |

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô****Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***5. Hợp nhất kinh doanh****(a) Hợp nhất Công ty CP Za Hưng**

Trong năm, Công ty đã hoàn tất thủ tục mua lại 504.000 cổ phần từ một cổ đông, mua thêm 278.114 cổ phần do Công ty CP Za Hưng phát hành, nhận 107.127 cổ phần do trả cổ tức từ Công ty CP Za Hưng, và mua lại 10.337 cổ phần từ hai cổ đông thiểu số, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty CP Za Hưng từ 37% lên 54 %. Công ty CP Za Hưng trở thành công ty con của Công ty.

Việc mua lại này có ảnh hưởng tới tài sản và nợ phải trả của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

|                                                                        | <b>Giá trị ghi sổ trước<br/>thời điểm mua<br/>VND</b> | <b>Các điều chỉnh<br/>giá trị hợp lý<br/>VND</b> | <b>Giá trị ghi nhận<br/>tại thời điểm mua<br/>VND</b> |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Tiền và các khoản tương đương tiền                                     | 47.121.363.746                                        | (297.957)                                        | 47.121.065.789                                        |
| Các khoản phải thu - ngắn hạn                                          | 100.663.131.948                                       | -                                                | 100.663.131.948                                       |
| Hàng tồn kho                                                           | 1.402.446.290                                         | -                                                | 1.402.446.290                                         |
| Tài sản ngắn hạn khác                                                  | 2.598.665.566                                         | -                                                | 2.598.665.566                                         |
| Các khoản phải thu - dài hạn                                           | 2.500.000                                             | -                                                | 2.500.000                                             |
| Tài sản cố định                                                        | 993.428.359.565                                       | 168.571.171.464                                  | 1.161.999.531.029                                     |
| Xây dựng cơ bản dở dang                                                | 168.877.529.132                                       | -                                                | 168.877.529.132                                       |
| Tài sản dài hạn khác                                                   | 4.509.883.430                                         | -                                                | 4.509.883.430                                         |
| Nợ phải trả ngắn hạn                                                   | (94.997.894.941)                                      | -                                                | (94.997.894.941)                                      |
| Vay và nợ dài hạn                                                      | (724.096.854.493)                                     | -                                                | (724.096.854.493)                                     |
| <b>Tài sản và nợ phải trả thuần có thể<br/>xác định được</b>           | <b>499.509.130.243</b>                                | <b>168.570.873.507</b>                           | <b>668.080.003.750</b>                                |
| <b>Phần tài sản thuần thuộc Tập đoàn tại ngày nắm quyền kiểm soát</b>  |                                                       |                                                  | <b>335.874.447.392</b>                                |
| <b>Giá phí khoản đầu tư vào công ty con</b>                            |                                                       |                                                  | <b>280.441.742.045</b>                                |
| <b>Lãi từ giao dịch mua giá rẻ (Thuyết minh 37)</b>                    |                                                       |                                                  | <b>(55.432.705.347)</b>                               |
| <b>Khoản thanh toán cho việc mua cổ phần của công ty con trong năm</b> |                                                       |                                                  | <b>95.760.000.000</b>                                 |
| <b>Khoản tiền thu được</b>                                             |                                                       |                                                  | <b>(47.121.065.789)</b>                               |
| <b>Khoản tiền thanh toán thuần</b>                                     |                                                       |                                                  | <b>48.638.934.211</b>                                 |



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô****Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(b) Hợp nhất Công ty CP Thủy điện Sông Tranh 4**

Trong năm, Công ty đã hoàn tất thủ tục mua lại 13.500.000 cổ phần từ hai cổ đông hiện hữu, tương đương 50% vốn cổ phần của Công ty CP Thủy điện Sông Tranh 4. Đồng thời Công ty CP Za Hưng – một công ty con của Công ty cũng hoàn tất thủ tục mua lại 13.230.000 cổ phần từ hai cổ đông hiện hữu, tương đương 49% vốn cổ phần của Công ty CP Thủy điện Sông Tranh 4. Công ty CP Thủy điện Sông Tranh 4 trở thành công ty con của Công ty.

Việc mua lại này có ảnh hưởng tới tài sản và nợ phải trả của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

|                                                                                                           | <b>Giá trị ghi sổ trước<br/>thời điểm mua<br/>VND</b> | <b>Các điều chỉnh<br/>giá trị hợp lý<br/>VND</b> | <b>Giá trị ghi nhận<br/>tại thời điểm mua<br/>VND</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Tiền và các khoản tương đương tiền                                                                        | 16.547.854.022                                        | -                                                | 16.547.854.022                                        |
| Các khoản phải thu - ngắn hạn                                                                             | 198.253.615.200                                       | -                                                | 198.253.615.200                                       |
| Tài sản ngắn hạn khác                                                                                     | 234.269.426                                           | -                                                | 234.269.426                                           |
| Các khoản phải thu - dài hạn                                                                              | 4.810.600.000                                         | -                                                | 4.810.600.000                                         |
| Xây dựng cơ bản dở dang                                                                                   | 50.001.192.058                                        | -                                                | 50.001.192.058                                        |
| Nợ phải trả ngắn hạn                                                                                      | (820.159.923)                                         | -                                                | (820.159.923)                                         |
| <b>Tài sản và nợ phải trả thuần có thể<br/>xác định được</b>                                              | <b>269.027.370.783</b>                                | <b>-</b>                                         | <b>269.027.370.783</b>                                |
| <b>Phần tài sản thuần thuộc Tập đoàn tại ngày nắm quyền kiểm soát</b>                                     |                                                       |                                                  | <b>202.735.294.030</b>                                |
| <b>Giá phí khoản đầu tư vào công ty con</b>                                                               |                                                       |                                                  | <b>214.538.554.672</b>                                |
| <b>Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua lại</b>                                                       |                                                       |                                                  | <b>11.803.260.642</b>                                 |
| <b>Khoản thanh toán cho việc mua thêm cổ phần<br/>chuyển công ty liên kết thành công ty con trong năm</b> |                                                       |                                                  | <b>281.843.258.400</b>                                |
| <b>Khoản tiền thu được</b>                                                                                |                                                       |                                                  | <b>(16.547.854.022)</b>                               |
| <b>Khoản tiền thanh toán thuần</b>                                                                        |                                                       |                                                  | <b>265.295.404.378</b>                                |

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô****Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***6. Tiền và các khoản tương đương tiền**

|                            | <b>31/12/2016<br/>VND</b> | <b>1/1/2016<br/>VND</b> |
|----------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Tiền mặt                   | 28.542.865.166            | 18.551.859.693          |
| Tiền gửi ngân hàng         | 184.967.486.968           | 366.618.459.810         |
| Các khoản tương đương tiền | 413.584.061.547           | 310.196.693.157         |
|                            | <b>627.094.413.681</b>    | <b>695.367.012.660</b>  |

Trong các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 có 1.100 triệu VND (1/1/2016: không có) đã được dùng để thế chấp ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 25(a)).

**7. Các khoản đầu tư tài chính****(a) Chứng khoán kinh doanh**

|                                      | <b>Số lượng<br/>cổ phiếu</b> | <b>31/12/2016</b>      |                               |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------------|-------------------------------|
|                                      |                              | <b>Giá gốc<br/>VND</b> | <b>Giá trị hợp lý<br/>VND</b> |
| Cổ phiếu của Ngân hàng TMCP Quân đội | 290.343                      | 2.977.135.749          | 3.899.306.490                 |
| Cổ phiếu của Công ty CP LICOGI 12    | 75.750                       | 444.927.000            | 333.300.000                   |
|                                      |                              | <b>3.422.062.749</b>   | <b>4.232.606.490</b>          |
|                                      | <b>Số lượng<br/>cổ phiếu</b> | <b>1/1/2016</b>        |                               |
|                                      |                              | <b>Giá gốc<br/>VND</b> | <b>Giá trị hợp lý<br/>VND</b> |
| Cổ phiếu của Ngân hàng TMCP Quân đội | 289.616                      | 2.977.135.749          | 4.228.437.400                 |
| Cổ phiếu của Công ty CP LICOGI 12    | 75.750                       | 444.927.000            | 696.900.000                   |
|                                      |                              | <b>3.422.062.749</b>   | <b>4.925.337.400</b>          |



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô****Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

|                                 | 31/12/2016     |                          | 1/1/2016       |                          |
|---------------------------------|----------------|--------------------------|----------------|--------------------------|
|                                 | Giá gốc<br>VND | Giá trị<br>hợp lý<br>VND | Giá gốc<br>VND | Giá trị<br>hợp lý<br>VND |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn |                |                          |                |                          |
| ▪ Tiền gửi có kỳ hạn            | 51.761.167.536 | (*)                      | 57.771.236.315 | (*)                      |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, khoản tiền gửi ngắn hạn có giá trị ghi sổ là 10.000 triệu VND (1/1/2016: không có) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 25(a)).

**(c) Đầu tư vào các công ty liên kết**

|                              |                 |                                        | 31/12/2016            |                          |
|------------------------------|-----------------|----------------------------------------|-----------------------|--------------------------|
|                              | Địa chỉ         | Tỷ lệ sở hữu<br>và quyền<br>biểu quyết | Giá trị ghi sổ<br>VND | Giá trị<br>hợp lý<br>VND |
| <b>Công ty liên kết</b>      |                 |                                        |                       |                          |
| Công ty CP Thương mại Hà Đô  | TP. Hồ Chí Minh | 29%                                    | 515.252.409           | (*)                      |
| Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vụ | Hà Nội          | 50%                                    | 10.000.000            | (*)                      |
|                              |                 |                                        | 525.252.409           | (*)                      |
|                              |                 |                                        | 1/1/2016              |                          |
|                              | Địa chỉ         | Tỷ lệ sở hữu<br>và quyền<br>biểu quyết | Giá trị ghi sổ<br>VND | Giá trị<br>hợp lý<br>VND |
| <b>Công ty liên kết</b>      |                 |                                        |                       |                          |
| Công ty CP Za Hưng (**)      | Hà Nội          | 37%                                    | 190.520.723.694       | (*)                      |
| Công ty CP Thương mại Hà Đô  | TP. Hồ Chí Minh | 29%                                    | 412.619.905           | (*)                      |
|                              |                 |                                        | 190.933.343.599       | (*)                      |

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

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô****Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(\*\*) Trong năm, Công ty đã hoàn tất thủ tục mua lại 504.000 cổ phần từ một cổ đông, mua thêm 278.114 cổ phần do Công ty CP Za Hưng phát hành, nhận 107.127 cổ phần do trả cổ tức từ Công ty CP Za Hưng, và mua lại 10.337 cổ phần từ hai cổ đông thiểu số, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty CP Za Hưng từ 37% lên 54 %. Công ty CP Za Hưng trở thành công ty con của Công ty (Thuyết minh 5(a)).

Biến động vốn đầu tư vào công ty liên kết như sau:

|                                                       | <b>2016<br/>VND</b> | <b>2015<br/>VND</b>    |
|-------------------------------------------------------|---------------------|------------------------|
| Số dư đầu năm                                         | 190.933.343.599     | 176.514.858.641        |
| Vốn đã góp trong năm                                  | 10.000.000          | -                      |
| Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết trong năm     | 7.764.580.855       | 27.919.414.958         |
| Cổ tức công bố trong năm                              | (13.500.930.000)    | (13.500.930.000)       |
| Giảm do một công ty liên kết chuyển thành công ty con | (184.681.742.045)   | -                      |
| <b>Số dư cuối năm</b>                                 | <b>525.252.409</b>  | <b>190.933.343.599</b> |

**8. Phải thu ngắn hạn của khách hàng****(a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn**

|                                                                                      | <b>31/12/2016<br/>VND</b> | <b>1/1/2016<br/>VND</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Các khách hàng mua nhà dự án Hà Đô Centrosa Garden                                   | 161.153.678.000           | -                       |
| Các khách hàng mua nhà khu biệt thự Sư Vạn Hạnh                                      | 42.517.143.600            | -                       |
| Ban quản lý các dự án Đầu tư Xây dựng Phát triển Huyện Phú Quốc                      | -                         | 26.116.509.416          |
| Ủy ban Nhân dân Huyện Kiên Hải, Tỉnh Kiên Giang                                      | 38.156.830.121            | 18.493.536.495          |
| Ban Chỉ huy Quân sự Tỉnh Quảng Nam                                                   | -                         | 17.829.820.000          |
| Các khách hàng mua nhà chung cư dự án Nguyễn Văn Công - Quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh | 16.910.250.496            | 17.590.884.496          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng ECO                                                  | 15.193.312.240            | 15.193.312.240          |
| Các khách hàng mua nhà 751B - TP. Hồ Chí Minh                                        | -                         | 9.397.939.011           |
| Ban Quản lý Dự án 98/ BQP                                                            | 5.210.985.000             | 8.407.295.000           |
| Ban Quản lý Dự án thủy điện 7                                                        | 4.085.687.399             | 5.289.902.552           |
| Phải thu của khách hàng là các công ty liên quan                                     | -                         | 552.977.182             |
| Các khách hàng khác                                                                  | 153.244.597.340           | 199.705.422.823         |
| <b>Tổng cộng</b>                                                                     | <b>436.472.484.196</b>    | <b>318.577.599.215</b>  |



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô****Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(b) Phải thu của khách hàng là các công ty liên quan**

|                                  | <b>31/12/2016</b><br><b>VND</b> | <b>1/1/2016</b><br><b>VND</b> |
|----------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| Phải thu từ các công ty liên kết | -                               | 552.977.182                   |

Khoản phải thu thương mại từ các công ty liên quan không có đảm bảo, không chịu lãi và có thể thu được khi có nhu cầu.

**9. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

|                                                        | <b>31/12/2016</b><br><b>VND</b> | <b>1/1/2016</b><br><b>VND</b> |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| Công ty CP Phát triển Đô thị Từ Liêm                   | 119.834.734.873                 | -                             |
| Trả trước cho các nhà thầu dự án Hà Đô Centrosa Garden | 64.624.397.175                  | -                             |
| Andritz Hydro Private Limited                          | 29.693.610.915                  | -                             |
| Khác                                                   | 82.598.247.286                  | 46.936.337.504                |
|                                                        | <b>296.750.990.249</b>          | <b>46.936.337.504</b>         |

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

|                                        | <b>31/12/2016</b><br><b>VND</b> | <b>1/1/2016</b><br><b>VND</b> |
|----------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| Công ty CP Đầu tư An Lạc (*)           | 96.600.000.000                  | -                             |
| Các khoản vay cấp cho các cá nhân (**) | 65.770.257.099                  | -                             |
|                                        | <b>162.370.257.099</b>          | <b>-</b>                      |

(\*) Phải thu về cho vay của Công ty CP Đầu tư An Lạc không được đảm bảo và hưởng lãi suất từ 4,5% - 8% một năm. Khoản vay này đáo hạn vào năm 2017. Khoản lãi sẽ được thu vào ngày đáo hạn của thỏa thuận vay.

(\*\*) Các khoản vay cấp cho các cá nhân là nhân viên của Công ty và không được đảm bảo.

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô****Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(b) Phải thu về cho vay dài hạn**

Phải thu về cho vay dài hạn thể hiện 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, 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.

**11. Phải thu ngắn hạn khác**

|                 | <b>31/12/2016</b><br><b>VND</b> | <b>1/1/2016</b><br><b>VND</b> |
|-----------------|---------------------------------|-------------------------------|
| Tạm ứng (*)     | 98.906.705.193                  | 97.855.681.066                |
| Ký cược, ký quỹ | 3.405.835.427                   | 1.239.982.719                 |
| Phải thu khác   | 19.946.925.157                  | 5.943.690.630                 |
|                 | <hr/>                           | <hr/>                         |
|                 | 122.259.465.777                 | 105.039.354.415               |

(\*) Các khoản tạm ứng cho nhân viên nhằm mục đích thực hiện các dự án xây dựng và bất động sản.



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

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

**12. Nợ xấu và nợ khó đòi**

|                                                    | Số ngày<br>quá hạn | 31/12/2016     |                 |                                  | Số ngày<br>quá hạn | 1/1/2016       |                 |                                  |               |
|----------------------------------------------------|--------------------|----------------|-----------------|----------------------------------|--------------------|----------------|-----------------|----------------------------------|---------------|
|                                                    |                    | Giá gốc<br>VND | Dự phòng<br>VND | Giá trị có thể<br>thu hồi<br>VND |                    | Giá gốc<br>VND | Dự phòng<br>VND | Giá trị có thể<br>thu hồi<br>VND |               |
| <b>Nợ quá hạn</b>                                  |                    |                |                 |                                  |                    |                |                 |                                  |               |
| Bà Nguyễn Thị Lan                                  | Trên 3 năm         | 3.415.000.000  | 3.415.000.000   | -                                | Trên 2 năm         | 3.415.000.000  | 3.415.000.000   | -                                |               |
| Bà Nguyễn Thị Hòa                                  | Trên 3 năm         | 450.000.000    | 450.000.000     | -                                | Trên 2 năm         | 450.000.000    | 450.000.000     | -                                |               |
| Xí nghiệp 3<br>(trước cổ phần hóa)                 | Trên 3 năm         | 314.374.090    | 314.374.090     | -                                | Trên 3 năm         | 314.374.090    | 314.374.090     | -                                |               |
| Công ty TNHH Đầu<br>tư và Xây dựng<br>Thiên Trường | Trên 3 năm         | 1.734.355.790  | 1.734.355.790   | -                                | Trên 3 năm         | 1.734.355.790  | 1.734.355.790   | -                                |               |
| Công ty CP Đầu tư<br>Xây dựng An Dương             | Trên 2 năm         | 3.507.306.000  | 2.278.540.000   | 1.228.766.000                    | Trên 2 năm         | 4.157.306.000  | 2.928.540.000   | 1.228.766.000                    |               |
| Công ty CP Gạch nhẹ<br>Phúc Sơn                    | Trên 3 năm         | 426.495.800    | 426.495.800     | -                                |                    |                |                 |                                  |               |
|                                                    |                    | 9.847.531.680  | 8.618.765.680   | 1.228.766.000                    |                    |                | 10.071.035.880  | 8.842.269.880                    | 1.228.766.000 |

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô****Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***13. Hàng tồn kho**

|                                 | <b>31/12/2016</b>        |                         | <b>1/1/2016</b>        |                         |
|---------------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|                                 | <b>Giá gốc<br/>VND</b>   | <b>Dự phòng<br/>VND</b> | <b>Giá gốc<br/>VND</b> | <b>Dự phòng<br/>VND</b> |
| Nguyên vật liệu                 | 188.359.446              | -                       | 1.400.028.950          | -                       |
| Công cụ và dụng cụ              | 1.402.274.690            | -                       | -                      | -                       |
| Bất động sản đang xây dựng      | 2.196.533.457.187        | -                       | 295.645.459.261        | -                       |
| Các công trình xây dựng dở dang | 182.509.183.679          | -                       | 670.330.270.637        | (126.548.819)           |
| Bất động sản đã hoàn thành      | 10.523.000.000           | -                       | 17.773.517.758         | -                       |
| Hàng hóa                        | 108.900.000              | -                       | -                      | -                       |
|                                 | <b>2.391.265.175.002</b> | <b>-</b>                | <b>985.149.276.606</b> | <b>(126.548.819)</b>    |

Trong năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016, tổng chi phí vay được vốn hóa trong bất động sản đang xây dựng tương đương 56.455 triệu VND (2015: 1.647 triệu VND).

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

|                                                                                  | <b>31/12/2016<br/>VND</b> | <b>1/1/2016<br/>VND</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Dự án Trung tâm Phúc hợp Hà Đô - 756 Sài Gòn                                     | 1.694.928.183.910         | 345.779.093.743         |
| Dự án khu đô thị mới An Khánh - An Thượng                                        | 144.645.561.598           | 132.751.837.323         |
| Dự án khu đô thị mới Noong Tha, Viêng Chăn, Lào                                  | 135.477.415.294           | 118.885.084.299         |
| Dự án nhà ở Quận 12, TP. Hồ Chí Minh                                             | 76.674.948.700            | 68.363.712.907          |
| Khu biệt thự Sư Vạn Hạnh                                                         | 53.888.145.899            | -                       |
| Dự án nhà N10 khu đô thị mới Dịch Vọng                                           | -                         | 35.293.136.169          |
| Dự án chung cư CC1 Dịch Vọng, Hà Nội                                             | 51.934.995.779            | 23.029.488.527          |
| Dự án nhà ở Quận 2, TP. Hồ Chí Minh                                              | 10.523.000.000            | 17.773.517.758          |
| Dự án cải tạo xây thô các lô nhà tại dự án Trung Hòa 2                           | 45.877.272                | 16.453.426.526          |
| Dự án chung cư CC3 Dịch Vọng, Hà Nội                                             | 11.534.142.777            | 11.507.599.867          |
| Dự án Trung tâm Hội nghị thuộc Trung tâm Chính trị -<br>Hành chính Tỉnh Trà Vinh | -                         | 10.801.553.239          |
| Dự án xây dựng hội trường Tỉnh Bắc Giang                                         | 2.874.143.367             | 3.812.407.367           |
| Các dự án khác                                                                   | 207.039.226.270           | 199.298.389.931         |
|                                                                                  | <b>2.389.565.640.866</b>  | <b>983.749.247.656</b>  |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Dự án Trung tâm Phúc hợp Hà Đô - 756 Sài Gòn có giá trị ghi sổ là 1.695 tỷ VND, diện tích đất xây dựng nhà thấp tầng An Khánh - An Thượng với tổng diện tích 20.463,3 m2 gồm 51 lô biệt thự; diện tích đất xây dựng nhà chung cư An Khánh - An Thượng với tổng diện tích 39.421,2 m2; và tài sản trên đất gồm CT1, CT2, CT3, CT4, CT5, CT6, CT7, CT8, CT9, CT10 thuộc dự án An Khánh - An Thượng được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 25(a) và 25(b)).



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

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

**14. Tài sản cố định hữu hình**

|                                                                 | Nhà cửa<br>VND         | Máy móc và<br>thiết bị<br>VND | Phương tiện<br>vận chuyển<br>VND | Dụng cụ<br>văn phòng<br>VND | Tài sản khác<br>VND   | Tổng cộng<br>VND         |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|--------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                                               |                        |                               |                                  |                             |                       |                          |
| Số dư đầu năm                                                   | 14.002.198.002         | 102.068.844.636               | 19.000.207.241                   | 11.835.088.171              | 10.927.615.770        | 157.833.953.820          |
| Tăng trong năm                                                  | 158.218.600            | 17.258.407.917                | 1.432.535.818                    | 2.078.972.312               | 1.265.173.636         | 22.193.308.283           |
| Chuyển từ tài sản cố định vô hình                               | 15.549.227.748         | -                             | -                                | -                           | -                     | 15.549.227.748           |
| Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang                               | -                      | -                             | 1.147.157.471                    | -                           | -                     | 1.147.157.471            |
| Tăng do hợp nhất công ty con mới trong năm                      | 891.626.149.045        | 578.838.728.510               | 103.827.111.785                  | 2.102.834.281               | -                     | 1.576.394.823.621        |
| Thanh lý                                                        | (866.305.991)          | (342.299.014)                 | (181.818.182)                    | -                           | -                     | (1.390.423.187)          |
| Phân loại lại                                                   | 268.599.078            | 116.450.000                   | -                                | (385.049.078)               | -                     | -                        |
| Chênh lệch tỷ giá hối đoái do quy đổi<br>đơn vị tiền tệ báo cáo | -                      | -                             | -                                | (48.861.978)                | -                     | (48.861.978)             |
| <b>Số dư cuối năm</b>                                           | <b>920.738.086.482</b> | <b>697.940.132.049</b>        | <b>125.225.194.133</b>           | <b>15.582.983.708</b>       | <b>12.192.789.406</b> | <b>1.771.679.185.778</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>                                   |                        |                               |                                  |                             |                       |                          |
| Số dư đầu năm                                                   | 11.038.331.908         | 71.633.048.844                | 14.951.885.427                   | 8.123.284.717               | 10.652.048.659        | 116.398.599.555          |
| Khấu hao trong năm                                              | 29.103.905.628         | 35.735.978.665                | 6.033.203.599                    | 1.239.456.764               | 1.018.446.980         | 73.130.991.636           |
| Tăng do hợp nhất công ty con mới trong năm                      | 188.450.109.894        | 200.047.680.125               | 24.990.536.506                   | 906.966.067                 | -                     | 414.395.292.592          |
| Thanh lý                                                        | -                      | (342.299.014)                 | (33.333.333)                     | -                           | -                     | (375.632.347)            |
| Phân loại lại                                                   | 101.222.067            | 144.522.315                   | -                                | (245.744.382)               | -                     | -                        |
| <b>Số dư cuối năm</b>                                           | <b>228.693.569.497</b> | <b>307.218.930.935</b>        | <b>45.942.292.199</b>            | <b>10.023.963.166</b>       | <b>11.670.495.639</b> | <b>603.549.251.436</b>   |
| <b>Giá trị còn lại</b>                                          |                        |                               |                                  |                             |                       |                          |
| Số dư đầu năm                                                   | 2.963.866.094          | 30.435.795.792                | 4.048.321.814                    | 3.711.803.454               | 275.567.111           | 41.435.354.265           |
| Số dư cuối 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        |

Trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 có các tài sản cố nguyên giá 78.628 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2016: 39.918 triệu VND). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 968.956 triệu VND (1/1/2016: 7.023 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 25).



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô****Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***15. Tài sản cố định vô hình**

|                                                    | <b>Quyền<br/>sử dụng đất và<br/>tài sản gắn liền<br/>với đất (*)<br/>VND</b> | <b>Phần mềm<br/>máy vi tính<br/>VND</b> | <b>Tổng cộng<br/>VND</b> |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                                  |                                                                              |                                         |                          |
| Số dư đầu năm                                      | 75.500.000.000                                                               | 214.230.000                             | 75.714.230.000           |
| Tăng trong năm                                     | -                                                                            | 740.824.500                             | 740.824.500              |
| Chuyển sang chi phí sản xuất<br>kinh doanh dở dang | (59.950.772.252)                                                             | -                                       | (59.950.772.252)         |
| Chuyển sang tài sản cố định hữu hình               | (15.549.227.748)                                                             | -                                       | (15.549.227.748)         |
| <b>Số dư cuối năm</b>                              | <b>-</b>                                                                     | <b>955.054.500</b>                      | <b>955.054.500</b>       |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>                      |                                                                              |                                         |                          |
| Số dư đầu năm                                      | -                                                                            | 54.030.001                              | 54.030.001               |
| Khấu hao trong năm (*)                             | -                                                                            | 114.960.261                             | 114.960.261              |
| <b>Số dư cuối năm</b>                              | <b>-</b>                                                                     | <b>168.990.262</b>                      | <b>168.990.262</b>       |
| <b>Giá trị còn lại</b>                             |                                                                              |                                         |                          |
| Số dư đầu năm                                      | 75.500.000.000                                                               | 160.199.999                             | 75.660.199.999           |
| Số dư cuối năm                                     | -                                                                            | 786.064.238                             | 786.064.238              |

- (\*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thể hiện phần chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và giá trị đánh giá lại quyền sử dụng đất của Khu du lịch Bảo Đại được các bên góp vốn thống nhất là tài sản góp vốn của Tổng Công ty Khánh Việt vào Công ty CP Đầu tư Khánh Hà để thực hiện dự án Khu du lịch Bảo Đại thuộc đề án tái cơ cấu doanh nghiệp nhà nước Tổng Công ty Khánh Việt giai đoạn 2013 - 2015. Giá trị này đã được Sở Tài chính Tỉnh Khánh Hòa xác định theo Công văn số 378/STC - VG ngày 25 tháng 2 năm 2009 và được Ủy ban Nhân dân Tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại Công văn số 936/UBND ngày 3 tháng 3 năm 2009. Theo công văn hướng dẫn của Tổng Cục thuế trả lời Cục thuế Tỉnh Khánh Hòa ngày 8 tháng 4 năm 2015 liên quan đến việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất của Tổng Công ty Khánh Việt mang đi góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà, quyền sử dụng đất này không thuộc diện phải trích khấu hao hàng năm.

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016**  
**(tiếp theo)**

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

**16. Bất động sản đầu tư**  
**Bất động sản đầu tư cho thuê**

|                                                 | <b>Quyền sử dụng đất<br/>và nhà cửa<br/>VND</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                               |                                                 |
| Số dư đầu năm                                   | 245.453.171.738                                 |
| Tăng trong năm                                  | 2.487.438.960                                   |
| Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang               | 819.203.928                                     |
| Chuyển từ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang   | 38.219.036.261                                  |
| Chuyển sang chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | (71.726.705.227)                                |
| Thanh lý trong năm                              | (20.206.997.861)                                |
|                                                 | <hr/>                                           |
| Số dư cuối năm                                  | 195.045.147.799                                 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>                   |                                                 |
| Số dư đầu năm                                   | 40.543.544.615                                  |
| Khấu hao trong năm                              | 12.200.590.177                                  |
| Chuyển sang phí sản xuất kinh doanh dở dang     | (12.786.124.985)                                |
| Thanh lý trong năm                              | (3.620.324.832)                                 |
|                                                 | <hr/>                                           |
| Số dư cuối năm                                  | 36.337.684.975                                  |
| <b>Giá trị còn lại</b>                          |                                                 |
| Số dư đầu năm                                   | 204.909.627.123                                 |
| Số dư cuối năm                                  | 158.707.462.824                                 |

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

|                                              | <b>31/12/2016<br/>VND</b> | <b>1/1/2016<br/>VND</b> |
|----------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Khu biệt thự Sư Vạn Hạnh                     | -                         | 91.573.301.205          |
| Tòa nhà Miền Nam - Công trình 60A Trường Sơn | 127.493.042.300           | 127.853.444.183         |
| Tầng thương mại tại các khu chung cư         | 64.416.312.772            | 22.890.633.623          |
| Sân tennis                                   | 3.135.792.727             | 3.135.792.727           |
|                                              | <hr/>                     |                         |
|                                              | 195.045.147.799           | 245.453.171.738         |

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, diện tích đất xây dựng Công trình 60A Trường Sơn với diện tích 1.179 m<sup>2</sup> tại khu đất 60A Trường Sơn, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh và tài sản trên đất gồm công trình tòa nhà 13 tầng thuộc dự án 60A Trường Sơn trên diện tích đất xây dựng 889 m<sup>2</sup> được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 25(b)).



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô****Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***17. Xây dựng cơ bản dở dang**

|                                            | <b>2016<br/>VND</b>      | <b>2015<br/>VND</b>    |
|--------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Số dư đầu năm                              | 166.502.700.155          | 50.402.902.778         |
| Tăng trong năm                             | 665.035.128.360          | 116.099.797.377        |
| Tăng do hợp nhất công ty con mới trong năm | 218.878.721.190          | -                      |
| Chuyển sang tài sản cố định hữu hình       | (1.147.157.471)          | -                      |
| Thanh lý quyền sử dụng đất                 | (12.585.000.000)         | -                      |
| Chuyển sang hàng tồn kho                   | (10.523.000.000)         | -                      |
| Chuyển sang bất động sản đầu tư            | (819.203.928)            | -                      |
| <b>Số dư cuối năm</b>                      | <b>1.025.342.188.306</b> | <b>166.502.700.155</b> |

Trong năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016, tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong xây dựng cơ bản dở dang là 32.211 triệu VND (2015: 1.822 triệu VND).

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

|                                                | <b>31/12/2016<br/>VND</b> | <b>1/1/2016<br/>VND</b> |
|------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Dự án số 2 Hồng Hà, TP. Hồ Chí Minh            | 425.692.816.906           | 139.315.819.478         |
| Dự án Thủy điện Nhạn Hạc                       | 406.004.967.629           | -                       |
| Dự án Khu du lịch Bảo Đại, Thành Phố Nha Trang | 118.384.410.124           | -                       |
| Dự án Thủy điện Sông Tranh 4                   | 48.928.835.948            | -                       |
| Nhà mẫu dự án Hà Đô Centrosa Garden            | 12.230.949.582            | -                       |
| Trung tâm bán hàng Hà Đô 756                   | 10.068.851.686            | -                       |
| Dự án tại Quận 2, TP. Hồ Chí Minh              | -                         | 23.108.000.000          |
| Dự án 34 Cầu Diễn, Từ Liêm, Hà Nội             | -                         | 1.991.392.914           |
| Khu đô thị Dịch Vọng                           | -                         | 819.203.928             |
| Khác                                           | 4.031.356.431             | 1.268.283.835           |
| <b>Tổng cộng</b>                               | <b>1.025.342.188.306</b>  | <b>166.502.700.155</b>  |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, toàn bộ quyền kinh doanh, quản lý khai thác đối với tài sản hình thành từ dự án Tổ hợp Dịch vụ Thương mại tại Số 2 Hồng Hà, Phường 2, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh và Dự án Thủy điện Nhạn Hạc được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 25(b)).



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô****Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***18. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại****(i) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận**

|                                                    | 31/12/2016<br>VND     | 1/1/2016<br>VND      |
|----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Lợi nhuận chưa thực hiện trong hàng tồn kho        | 15.988.133.078        | 2.129.525.738        |
| Lợi nhuận chưa thực hiện trong bất động sản đầu tư | 1.001.625.892         | 1.766.286.672        |
| Chi phí môi giới                                   | 20.896.883.974        | -                    |
| <b>Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>         | <b>37.886.642.944</b> | <b>3.895.812.410</b> |

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

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

|               | 31/12/2016                    |                             | 1/1/2016                      |                             |
|---------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
|               | Chênh lệch<br>tạm thời<br>VND | Giá trị<br>tính thuế<br>VND | Chênh lệch<br>tạm thời<br>VND | Giá trị<br>tính thuế<br>VND |
| Lỗi tính thuế | 2.396.791.524                 | 479.358.305                 | 2.685.311.322                 | 537.062.264                 |

Các khoản lỗi tính thuế của Tập đoàn bao gồm lỗi tính thuế của Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô.

Lỗi tính thuế hết hiệu lực vào năm sau:

| Năm hết hiệu lực | Tình hình quyết toán | Số lỗi được khấu trừ<br>VND |
|------------------|----------------------|-----------------------------|
| 2021             | Chưa quyết toán      | 2.396.791.524               |

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

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016**  
**(tiếp theo)**

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

**19. Lợi thế thương mại**

|                                                  | <b>VND</b>     |
|--------------------------------------------------|----------------|
| <b>Giá gốc</b>                                   |                |
| Tăng trong năm và số dư cuối năm (Thuyết minh 5) | 11.803.260.642 |
| <b>Giá trị phân bổ lũy kế</b>                    |                |
| Phân bổ trong năm và số dư cuối năm              | 245.766.523    |
| <b>Giá trị ghi sổ</b>                            |                |
| Số dư cuối năm                                   | 11.557.494.119 |

**20. Phải trả người bán ngắn hạn**

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

|                              | <b>Giá gốc và số có khả năng trả nợ<br/>31/12/2016<br/>VND</b> | <b>1/1/2016<br/>VND</b> |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Công ty TNHH Minh Nhật Duy   | 18.108.425.640                                                 | 11.821.757.000          |
| Công ty CP Đạt Phương        | 5.229.657.769                                                  | -                       |
| Công ty CP Austdoor Miền Bắc | -                                                              | 7.480.462.209           |
| Công ty CP Sông Đà 10        | 13.100.934.833                                                 | -                       |
| Khác                         | 299.150.156.648                                                | 273.944.833.120         |
|                              | 335.589.174.890                                                | 293.247.052.329         |

**21. Người mua trả tiền trước**

**(a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

|                                      | <b>31/12/2016<br/>VND</b> | <b>1/1/2016<br/>VND</b> |
|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước | 621.231.444.939           | 126.676.968.019         |
| Khách hàng thương mại trả tiền trước | 254.411.480.149           | 240.635.543.975         |
|                                      | 875.642.925.088           | 367.312.511.994         |

**(b) Người mua trả tiền trước dài hạn**

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

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)**

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

**22. Thuế và các khoản phải thu và phải nộp Nhà nước**

**(a) Thuế và các khoản phải thu Nhà nước**

|                            | 1/1/2016<br>VND | Số phải nộp<br>trong năm<br>VND | Số đã nộp<br>trong năm<br>VND | 31/12/2016<br>VND |
|----------------------------|-----------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 4.616.619.515   | (1.981.259.572)                 | 4.473.396.045                 | 7.108.755.988     |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 1.885.237       | (42.392.964)                    | 40.507.727                    | -                 |
| Thuế khác                  | 396.261.461     | (151.966.571)                   | 24.910.344                    | 269.205.234       |
|                            | 5.014.766.213   | (2.175.619.107)                 | 4.538.814.116                 | 7.377.961.222     |

**(b) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

|                            | 1/1/2016<br>VND | Tăng do công ty<br>liên kết chuyển<br>thành công ty con | Số phải nộp<br>trong năm<br>VND | Số đã nộp/<br>bù trừ trong năm<br>VND | 31/12/2016<br>VND |
|----------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|-------------------|
| Thuế giá trị gia tăng      | 11.631.366.460  | 3.377.536.173                                           | 221.033.052.252                 | (206.336.481.498)                     | 29.705.473.387    |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 5.671.884.527   | -                                                       | 73.029.408.814                  | (12.429.185.809)                      | 66.272.107.532    |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 483.621.474     | 284.467.971                                             | 9.473.968.803                   | (8.444.355.381)                       | 1.797.702.867     |
| Thuế nhà đất               | -               | -                                                       | 11.041.972.900                  | (11.041.972.900)                      | -                 |
| Thuế tài nguyên            | -               | 539.554.553                                             | 13.050.623.312                  | (11.301.791.497)                      | 2.288.386.368     |
| Các loại thuế khác         | -               | -                                                       | 469.806.968                     | (469.806.968)                         | -                 |
|                            | 17.786.872.461  | 4.201.558.697                                           | 328.098.833.049                 | (250.023.594.053)                     | 100.063.670.154   |



### 23. Chi phí phải trả ngắn hạn

|                       | 31/12/2016<br>VND | 1/1/2016<br>VND |
|-----------------------|-------------------|-----------------|
| Lãi vay phải trả      | 42.442.146.664    | 8.386.591.115   |
| Chi phí xây dựng      | 215.459.291.839   | 165.541.824.531 |
| Chi phí phải trả khác | 742.622.435       | 705.530.797     |
|                       | <hr/>             | <hr/>           |
|                       | 258.644.060.938   | 174.633.946.443 |

### 24. Phải trả ngắn hạn khác

|                                                          | 31/12/2016<br>VND | 1/1/2016<br>VND |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp và kinh phí công đoàn | 603.214.565       | 1.029.204.072   |
| Ký quỹ nhận được                                         | 6.202.600.000     | 60.177.100      |
| Phí bảo trì các tòa nhà (*)                              | 34.464.270.802    | 33.061.599.840  |
| Chi phí dự án                                            | 8.618.593.570     | 9.857.523.752   |
| Các khoản phải trả khác                                  | 31.260.177.182    | 8.679.165.523   |
|                                                          | <hr/>             | <hr/>           |
|                                                          | 81.148.856.119    | 52.687.670.287  |

(\*) 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 tòa nhà do khu dân cư đó bầu ra.

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)**

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

**25. Các khoản vay**

**(a) Vay ngắn hạn**

|                                             | 1/1/2016                                          | Tăng do hợp nhất công<br>ty con mới trong năm | Tăng              | Giảm                | 31/12/2016                                        |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------|---------------------|---------------------------------------------------|
|                                             | Giá trị ghi sổ và số<br>có khả năng trả nợ<br>VND | VND                                           | VND               | VND                 | Giá trị ghi sổ và số<br>có khả năng trả nợ<br>VND |
| Vay ngắn hạn                                | 124.077.998.969                                   | -                                             | 1.945.587.823.733 | (1.933.514.773.960) | 136.151.048.742                                   |
| Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 25(b)) | 2.226.800.000                                     | 70.484.152.000                                | 213.125.244.557   | (72.639.118.000)    | 213.197.078.557                                   |
|                                             | 126.304.798.969                                   | 70.484.152.000                                | 2.158.713.068.290 | (2.006.153.891.960) | 349.348.127.299                                   |

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

|                                                                     | Thuyết<br>minh | Loại tiền | Lãi suất<br>năm | 31/12/2016      | 1/1/2016        |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|-----------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                                                     |                |           |                 | VND             | VND             |
| Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh I     | (i)            | VND       | 7,8%            | 2.452.689.928   | 46.436.955.642  |
| Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt       | (ii)           | VND       | 8%              | 877.012.495     | -               |
| Khoản vay Ngân hàng Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình  | (iii)          | VND       | 9,3%            | 50.000.000.000  | -               |
| Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Anh | (iv)           | VND       | 7,5% - 8%       | 699.493.200     | -               |
| Khoản vay Ngân hàng Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình  | (v)            | VND       | 9,5%            | 2.330.000.000   | -               |
| Vay cá nhân                                                         | (vi)           | VND       | 0% - 11%        | 79.791.853.119  | 77.641.043.327  |
|                                                                     |                |           |                 | 136.151.048.742 | 124.077.998.969 |

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô****Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

- (i) Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản cố định của Công ty CP Hà Đô 4 có giá trị còn lại là 6.535 triệu VND.
- (ii) Khoản vay này không được đảm bảo.
- (iii) Khoản vay này được đảm bảo bằng 24.161.728 Cổ phiếu của Công ty CP Tập đoàn Hà Đô do ông Nguyễn Trọng Thông sở hữu; 750.093 Cổ phiếu của Công ty CP Za Hưng do Công ty CP Tập đoàn Hà Đô sở hữu; 28.350.000 cổ phiếu của Công ty CP Hà Đô - 756 Sài Gòn do Công ty CP Tập đoàn Hà Đô sở hữu; và toàn bộ giá trị Dự án Trung tâm Phúc hợp Hà Đô - 756 Sài Gòn có giá trị ghi sổ là 1.695 tỷ VND (Thuyết minh 13).
- (iv) Khoản vay này được đảm bảo bằng 1.104.000 cổ phiếu của Công ty CP Za Hưng; hợp đồng tiền gửi có giá trị ghi sổ là 10.000 triệu VND (Thuyết minh 7(b)); và quyền sử dụng đất 3 tòa chung cư CT2, CT3, CT4 tại Khu Đô thị An Khánh - An Thượng, Huyện Hoài Đức, Hà Nội (Thuyết minh 13).
- (v) Khoản vay này được đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi có giá trị ghi sổ là 1.100 triệu VND (Thuyết minh 6)
- (vi) Khoản vay cá nhân ngắn hạn không được đảm bảo, có kỳ hạn 12 tháng và chịu lãi suất từ 0% đến 11%/năm.

**(b) Vay dài hạn và trái phiếu phát hành**

|                                       | <b>31/12/2016<br/>VND</b> | <b>1/1/2016<br/>VND</b> |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Vay dài hạn (i)                       | 1.868.236.037.538         | 81.548.121.621          |
| Trái phiếu thường (ii)                | 594.932.500.000           | 595.634.500.000         |
|                                       | <hr/>                     | <hr/>                   |
|                                       | 2.463.168.537.538         | 677.182.621.621         |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng | (213.197.078.557)         | (2.226.800.000)         |
|                                       | <hr/>                     | <hr/>                   |
| Khoản đến hạn trả sau 12 tháng        | 2.249.971.458.981         | 674.955.821.621         |



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô****Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(i) Vay dài hạn**

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

|                 | <b>Loại tiền</b> | <b>Lãi suất năm</b> | <b>Năm đáo hạn</b> | <b>31/12/2016 VND</b>    | <b>1/1/2016 VND</b>   |
|-----------------|------------------|---------------------|--------------------|--------------------------|-----------------------|
| Ngân hàng 1 (a) | VND              | 13%                 | 2016               | -                        | 572.800.000           |
| Ngân hàng 2 (b) | VND              | 10 - 11%            | 2017               | 12.665.190.600           | 4.501.190.600         |
| Ngân hàng 3 (c) | VND              | 9%                  | 2027               | 286.054.611.217          | 59.318.641.021        |
| Ngân hàng 4 (d) | VND              | 9,3%                | 2020               | 571.286.172.601          | -                     |
| Ngân hàng 5 (e) | VND              | 9,5% - 10%          | 2019               | 111.300.000.000          | -                     |
| Ngân hàng 6 (e) | VND              | 9,7% - 10%          | 2023               | 404.850.601.906          | -                     |
| Ngân hàng 7 (e) | USD              | 6,5%                | 2023               | 52.473.331.659           | -                     |
| Ngân hàng 8 (e) | VND              | 7% - 9,7%           | 2029               | 307.514.120.555          | -                     |
| Vay cá nhân (f) | VND              | 9% - 13%            | 2018               | 122.092.009.000          | 17.155.490.000        |
|                 |                  |                     |                    | <b>1.868.236.037.538</b> | <b>81.548.121.621</b> |

- (a) Khoản vay này không được đảm bảo (1/1/2016: được đảm bảo bằng các tài sản cố định có giá trị còn lại là 3.408 triệu VND) (Thuyết minh 14).
- (b) Khoản vay này được đảm bảo bằng các tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 21.734 triệu VND (1/1/2016: 7.023 triệu VND) (Thuyết minh 14)
- (c) 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 “Tổ hợp Dịch vụ Thương mại tại Số 2 Hồng Hà, Phường 2, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh”. Thời hạn vay là 144 tháng kể từ ngày rút tiền vay lần đầu tiên. Khoản vay này được thế chấp bằng toàn bộ quyền kinh doanh, quản lý khai thác đối với tài sản hình thành từ dự án này (Thuyết minh 17).
- (d) Khoản vay này được đảm bảo bằng 1.038.544 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô sở hữu tại Công ty CP Za Hưng; 28.350.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô sở hữu tại Công ty Cổ phần Hà Đô 756 - Sài Gòn; và toàn bộ tài sản thuộc Dự án Đầu tư Xây dựng nhà ở Khu Z756 (Hà Đô Centrosa Garden).
- (e) Các khoản vay ngân hàng được đảm bảo bằng tài sản cố định và xây dựng cơ bản dở dang (Dự án Thủy điện Nhận Hạc) có giá trị còn lại và giá trị ghi sổ lần lượt là 940.687 triệu VND và 406.005 triệu VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (1/1/2016: 990.032 triệu VND và 159.974 triệu VND) (Thuyết minh 14 và 17).
- (f) Khoản vay ngắn hạn từ các cá nhân không được đảm bảo và có kỳ hạn 2 năm.

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô****Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(ii) Trái phiếu thường**

|                                    | Loại tiền | Lãi suất<br>năm | Năm<br>đáo hạn | 31/12/2016<br>VND | 1/1/2016<br>VND |
|------------------------------------|-----------|-----------------|----------------|-------------------|-----------------|
| Trái phiếu phát hành theo mệnh giá |           |                 |                |                   |                 |
| Lô 1                               | VND       | (*)             | 2020           | 200.000.000.000   | 200.000.000.000 |
| Lô 2                               | VND       | (*)             | 2020           | 400.000.000.000   | 400.000.000.000 |
|                                    |           |                 |                | 600.000.000.000   | 600.000.000.000 |
| Chi phí phát hành trái phiếu       |           |                 |                | (5.067.500.000)   | (4.365.500.000) |
|                                    |           |                 |                | 594.932.500.000   | 595.634.500.000 |

- (\*) Lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên (từ ngày thanh toán tiền mua Trái phiếu đến ngày 10 tháng 7 năm 2016) là 9,7%/năm. Lãi suất áp dụng cho các kỳ tiếp theo của Trái phiếu được Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình xác định tại ngày xác định lãi suất, bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND, trả sau kỳ hạn 12 tháng công bố tại bốn ngân hàng thương mại quốc doanh bao gồm: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Sở giao dịch), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Chi nhánh Hà Nội), Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Chi nhánh Sở giao dịch 1) và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Sở giao dịch) tại mỗi ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 3,2%/năm.

Trái phiếu được đảm bảo bởi:

- Diện tích đất xây dựng nhà thấp tầng An Khánh - An Thượng với tổng diện tích 20.463,3 m<sup>2</sup> gồm 51 lô biệt thự thuộc dự án An Khánh - An Thượng (Thuyết minh 13).
- Diện tích đất xây dựng nhà chung cư An Khánh - An Thượng với tổng diện tích 39.421,2 m<sup>2</sup> và tài sản trên đất gồm CT1, CT5, CT6, CT7, CT8, CT9, CT10 thuộc dự án An Khánh - An Thượng (Thuyết minh 13).
- Diện tích đất xây dựng Công trình 60A Trường Sơn với diện tích 1.179 m<sup>2</sup> tại khu đất 60A Trường Sơn, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh và tài sản trên đất gồm công trình tòa nhà 13 tầng thuộc dự án 60A Trường Sơn trên diện tích đất xây dựng 889 m<sup>2</sup>. (Thuyết minh 16).



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)**

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

**26. Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu**

|                                                                                                                             | Vốn cổ phần<br>VND | Thặng dư<br>vốn cổ phần<br>VND | Cổ phiếu quỹ<br>VND | Chênh lệch<br>tỷ giá hối đoái<br>VND | Quỹ đầu tư<br>phát triển<br>VND | Lợi nhuận<br>chưa phân phối<br>VND | Lợi ích cổ đông<br>không kiểm soát<br>VND | Tổng cộng<br>VND  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|
| <b>Số dư tại ngày 1/1/2015</b>                                                                                              | 651.542.050.000    | -                              | (6.210.000)         | 2.915.170.027                        | 30.042.536.531                  | 173.156.886.548                    | 193.664.347.780                           | 1.051.314.780.886 |
| Phát hành cổ phiếu thường                                                                                                   | 32.576.790.000     | -                              | -                   | -                                    | -                               | (32.576.790.000)                   | -                                         | -                 |
| Góp vốn                                                                                                                     | -                  | -                              | -                   | -                                    | -                               | -                                  | -                                         | -                 |
| Lợi nhuận thuần trong năm                                                                                                   | -                  | -                              | -                   | -                                    | -                               | 123.458.764.551                    | 135.125.000.000                           | 135.125.000.000   |
| Chênh lệch tỷ giá                                                                                                           | -                  | -                              | -                   | 3.095.225.835                        | -                               | -                                  | 15.766.875.771                            | 139.225.640.322   |
| Phân bổ vào các quỹ                                                                                                         | -                  | -                              | -                   | -                                    | 124.689.378                     | -                                  | -                                         | 3.095.225.835     |
| Cổ tức                                                                                                                      | -                  | -                              | -                   | -                                    | -                               | (124.689.378)                      | -                                         | -                 |
| Mua lại cổ phiếu đã phát hành                                                                                               | -                  | -                              | -                   | -                                    | -                               | -                                  | (13.759.928.300)                          | (13.759.928.300)  |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi                                                                                             | -                  | -                              | (2.350.000)         | -                                    | -                               | (4.020.000.000)                    | -                                         | (2.350.000)       |
| Biến động khác về vốn chủ sở hữu                                                                                            | -                  | -                              | -                   | -                                    | (3.321.079.037)                 | 2.553.140.546                      | (3.477.409.369)                           | (4.020.000.000)   |
|                                                                                                                             |                    |                                |                     |                                      |                                 |                                    |                                           | (4.245.347.860)   |
| <b>Số dư tại ngày 1/1/2016</b>                                                                                              | 684.118.840.000    | -                              | (8.560.000)         | 6.010.395.862                        | 26.846.146.872                  | 262.447.312.267                    | 327.318.885.882                           | 1.306.733.020.883 |
| Phát hành cổ phiếu thường                                                                                                   | 69.046.560.000     | -                              | -                   | -                                    | -                               | (69.046.560.000)                   | -                                         | -                 |
| Phát hành cổ phiếu và góp vốn                                                                                               | 6.515.400.000      | (33.000.000)                   | -                   | -                                    | -                               | -                                  | 32.242.121.700                            | 38.724.521.700    |
| Lợi nhuận thuần trong năm                                                                                                   | -                  | -                              | -                   | -                                    | -                               | 235.569.824.463                    | 16.584.839.995                            | 252.154.664.458   |
| Chênh lệch tỷ giá                                                                                                           | -                  | -                              | -                   | (1.719.133.402)                      | -                               | -                                  | -                                         | (1.719.133.402)   |
| Phân bổ vào các quỹ                                                                                                         | -                  | -                              | -                   | -                                    | 3.493.310.115                   | (3.493.310.115)                    | -                                         | -                 |
| Cổ tức (Thuyết minh 28)                                                                                                     | -                  | -                              | -                   | -                                    | -                               | (34.504.687.750)                   | (9.801.265.000)                           | (44.305.952.750)  |
| Mua lại cổ phiếu đã phát hành                                                                                               | -                  | -                              | (303.220.000)       | -                                    | -                               | -                                  | -                                         | (303.220.000)     |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi                                                                                             | -                  | -                              | -                   | -                                    | -                               | (2.209.881.859)                    | (106.533.550)                             | (2.316.415.409)   |
| Biến động khác về vốn chủ sở hữu                                                                                            | -                  | -                              | -                   | -                                    | -                               | (703.925.369)                      | (677.760.868)                             | (1.381.686.237)   |
| Tăng do hợp nhất công ty con mới trong năm                                                                                  | -                  | -                              | -                   | -                                    | -                               | -                                  | 331.192.929.383                           | 331.192.929.383   |
| Chênh lệch phát sinh khi Công ty tăng tỷ lệ sở hữu tại công ty con nhưng không thay đổi quyền kiểm soát đối với công ty con | -                  | -                              | -                   | -                                    | -                               | -                                  | -                                         | -                 |
|                                                                                                                             |                    |                                |                     |                                      | 171.366.836                     | (2.955.913.231)                    | (41.976.113.605)                          | (44.760.660.000)  |
| <b>Số dư tại ngày 31/12/2016</b>                                                                                            | 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 |



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô****Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***27. Vốn cổ phần**

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

|                                  | <b>31/12/2016</b>  |                 | <b>1/1/2016</b>    |                 |
|----------------------------------|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|
|                                  | <b>Số cổ phiếu</b> | <b>VND</b>      | <b>Số cổ phiếu</b> | <b>VND</b>      |
| <b>Vốn cổ phần được duyệt</b>    | 75.968.080         | 759.680.800.000 | 68.411.884         | 684.118.840.000 |
| <b>Vốn cổ phần đã phát hành</b>  |                    |                 |                    |                 |
| Cổ phiếu phổ thông               | 75.968.080         | 759.680.800.000 | 68.411.884         | 684.118.840.000 |
| <b>Cổ phiếu quỹ</b>              |                    |                 |                    |                 |
| Cổ phiếu phổ thông               | (31.178)           | (311.780.000)   | (856)              | (8.560.000)     |
| <b>Số cổ phiếu đang lưu hành</b> |                    |                 |                    |                 |
| Cổ phiếu phổ thông               | 75.936.902         | 759.369.020.000 | 68.411.028         | 684.110.280.000 |

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:

|                                                    | <b>2016</b>        |                        | <b>2015</b>        |                        |
|----------------------------------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|------------------------|
|                                                    | <b>Số cổ phiếu</b> | <b>VND</b>             | <b>Số cổ phiếu</b> | <b>VND</b>             |
| Số dư đầu năm                                      | 68.411.028         | 684.110.280.000        | 65.153.584         | 651.535.840.000        |
| Cổ phiếu phát hành cho nhân viên                   | 651.540            | 6.515.400.000          | -                  | -                      |
| Cổ phiếu phát hành từ lợi nhuận chưa phân phối (*) | 6.904.656          | 69.046.560.000         | 3.257.679          | 32.576.790.000         |
| Cổ phiếu quỹ mua lại trong năm                     | (30.322)           | (303.220.000)          | (235)              | (2.350.000)            |
| <b>Số dư cuối năm</b>                              | <b>75.936.902</b>  | <b>759.369.020.000</b> | <b>68.411.028</b>  | <b>684.110.280.000</b> |

(\*) Ngày 6 tháng 7 năm 2016, căn cứ trên Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông của Công ty ngày 23 tháng 4 năm 2016, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua Nghị quyết tăng vốn điều lệ của Công ty sử dụng lợi nhuận chưa phân phối tổng cộng 69.047 triệu VND. Số cổ phần tăng tương ứng với việc tăng vốn này được phân bổ đều cho các cổ đông hiện hữu của Công ty theo tỷ lệ 100:10.

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô****Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016**  
(tiếp theo)**Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***28. Cổ tức**

Tại cuộc họp ngày 6 tháng 7 năm 2016, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã quyết định phân phối khoản cổ tức 34.505 triệu VND (2015: Không).

**29. 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.

**30. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán****(a) Ngoại tệ các loại**

|                | 31/12/2016  |                 | 1/1/2016      |                 |
|----------------|-------------|-----------------|---------------|-----------------|
|                | Nguyên tệ   | Tương đương VND | Nguyên tệ     | Tương đương VND |
| Đô la Mỹ (USD) | 17.984      | 406.349.457     | 1.033.780     | 23.208.357.633  |
| Kíp Lào (LAK)  | 159.572.560 | 425.580.019     | 1.210.957.742 | 3.054.774.623   |
|                |             | <hr/>           |               | <hr/>           |
|                |             | 831.929.476     |               | 26.263.132.256  |

**(b) Cam kết chi tiêu vốn**

Tại ngày báo cáo, Tập đoàn có các cam kết vốn sau đã được duyệt nhưng chưa được phản ánh trong bảng cân đối kế toán:

|                                          | 31/12/2016<br>VND | 1/1/2016<br>VND |
|------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Đã được duyệt nhưng chưa ký kết hợp đồng | 279.326.225.854   | 290.182.775.032 |
| Đã được duyệt và đã ký kết hợp đồng      | 194.305.352.737   | 249.712.765.950 |
|                                          | <hr/>             | <hr/>           |
|                                          | 473.631.578.591   | 539.895.540.982 |

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

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

Doanh thu thuần của Tập đoàn bao gồm:

|                                          | <b>2016<br/>VND</b>      | <b>2015<br/>VND</b>      |
|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Tổng doanh thu:                          |                          |                          |
| ▪ Doanh thu kinh doanh bất động sản      | 1.073.601.810.393        | 617.751.255.735          |
| ▪ Doanh thu hợp đồng xây dựng            | 632.316.956.851          | 794.695.612.653          |
| ▪ Doanh thu cung cấp dịch vụ             | 45.633.185.921           | 25.116.909.099           |
| ▪ Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư | 43.979.300.914           | 49.327.433.199           |
| ▪ Doanh thu từ thủy điện                 | 193.811.618.679          | -                        |
| ▪ Doanh thu khác                         | 734.484.658              | 1.450.290.909            |
|                                          | <b>1.990.077.357.416</b> | <b>1.488.341.501.595</b> |
| Trừ đi các khoản giảm trừ doanh thu:     |                          |                          |
| ▪ Giảm giá hàng bán                      | (1.409.302.909)          | (8.414.257.188)          |
| ▪ Chiết khấu thương mại                  | (174.225.925)            | -                        |
|                                          | <b>(1.583.528.834)</b>   | <b>(8.414.257.188)</b>   |
| Doanh thu thuần                          | <b>1.988.493.828.582</b> | <b>1.479.927.244.407</b> |

### **32. Giá vốn hàng bán**

|                                            | <b>2016<br/>VND</b>      | <b>2015<br/>VND</b>      |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Tổng giá vốn hàng bán của:                 |                          |                          |
| ▪ Hoạt động kinh doanh bất động sản        | 676.595.493.977          | 499.877.107.695          |
| ▪ Hoạt động xây dựng                       | 612.289.980.616          | 714.686.739.087          |
| ▪ Cung cấp dịch vụ                         | 44.100.163.489           | 24.058.482.674           |
| ▪ Cho thuê bất động sản đầu tư             | 15.387.000.873           | 10.222.190.987           |
| ▪ Thủy điện                                | 66.419.789.369           | -                        |
| ▪ Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho | -                        | (126.548.819)            |
| ▪ Khác                                     | 478.580.832              | 1.377.776.364            |
|                                            | <b>1.415.271.009.156</b> | <b>1.250.095.747.988</b> |



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô****Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016**  
(tiếp theo)**Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***33. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                    | <b>2016<br/>VND</b>   | <b>2015<br/>VND</b>   |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Lãi tiền gửi và cho vay            | 18.607.854.302        | 9.879.784.409         |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | 251.214.453           | 1.742.344.119         |
|                                    | <b>18.859.068.755</b> | <b>11.622.128.528</b> |

**34. Chi phí tài chính**

|                        | <b>2016<br/>VND</b>    | <b>2015<br/>VND</b>   |
|------------------------|------------------------|-----------------------|
| Chi phí lãi vay        | 116.187.055.784        | 11.994.101.663        |
| Chi phí tài chính khác | 1.379.119.492          | 823.218.241           |
|                        | <b>117.566.175.276</b> | <b>12.817.319.904</b> |

**35. Chi phí bán hàng**

|                               | <b>2016<br/>VND</b>    | <b>2015<br/>VND</b>  |
|-------------------------------|------------------------|----------------------|
| Chi phí môi giới và quảng cáo | 143.421.050.742        | -                    |
| Chi phí khấu hao              | 9.154.855              | -                    |
| Chi phí bán hàng khác         | 2.431.372.216          | 2.220.066.864        |
|                               | <b>145.861.577.813</b> | <b>2.220.066.864</b> |

**36. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                   | <b>2016<br/>VND</b>   | <b>2015<br/>VND</b>   |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân viên                 | 68.627.940.962        | 40.960.007.911        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định  | 2.682.486.239         | 2.973.244.337         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài         | 4.950.353.915         | 7.094.392.378         |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp khác | 18.834.793.175        | 19.584.374.051        |
|                                   | <b>95.095.574.291</b> | <b>70.612.018.677</b> |

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô****Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***37. Thu nhập khác**

|                                         | <b>2016<br/>VND</b>  | <b>2015<br/>VND</b> |
|-----------------------------------------|----------------------|---------------------|
| Lãi từ giao dịch mua công ty con giá rẻ | 55.432.705.347       | -                   |
| Thu nhập khác                           | 3.036.337.550        | 2.567.072.826       |
|                                         | <hr/> 58.469.042.897 | <hr/> 2.567.072.826 |

**38. Chi phí sản xuất và kinh doanh theo yếu tố**

|                                                | <b>2016<br/>VND</b> | <b>2015<br/>VND</b> |
|------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Chi phí nguyên vật liệu trong chi phí sản xuất | 1.121.597.973.970   | 527.359.900.952     |
| Chi phí nhân viên                              | 371.037.985.296     | 301.374.543.558     |
| Chi phí khấu hao                               | 85.692.308.597      | 28.681.239.012      |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                      | 375.054.246.359     | 376.659.165.142     |
| Chi phí khác                                   | 92.450.936.744      | 43.783.471.027      |

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

|                                                 | <b>2016<br/>VND</b>  | <b>2015<br/>VND</b>  |
|-------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Chi phí thuế hiện hành</b>                   |                      |                      |
| Năm hiện hành                                   | 75.008.856.983       | 42.513.125.505       |
| Dự phòng thiếu trong những năm trước            | 1.811.403            | 1.212.540.257        |
|                                                 | <hr/> 75.010.668.386 | <hr/> 43.725.665.762 |
| <b>(Lợi ích)/chi phí thuế thu nhập hoãn lại</b> |                      |                      |
| Phát sinh và hoàn nhập các chênh lệch tạm thời  | (33.990.830.534)     | 2.282.871.408        |
|                                                 | <hr/> 41.019.837.852 | <hr/> 46.008.537.170 |

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô****Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(b) Đối chiếu thuế suất thực tế**

|                                                                  | <b>2016<br/>VND</b>   | <b>2015<br/>VND</b>   |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Lợi nhuận kế toán trước thuế                                     | 293.174.502.310       | 185.234.177.492       |
| Thuế tính theo thuế suất của Công ty                             | 58.634.900.462        | 40.751.519.048        |
| Ảnh hưởng của mức thuế suất khác áp dụng cho các công ty con (*) | (8.148.315.342)       | (21.987.774)          |
| Ảnh hưởng của thay đổi trong thuế suất                           | -                     | 268.164.140           |
| Chi phí không được khấu trừ thuế                                 | 1.321.470.830         | 16.725.108.497        |
| Thu nhập không bị tính thuế                                      | (6.661.715.171)       | (6.142.271.291)       |
| Ưu đãi thuế tại công ty con                                      | (4.070.610.371)       | (3.918.603.831)       |
| Lỗ tính thuế được sử dụng                                        | (57.703.959)          | (2.949.805.536)       |
| Dự phòng thiếu trong những năm trước                             | 1.811.403             | 1.212.540.257         |
| Khác                                                             | -                     | 83.873.660            |
|                                                                  | <b>41.019.837.852</b> | <b>46.008.537.170</b> |

**(c) Thuế suất áp dụng*****Đối với Công ty và các công ty con khác ngoại trừ Công ty CP Za Hưng***

Theo luật thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, Công ty và công ty con có nghĩa vụ phải nộp cho Ngân sách Nhà nước thuế thu nhập bằng 20% trên lợi nhuận tính thuế (2015: 22%).

***Đối với Công ty CP Za Hưng***

- (i) Theo các điều khoản trong Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, Công ty CP Za Hưng có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập bằng 10% trên lợi nhuận tính thuế của Nhà máy thủy điện Za Hưng trong 15 năm đầu tính từ năm hoạt động đầu tiên (từ năm 2009 đến năm 2023) và 20% cho những năm tiếp theo. Các quy định hiện hành về thuế cho phép Công ty CP Za Hưng được miễn thuế thu nhập trong 4 năm kể từ năm đầu tiên của Nhà máy thủy điện Za Hưng có lợi nhuận chịu thuế (từ năm 2009 đến năm 2012) và giảm 50% thuế thu nhập trong 9 năm tiếp theo.
- (ii) Theo các điều khoản trong Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập bằng 10% trên lợi nhuận tính thuế của Nhà máy Thủy điện Nậm Pông trong 15 năm đầu tính từ năm hoạt động đầu tiên (từ năm 2013 đến năm 2027) và thuế suất tiêu chuẩn cho những năm tiếp theo. Các quy định hiện hành về thuế cho phép Công ty được miễn thuế thu nhập trong 4 năm kể từ năm đầu tiên của Nhà máy Thủy điện Nậm Pông có lợi nhuận chịu thuế và giảm 50% thuế thu nhập trong 9 năm tiếp theo. Luật thuế thu nhập doanh nghiệp cũng quy định rằng nếu Công ty không phát sinh lợi nhuận chịu thuế trong ba năm liên tiếp từ năm đầu tiên Công ty có doanh thu thì thời gian miễn thuế trên sẽ được tính bắt đầu từ năm thứ tư dù có lợi nhuận chịu thuế hay không.



#### **40. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 được dựa trên số lợi nhuận thuần hợp nhất thuộc về các cổ đông phổ thông của Công ty sau khi trừ đi số dự kiến phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi cho kỳ kế toán năm báo cáo và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền trong năm, chi tiết như sau:

##### **(a) Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền**

|                                                                      | <b>2016<br/>Cổ phiếu</b> | <b>2015<br/>Cổ phiếu<br/>Đã điều chỉnh lại</b> |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------|
| Cổ phiếu phổ thông đã phát hành năm trước mang sang                  | 68.411.028               | 68.411.028                                     |
| Ảnh hưởng của việc mua lại cổ phiếu                                  | (26.851)                 | -                                              |
| Cổ phiếu phát hành cho nhân viên                                     | 471.251                  | -                                              |
| Cổ phiếu phát hành từ lợi nhuận chưa phân phối                       | 6.904.656                | 6.904.656                                      |
| <b>Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông trong năm</b> | <b>75.760.084</b>        | <b>75.315.684</b>                              |

##### **(b) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

|                                                                               | <b>2016<br/>VND</b> | <b>2015<br/>VND<br/>Đã điều chỉnh lại</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------|
| Lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông phổ thông                                | 235.569.824.463     | 123.458.764.551                           |
| Phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi (*)                                      | -                   | -                                         |
| <b>Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm</b> | <b>75.760.084</b>   | <b>75.315.684</b>                         |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                                               | <b>3.109</b>        | <b>1.639</b>                              |

- (\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi do chưa được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2016, lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông phổ thông sẽ giảm đi.

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô****Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(c) Điều chỉnh lại số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2015**

|                                                | <b>Số cổ phiếu phổ thông<br/>bình quân gia quyền<br/>(Cổ phiếu)</b> | <b>Lãi cơ bản<br/>trên cổ phiếu<br/>VND</b> |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Số cáo trước đây                               | 68.411.028                                                          | 1.085                                       |
| Cổ phiếu phát hành từ lợi nhuận chưa phân phối | 6.904.656                                                           | (166)                                       |
| Số đã điều chỉnh lại                           | 75.315.684                                                          | 1.639                                       |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty không có các cổ phiếu tiềm năng có tác động suy giảm. Do vậy yêu cầu trình bày lãi suy giảm trên cổ phiếu không áp dụng.

**41. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan**

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

|                                                                    | <b>Giá trị giao dịch</b> |                     |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------|
|                                                                    | <b>2016<br/>VND</b>      | <b>2015<br/>VND</b> |
| <b>Công ty Cổ phần Thương mại Hà Đô - Công ty liên kết</b>         |                          |                     |
| Bán hàng hóa và dịch vụ                                            | 1.080.000.000            | 1.080.000.000       |
| <b>Công ty CP Đầu tư An Lạc – Công ty liên quan khác</b>           |                          |                     |
| Cho vay                                                            | 96.600.000.000           | -                   |
| <b>Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát</b> |                          |                     |
| Tiền lương, thưởng và phụ cấp                                      | 6.425.000.000            | 6.861.120.201       |

**31 -03- 2017**

Người lập:


Trịnh Quốc Huy  
Kế toán viên

Người duyệt:


Phạm Hồng Hiếu  
Kế toán trưởngNguyễn Văn Đông  
Tổng Giám đốc