

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ**

*Báo cáo Tài chính riêng*

*từ ngày 01/01/2016 đến ngày 31/12/2016*



## MỤC LỤC

	Trang
<b>Báo cáo của Ban giám đốc</b>	2 - 4
<b>Báo cáo tài chính</b>	5 - 22
Bảng cân đối kế toán	5 - 8
Báo cáo kết quả kinh doanh	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10
Thuyết minh Báo cáo tài chính.	11- 21

## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến ngày 31/12/2016.

### **CÔNG TY**

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

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

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

Công ty tập chung vào 3 nhóm sản phẩm chính:

1. Bất động sản: Sản phẩm chính thuộc nhóm này là các khu đô thị mới, nhà thấp tầng, chung cư, văn phòng cho thuê, khách sạn, dịch vụ bất động sản với vị trí đa phần ở trong nội thành Hà Nội và TP Hồ Chí Minh.
2. Xây dựng: Sản phẩm chính là các công trình dân dụng, công trình giao thông với khách hàng là các cơ quan hưởng Ngân sách Nhà Nước, Bộ Quốc Phòng, các tập đoàn lớn.
3. Thủy điện: Hiện tại công ty đang sở hữu 2 nhà máy thủy điện với tổng công suất 62MW cho sản lượng điện là 260 triệu Kwh, đang thi công nhà máy thủy điện thứ 3 công suất 59MW tại Nghệ An và tiếp tục đầu tư nâng công suất lên 200MW trong 5 năm tới.

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

Vốn điều lệ của Công ty là: 759.680.800.000 đồng.

Trụ sở chính của Công ty tại số 08 - Láng Hạ - Quận Ba Đình - Thành phố Hà Nội.

### **KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG**

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2016 đến ngày 31/12/2016 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô được trình bày trong Báo cáo tài chính từ trang 05 đến trang 22 kèm theo.

## CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị bao gồm:

Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch
Ông Đào Hữu Khanh	Ủy viên
Ông Nguyễn Văn Tô	Ủy viên
Ông Phan Quang Bình	Ủy viên (đến ngày 23/04/2016)
Ông Nguyễn Trọng Minh	Ủy viên
Ông Lê Thanh Hiền	Ủy viên
Ông Chế Đình Tương	Ủy Viên ( từ ngày 23/04/2016)

Các thành viên của Ban Giám đốc bao gồm:

Ông Nguyễn Trọng Thông	Tổng Giám đốc (đến ngày 06/01/2017)
Ông Nguyễn Văn Đông	Tổng giám đốc (từ ngày 06/01/2017)
Ông Đào Hữu Khanh	Phó Tổng giám đốc
Ông Chế Đình Tương	Phó Tổng giám đốc
Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng giám đốc (từ 20/6/2016)

Các thành viên Ban Kiểm soát :

Ông Đỗ Văn Bình	Trưởng ban
Ông Nguyễn Mạnh Hùng	Ủy viên
Ông Phạm Hùng Sơn	Ủy viên

## CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

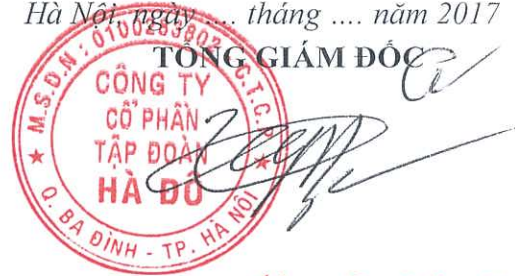
Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch - trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

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

Hà Nội, ngày .... tháng .... năm 2017



*Nguyễn Văn Đông*

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>876.478.965.047</b>	<b>909.473.757.428</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>117.919.636.445</b>	<b>407.527.743.160</b>
1. Tiền	111	V.01	17.919.636.445	253.937.743.160
2. Các khoản tương đương tiền	112		100.000.000.000	153.590.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.07</b>	<b>19.702.601.464</b>	<b>20.502.601.464</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		3.422.062.749	3.422.062.749
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		16.280.538.715	17.080.538.715
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>299.961.483.852</b>	<b>111.611.532.448</b>
1. Phải thu khách hàng	131		113.467.065.268	53.323.671.155
2. Trả trước cho người bán	132		166.405.852.856	48.325.956.905
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		10.000.000.000	-
6. Các khoản phải thu khác	136	V.02	14.694.435.618	14.141.278.478
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(4.605.869.890)	(4.179.374.090)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>391.537.321.671</b>	<b>339.121.771.539</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.03	391.537.321.671	339.121.771.539
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>47.357.921.615</b>	<b>30.710.108.817</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		44.497.503.489	26.152.257.945
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		2.842.118.126	4.557.850.872
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		18.300.000	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.884.830.901.095</b>	<b>1.218.994.191.760</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>117.000.000.000</b>	<b>117.000.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu dài hạn nội bộ	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		117.000.000.000	117.000.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

Địa chỉ: Số 8 - Láng Hạ - Ba Đình - Hà Nội

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 31/12/2016

<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.981.067.040</b>	<b>2.132.216.736</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.04	1.328.752.804	1.972.016.737
- Nguyên giá	222		21.126.906.584	20.743.629.802
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(19.798.153.780)	(18.771.613.065)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.04	652.314.236	160.199.999
- Nguyên giá	228		775.017.500	214.230.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(122.703.264)	(54.030.001)
			-	-
			-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>V.06</b>	<b>158.998.766.214</b>	<b>213.741.060.484</b>
- Nguyên giá	241		201.152.622.753	259.279.089.355
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(42.153.856.539)	(45.538.028.871)
			-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>444.885.616.868</b>	<b>170.351.843.216</b>
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.05	444.885.616.868	170.351.843.216
			-	-
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.07</b>	<b>1.153.465.513.630</b>	<b>715.443.088.630</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.141.455.513.630	568.271.208.630
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		1.810.000.000	136.971.880.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		12.000.000.000	12.000.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(1.800.000.000)	(1.800.000.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
			-	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>8.499.937.343</b>	<b>325.982.694</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		8.489.937.343	315.982.694
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		10.000.000	10.000.000
			-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.761.309.866.142</b>	<b>2.128.467.949.188</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.894.641.479.740</b>	<b>1.258.417.266.708</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>885.352.568.592</b>	<b>582.386.167.081</b>
1. Phải trả người bán	311	V.10	56.709.770.169	78.825.148.124
2. Người mua trả tiền trước	312		216.234.719.941	170.043.966.714
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.09	232.166.032	111.294.907
4. Phải trả người lao động	314		6.254.336.390	4.543.658.168
5. Chi phí phải trả	315	V.12	258.096.870.611	173.928.415.646
6. Phải trả nội bộ	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317 318		- -	- -
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn			2.713.354.695	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.11	61.089.748.887	42.637.959.541
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	"	V.08	283.283.164.867	110.444.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		738.437.000	1.851.723.981
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.009.288.911.148</b>	<b>676.031.099.627</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		173.944.980	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		2.113.377.345	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.08	1.003.079.120.217	672.108.631.021
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		684.468.606	684.468.606
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		3.238.000.000	3.238.000.000
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>866.668.386.402</b>	<b>870.050.682.480</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.13</b>	<b>866.668.386.402</b>	<b>870.050.682.480</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		759.680.800.000	684.118.840.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết			759.680.800.000	684.118.840.000
- Cổ phiếu ưu đãi			-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(33.000.000)	-
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
4. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(311.780.000)	(8.560.000)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		23.516.835.886	23.516.835.886
8. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

Địa chỉ: Số 8 - Láng Hạ - Ba Đình - Hà Nội

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 31/12/2016

10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	83.815.530.516	162.423.566.594
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	56.771.507.441	92.441.058.918
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	27.044.023.075	69.982.507.676
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422	-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và các quỹ khác</b>	<b>430</b>	-	-
1. Nguồn kinh phí	431	-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432	-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>	<b>2.761.309.866.142</b>	<b>2.128.467.949.188</b>

Người lập biểu



Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng



Phạm Hồng Hiếu

Hà Nội, ngày ..... tháng ..... năm 2017

Tổng Giám đốc




**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Quý 4 năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
2	3	4				8
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.16	133.730.202.936	15.781.301.921	345.415.530.732	511.482.046.571
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		153.622.289	1.435.855.585	153.622.289	2.085.957.843
3. Doanh thu thuần về bán hàng (10=01-02) và cung cấp dịch vụ	10	VI.17	133.576.580.647	14.345.446.336	345.261.908.443	509.396.088.728
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.18	88.183.509.913	10.316.650.315	234.938.589.709	398.395.014.207
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng (20=10-11) và cung cấp dịch vụ	20		45.393.070.734	4.028.796.021	110.323.318.734	111.001.074.521
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.19	1.594.760.008	2.262.898.594	43.600.158.244	37.639.235.620
7. Chi phí tài chính	22	VI.20	23.134.690.613	8.237.753.260	74.036.219.277	11.609.122.350
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		22.809.715.182	7.416.745.989	72.701.396.452	10.786.932.695
8. Chi phí bán hàng	24		7.032.917.182	830.537.272	11.970.930.759	2.220.066.864
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		12.144.096.987	13.129.265.686	36.166.177.237	34.239.315.776
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		4.676.125.960	(15.905.861.603)	31.750.149.705	100.571.805.151
11. Thu nhập khác	31		55.619.442	286.170.846	70.644.281	1.390.436.573
12. Chi phí khác	32		2.705.937.531	8.233.654	2.793.624.816	27.294.060
13. Lợi nhuận khác	40		(2.650.318.089)	277.937.192	(2.722.980.535)	1.363.142.513
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.025.807.871	(15.627.924.411)	29.027.169.170	101.934.947.664
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		1.090.915.932	-	1.983.146.095	31.952.439.988
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		934.891.939	(15.627.924.411)	27.044.023.075	69.982.507.676

Người lập



Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng



Phạm Hồng Hiếu

Ngày tháng 01 năm 2017

Tổng giám đốc



Nguyễn Văn Đông

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	MS	31/12/2016	31/12/2015
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	28.764.807.677	101.934.947.664
2. Điều chỉnh cho các khoản	02		
- Khấu hao tài sản cố định	03	14.117.491.463	15.583.056.374
- Các khoản dự phòng	04	426.495.800	2.471.874.090
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	05	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	06	(11.812.887.466)	(37.361.289.410)
- Chi phí lãi vay	07	72.701.396.452	10.786.932.695
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	104.197.303.926	93.415.521.413
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(77.263.674.215)	(7.512.971.599)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(52.415.550.132)	191.956.865.905
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(136.245.368.029)	(313.403.251.866)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(48.074.101)	(133.338.302)
- Tiền lãi vay đã trả	13	(55.627.608.746)	(2.902.764.580)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(216.752.453)	(64.425.827.862)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	-	(4.790.236.031)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(2.757.579.272)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(220.377.303.022)</b>	<b>(107.796.002.922)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21	(139.781.279.815)	(120.529.820.784)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(719.700.000.000)	(167.292.871.392)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	710.500.000.000	72.098.926.349
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(503.421.425.000)	(269.308.068.835)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	65.399.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	40.386.238.209	34.470.306.308
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(546.617.466.606)</b>	<b>(450.561.528.354)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	6.515.400.000	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	(303.172.000)	(2.350.000)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	1.013.595.122.513	1.381.191.738.021
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(509.083.468.450)	(638.679.107.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(33.337.219.150)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>477.386.662.913</b>	<b>742.510.281.021</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>(289.608.106.715)</b>	<b>184.152.749.745</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>407.527.743.160</b>	<b>223.374.993.415</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>117.919.636.445</b>	<b>407.527.743.160</b>

Hà Nội, ngày ..... tháng ..... năm 2017

Người lập



Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng



Phạm Hồng Hiếu

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Đông

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** *Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến ngày 31/12/2016*

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

#### **1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô là doanh nghiệp nhà nước được cổ phần hóa, nhà nước không chi phối vốn cổ phần.

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh:**

Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, nhận thầu xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thiết bị công nghiệp, tư vấn thiết kế, dịch vụ quản lý khai thác bất động sản, kinh doanh điện năng và một số lĩnh vực khác.

#### **3. Ngành nghề kinh doanh**

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

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

#### **1. Niên độ kế toán**

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

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

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

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

#### **1. Chế độ kế toán áp dụng:**

Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

#### **2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam:**

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

#### **3. Hình thức kế toán áp dụng:**

Công ty áp dụng hình thức kế toán: Sổ Nhật ký chung trên máy tính.

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

##### **1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản 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.

##### **2. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho**

###### **2.1. Nguyên tắc ghi nhận 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 và sản phẩm dở dang 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 đã được phân bổ và các chi phí liên quan trực tiếp khác. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng.

###### **2.2. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:**

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

###### **2.3. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:**

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

##### **3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:**

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

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập theo qui định tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài Chính

##### **4. Phương pháp ghi nhận và khấu hao tài sản cố định:**

###### **4.1. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình:**

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

**4.2 Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, bất động sản đầu tư:** Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao áp dụng theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

##### **5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào báo

cáo kết quả kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài phần lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận, là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

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

## **6. Nguyên tắc vốn hoá các khoản chi phí khác:**

### **6.1. Chi phí trả trước:**

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

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

- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;
- Những khoản chi phí thực tế phát sinh có liên quan đến kết quả hoạt động SXKD của nhiều niên độ kế toán.

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

### **6.2. Chi phí khác:**

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

### **6.3. Phương pháp phân bổ chi phí trả trước:**

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

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

## **7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:**

### **7.1 Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:**

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

### **7.2 Trích quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm**

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 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.

Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Việt Nam quản lý. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp Công ty không phải lập dự phòng trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của nhân viên sau ngày 1 tháng 1 năm 2009.

### **8. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

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

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

Lợi nhuận sau thuế được phân phối theo Điều lệ của Công ty và ý kiến của Đại hội đồng cổ đông.

### **9. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu**

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

#### **9.2. Doanh thu công trình xây dựng được ghi nhận theo :**

Giá trị quyết toán (hoặc quyết toán giai đoạn) đã được nghiệm thu, ký kết giữa chủ đầu tư và nhà thầu thi công.

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

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

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

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

## **10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

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

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

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

## **11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

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



**V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán**

**01. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tiền mặt tại quỹ	3.785.937.385	9.008.782.017
Tiền gửi ngân hàng	14.133.699.060	244.928.961.143
Các khoản tương đương tiền	100.000.000.000	153.590.000.000
<b>Cộng</b>	<b>117.919.636.445</b>	<b>407.527.743.160</b>

**02. Phải thu ngắn hạn khách hàng**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
a) Phải thu khách hàng chi tiết theo khách hàng		
Các khách hàng mua nhà dự án Nguyễn Văn Công	16.910.250.496	17.590.884.496
Các khách hàng mua nhà dự án 751B	0	9.397.939.011
Ban quản lý thủy điện 7	4.085.687.399	5.289.902.552
Phải thu khách hàng là công ty liên quan	22.081.121.026	6.272.883.381
Khách hàng mua dự án Sư Vạn Hạnh	42.517.413.600	
Các khách hàng khác	27.872.592.747	14.772.061.715
<b>Cộng</b>	<b>113.467.065.268</b>	<b>53.323.671.155</b>

*Phải thu khách hàng là các công ty liên quan*

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty CP Hà Đô 4	3.236.763.114	3.018.684.285
Công ty CP cơ điện XD Thiết bị Công nghiệp Hà Đô	2.170.386.810	1.187.241.810
Công ty CP Hà Đô 1	1.395.379.627	724.941.338
Công ty CP Hà Đô 23	1.207.819.161	701.431.762
Công ty CP Hà Đô 756 Sài Gòn	13.227.082.800	
Khác	843.689.514	640.584.186
<b>Cộng</b>	<b>22.081.121.026</b>	<b>6.272.883.381</b>

**03. Hàng tồn kho**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Bất động sản đã hoàn thành	10.523.000.000	17.773.517.758
Bất động sản đang xây dựng	369.968.326.498	297.834.070.830
CP sản xuất kinh doanh dở dang	11.045.995.173	23.514.182.951
<b>Cộng giá gốc của hàng tồn kho</b>	<b>391.537.321.671</b>	<b>339.121.771.539</b>

**4. Tài sản cố định hữu hình, vô hình (xem chi tiết tại Phụ lục 1)**

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

Xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các dự án sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dự án tại quận 2 - Tp Hồ Chí Minh		23.108.000.000
Dự án số 2 Hồng Hà	442.773.097.590	144.312.120.010
Dự án N04B2		819.203.928
Dự án 34 Cầu Diễn	1.991.392.914	1.991.392.914
Cải tạo tòa nhà K800	121.126.364	121.126.364
	<b>444.885.616.868</b>	<b>170.351.843.216</b>

**6. Bất động sản đầu tư**

**Nguyên giá**

	Nhà cửa 31/12/2016
Số dư đầu kỳ	259.279.089.355
Phát sinh trong kỳ tăng	41.525.679.149
Phát sinh trong kỳ giảm	99.652.145.751
Số dư cuối kỳ	201.152.622.753

**Giá trị hao mòn**

Số dư đầu kỳ	45.538.028.871
--------------	----------------

Khấu hao trong kỳ tăng	13.022.277.485
Khấu hao trong kỳ giảm	16.406.449.817
Số dư cuối kỳ	42.153.856.539
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu kỳ	213.741.060.484
Số cuối kỳ	158.998.766.214

**7. Các khoản đầu tư tài chính**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị	Số lượng cổ phiếu	Giá trị
Chứng khoán kinh doanh		<b>3,422,062,749</b>		<b>3,422,062,749</b>
* Cổ phiếu NH TMCP Quân Đội	304,860	2,977.135,749	289,619	2,977.135.749
* Cổ phiếu của Cty CP Licogi 13	75,750	444,927,000	75,750	444,927.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
* Tiền gửi có kỳ hạn		16,280,538,715		17,080,538.715
* Đầu tư khác		-		-
		<b>16,280,538,715</b>		<b>17,080,538,715</b>

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Số lượng	%sở hữu	Giá trị	Số lượng	% Sở hữu	Giá trị
Đầu tư vốn dài hạn tại:						
* Công ty con						
Công ty cổ phần Hà Đô 1	1,791,135	51%	15,680,240,000	1,791,135	51%	15,680,240.000
Công ty cổ phần Hà Đô 23	2,221,490	60%	22,214,900,000	2,821,390	60%	28,213,900.000
Công ty cổ phần Hà Đô 4	1,679,684	51%	14,605,950,000	1,679,684	51%	14,605,950.000
Công ty cổ phần cơ điện xây dựng thiết bị công nghiệp Hà Đô	510,510	51%	3,570,000,000	510,510	51%	3,570.000.000
Công ty cổ phần Tư vấn Hà Đô	102,000	51%	1,020,000,000	102,000	51%	1,020.000.000
Cty TNHH MTV QL-VH-KT BĐS Hà Đô		100%	420,855,990		100%	420.855.990
Công ty Đầu tư Quốc Tế Hà Đô		100%	181,634,006,722		100%	181,634,006.722
Công ty CP Hà Đô 756 Sài Gòn	28,350,000	70.79%	283,500,000,000	1,570,000	65%	283,500.000.000
Công ty TNHH MTV QL&KD BĐS Hà Đô		100%	626,255,918		100%	626.255.918
Công ty cổ phần Đầu tư Khánh Hà	17,024,089	65%	170,240,885,000	3,900,000	30%	39,000.000.000
Công ty CP thủy điện Za Hưng	2,699,605	54.03%	305,597,340,000			
Công ty CP thủy điện Sông Tranh 4	13,500,000	50.0%	142,345,080,000			
			<b>1,141,455,513,630</b>			<b>568,271,208,630</b>
* Công ty liên kết						
- Công ty CP thủy điện Za Hưng				1,350,093	37.5%	135,171,880,000
- Công ty TNHH Hỗn Hợp Dịch Vụ			10,000,000			
- Công ty CP thương mại Hà Đô	180,000	29%	1,800,000,000	180,000	29%	1,800.000.000
			<b>1,810,000,000</b>			<b>136,971,880,000</b>
* Đơn vị khác						
Công ty CP đầu tư An Lạc	190,159	7%	12,000,000,000	190,159	7%	12,000,000.000
			<b>1,155,265,513,630</b>			<b>717,243,088,630</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn			(1,800,000,000)			(1,800,000.000)
			<b>1,153,465,513,630</b>			<b>715,443,088,630</b>

\* Tất cả các công ty con và công ty liên kết đều được thành lập tại Việt Nam ngoại trừ Công ty đầu tư Quốc Tế Hà Đô được thành lập tại Lào

**8. Các khoản vay và nợ thuê tài chính**

	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a, Vay ngắn hạn	283.283.164.867	283.283.164.867	678.462.633.317	505.623.468.450	110.444.000.000	110.444.000.000
b, Vay dài hạn	408.146.620.217	408.146.620.217	335.132.489.196	3.460.000.000	76.474.131.021	76.474.131.021
c, Trái phiếu phát hành	594.932.500.000	-	1.298.000.000	2.000.000.000	595.634.500.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.286.362.285.084</b>	<b>691.429.785.084</b>	<b>1.014.893.122.513</b>	<b>511.083.468.450</b>	<b>782.552.631.021</b>	<b>186.918.131.021</b>

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

	Loại tiền	Lãi suất	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
a, Vay ngắn hạn				
Vay cá nhân	VND	8,3%	79.583.671.667	77.444.000.000
Vay NH VCB Đông Anh	VND		699.493.200	
Vay Công ty liên quan	VND	4.5-6.8%	203.000.000.000	33.000.000.000
b, Vay dài hạn				
Vay cá nhân		5,0%	122.092.009.000	17.155.490.000
Vay NH BIDV Ba đình	VND	10,0%	286.054.611.217	59.318.641.021
c. Trái phiếu phát hành			594.932.500.000	595.634.500.000
<i>Mệnh giá trái phiếu</i>		9,85%	600.000.000.000	
<i>Chi phí phát hành</i>			5.067.500.000	
			<b>1.286.362.285.084</b>	<b>782.552.631.021</b>

**9. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
- Thuế GTGT phải nộp	81.335.676	-
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-
- Thuế TNDN	52.472.299	-
- Thuế thu nhập cá nhân	98.358.057	111.294.907,00
- Các khoản phí phải nộp khác - Quyền SD Đất	-	-
<b>Cộng</b>	<b>232.166.032</b>	<b>111.294.907</b>

**10. Các khoản phải trả người bán**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Khách hàng là các công ty liên quan	29.622.677.711	34.057.453.823
Phải trả các khách hàng khác	27.087.092.458	44.767.694.301
<b>Cộng</b>	<b>56.709.770.169</b>	<b>78.825.148.124</b>

Khoản phải trả thương mại đối với các bên liên quan không được đảm bảo, không chịu lãi

**11. Các khoản phải trả khác**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phí bảo trì các toà nhà	32.787.912.240	33.061.599.840
Phải trả phải nộp khác	28.301.836.647	9.576.359.701
<b>Cộng</b>	<b>61.089.748.887</b>	<b>42.637.959.541</b>

**12. Chi phí phải trả**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí xây dựng	215.459.291.839	165.541.824.531
Lãi vay phải trả	41.423.574.876	8.386.591.115
Chi phí khác	1.214.003.896	-
<b>Cộng</b>	<b>258.096.870.611</b>	<b>173.928.415.646</b>

### 13. Thay đổi vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn chủ sở hữu (*)	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	Lợi nhuận sau thuế
<b>Năm trước</b>					
1. Số dư đầu năm	651.542.050.000	0	23.516.835.886	0	129.037.848.918
2. Số tăng trong kỳ	32.576.790.000	0	0	0	37.405.717.676
- Tăng vốn trong kỳ	32.576.790.000				-32.576.790.000
- Tăng do lãi					69.982.507.676
- Tăng khác		0	0		
3. Số giảm trong kỳ		0	0	0	4.020.000.000
- Chuyển sang NV KD		0	0		0
- Trích quỹ					0
- Phân bổ vào các quỹ					4.020.000.000
- Trả cổ tức					0
4. Số cuối kỳ	684.118.840.000	0	23.516.835.886	0	162.423.566.594
<b>Năm nay</b>					
1. Số dư đầu năm	684.118.840.000	0	23.516.835.886	0	162.423.566.594
2. Số tăng trong kỳ	75.561.960.000	0	0	0	27.044.023.075
- Tăng vốn trong kỳ	75.561.960.000				
- Tăng do lãi					27.044.023.075
- Tăng khác		0	0		
3. Số giảm trong kỳ		33.000.000	0	0	105.652.059.153
- Chuyển sang NV KD		0	0		0
- Trả cổ tức					103.551.247.750
- Điều chỉnh thuế					1.811.403
- Trích các quỹ		33.000.000		0	2.099.000.000
4. Số cuối kỳ	759.680.800.000	-33.000.000	23.516.835.886	0	83.815.530.516

### 14. Vốn cổ phần

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

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
<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>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.

### 15. Các quỹ thuộc nguồn vốn chủ sở hữu

#### (a) 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. Các 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.

### VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả kinh doanh

#### 16. Tổng doanh thu

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

	31/12/2016	31/12/2015
	VND	VND
Doanh thu thuần bao gồm;		
Tổng doanh thu		
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	228.832.894.007	452.126.296.792
- Doanh thu xây lắp	50.214.715.408	223.777.470
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	66.367.921.317	59.131.972.309
<b>Cộng</b>	<b>345.415.530.732</b>	<b>511.482.046.571</b>
<b>Trừ đi các khoản giảm trừ</b>		
Giảm giá hàng bán	153.622.289	2.085.957.843
<b>17. Doanh thu thuần (Mã số 10)</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
- Doanh thu thuần trao đổi hàng hóa, thành phẩm	345.261.908.443	509.396.088.728
<b>Cộng</b>	<b>345.261.908.443</b>	<b>509.396.088.728</b>
<b>18. Giá vốn hàng bán (Mã số 11)</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Giá vốn của BĐS đã bán	169.300.082.682	367.560.067.226
Giá vốn của dịch vụ xây lắp	36.429.536.175	49.763.720
Giá vốn của dịch vụ cung cấp	29.208.970.852	30.785.183.261
<b>Cộng</b>	<b>234.938.589.709</b>	<b>398.395.014.207</b>
<b>19. Doanh thu hoạt động tài chính (Mã số 21)</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	18.056.163.244	5.888.918.120
Cổ tức	25.543.995.000	31.491.378.500
Doanh thu hoạt động tài chính khác	0	258.939.000
<b>Cộng</b>	<b>43.600.158.244</b>	<b>37.639.235.620</b>
<b>20. Chi phí tài chính</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Chi phí lãi vay	72.701.396.452	10.786.932.695
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính ngắn hạn		
Chi phí khác	1.334.820.425	822.189.655
<b>Cộng</b>	<b>74.036.216.877</b>	<b>11.609.122.350</b>
<b>21. Thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>a. Ghi nhận trong báo cáo kinh doanh</b>		
Chi phí thuế hiện hành	1.983.146.095	31.952.439.988
<b>b. Đối chiếu thuế suất thực tế</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Lợi nhuận trước thuế	29.027.169.170	101.934.947.664
<i>Thuế tính theo thuế suất của công ty</i>	<i>5.805.433.834</i>	<i>22.425.688.486</i>
<i>Chi phí không được khấu trừ thuế</i>	<i>1.286.511.260</i>	<i>16.454.854.772</i>
<i>Ảnh hưởng do chênh lệch giá tính thuế cho doanh thu bán đất</i>		
<i>Thuế điều chỉnh các kỳ trước</i>		
<i>Thu nhập không bị tính thuế</i>	<i>(5.108.799.000)</i>	<i>(6.928.103.270)</i>
	<b>1.983.146.094</b>	<b>31.952.439.988</b>
<b>c. Thuế suất áp dụng</b>		
Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập theo mức thuế suất 20% trên lợi nhuận tính thuế		

## 22. 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, trong năm Công ty có các giao dịch sau với các bên liên quan:

	Giá trị giao dịch	
	31/12/2016	31/12/2015
<b>Công ty cổ phần Hà Đô 1</b>		
Cổ tức được chia	1.791.135.000	1.970.248.500
Mua hàng hóa dịch vụ	77.209.122.900	118.827.052.128
Bán hàng hóa dịch vụ	2.292.600.816	504.462.676
Thu nhập lãi vay		135.000.000
Vay, hoàn trả vay ngắn hạn	118.000.000.000	5.000.000.000
Cho vay và thu hồi vay ngắn hạn		15.000.000.000
Chi phí lãi vay	292.583.000	
Phí quản lý		679.992.070
<b>Công ty CP Hà Đô 23</b>		
Cổ tức được chia	5.642.780.000	11.285.560.000
Mua hàng hóa dịch vụ	33.702.388.445	2.533.549.361
Bán hàng hóa dịch vụ	2.011.232.123	728.138.182
Vay và hoàn trả vay ngắn hạn	50.000.000.000	37.000.000.000
Chi phí lãi vay	104.861.444	
Thu hồi vốn góp	5.999.000.000	
Phí quản lý		569.656.113
<b>Công ty cổ phần Hà Đô 4</b>		
Cổ tức được chia	3.359.368.000	3.359.368.000
Mua hàng hóa dịch vụ	847.238.829	5.262.535.596
Bán hàng hóa dịch vụ	847.238.829	571.963.636
Thu nhập lãi vay		449.216.448
Phí quản lý		747.271.625
<b>Công ty CP cơ điện xây dựng thiết bị Công nghiệp Hà Đô</b>		
Cổ tức được chia	1.021.020.000	1.021.020.000
Mua hàng hóa dịch vụ	139.106.074.083	64.474.125.706
Bán hàng hóa dịch vụ	1.818.532.472	627.723.193
Phí quản lý		
<b>Công ty CP tư vấn Hà Đô</b>		
Cổ tức được chia	153.000.000	183.600.000
Mua hàng hóa dịch vụ	3.066.683.160	5.381.754.894
Bán hàng hóa dịch vụ	446.288.399	351.625.201
Phí quản lý		
<b>Công ty đầu tư Quốc tế Hà Đô</b>		
Góp vốn		
<b>Công ty TNHH MTV QL-VH-KT BĐS Hà Đô</b>		
Mua hàng hóa dịch vụ	16.544.062.855	9.303.405.554
Bán hàng hóa dịch vụ	769.774.832	
Góp vốn		
<b>Công ty TNHH MTV QL&amp;KD BĐS Hà Đô</b>		
Mua hàng hóa dịch vụ	1.525.633.143	2.221.446.790
Bán hàng hóa dịch vụ	2.986.490.000	1.334.721.405
<b>Công ty cổ phần Hà Đô 756 Sài Gòn</b>		
Góp vốn	59.400.000.000	267.800.000.000
Cho vay và thu hồi cho vay ngắn hạn	305.000.000.000	
Vay ngắn hạn	56.000.000.000	275.000.000.000
Chi phí lãi vay	14.586.399	411.951.390
Thu nhập lãi cho vay	12.171.250.000	
Bán hàng hóa dịch vụ	15.025.995.250	5.704.153.268
<b>Công ty cổ phần Đầu tư Khánh Hà</b>		
Góp vốn	131.240.885.000	1.508.068.835
Vay ngắn hạn	116.000.000.000	67.500.000.000
Hoàn trả vay	41.000.000.000	
<b>Công ty cổ phần Za hưng</b>		
Bán hàng hóa dịch vụ	401.808.000	365.280.000
Cổ tức được chia	13.500.930.000	13.500.930.000

Góp vốn	170.425.460.000	
Cho vay và thu hồi cho vay ngắn hạn		20.000.000.000
Thu nhập lãi cho vay		300.000.000
Vay và hoàn trả vốn vay	35.000.000.000	
Chi phí lãi vay	9.333.333	
<b>Công ty cổ phần Thương mại Hà Đô</b>		
Bán hàng hóa dịch vụ	1.188.000.000	486.161.500
Cổ tức được chia		
<b>Thành viên hội đồng quản trị và ban kiểm soát</b>		
Phụ cấp	3.497.599.500	6.861.120.201
<b>23. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố</b>		
	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Chi phí nhân công	33.414.084.646	26.576.951.484
Chi phí khấu hao	14.400.083.200	15.583.056.374
Chi phí dịch vụ mua ngoài	513.914.400.626	184.738.864.088
Chi phí khác	8.520.384.515	12.753.612.280

Người lập biểu



Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng



Phạm Hồng Hiếu

Ngày .... tháng .... năm 2017

Ông giám đốc



*Nguyễn Văn Đông*

Phụ lục I

4. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình, vô hình

Đơn vị tính: VND

TT	Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận chuyển	TSCĐ dùng trong quản lý	Tổng cộng TSCĐ hữu hình	TSCĐ vô hình
<b>I</b>	<b>Nguyên giá TSCĐ</b>						
1	Số đầu năm	10.388.578.595	87.740.736	8.062.570.909	2.204.739.562	20.743.629.802	214.230.000
2	Tăng trong kỳ	158.218.600			225.058.182	383.276.782	560.787.500
	- Do mua sắm				225.058.182	225.058.182	560.787.500
	- Do XDCB	158.218.600				158.218.600	
	- Do phân loại lại giữa các nhóm						
3	Giảm trong kỳ						
	- Do thanh lý, nhượng bán, chuyển đổi công cụ						
	- Do phân loại lại giữa các nhóm						
4	Số cuối kỳ	10.546.797.195	87.740.736	8.062.570.909	2.429.797.744	21.126.906.584	775.017.500
<b>II</b>	<b>Hao mòn TSCĐ</b>						
1	Số đầu năm	8.947.944.677	87.740.736	8.016.180.286	1.719.747.366	18.771.613.065	54.030.001
2	Tăng trong kỳ	844.593.304		46.390.623	135.556.788	1.026.540.715	68.673.263
	- Do trích khấu hao TSCĐ	844.593.304		46.390.623	135.556.788		68.673.263
	- Do phân loại lại giữa các nhóm						
3	Giảm trong kỳ						
	- Do thanh lý, nhượng bán, chuyển công cụ						
	- Do phân loại lại giữa các nhóm						
4	Số cuối kỳ	9.792.537.981	87.740.736	8.062.570.909	1.855.304.154	19.798.153.780	122.703.264
<b>III</b>	<b>Giá trị còn lại</b>						
1	Số đầu năm	1.440.633.918		46.390.623	484.992.196	1.972.016.737	160.199.999
2	Số cuối kỳ	754.259.214			574.493.590	1.328.752.804	652.314.236



Hà Nội, ngày 21 tháng 01 năm 2017

**GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ IV NĂM 2016**

Kính gửi: - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước  
- Sở Giao Dịch Chứng Khoán T.P Hồ Chí Minh

- Căn cứ Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính về việc “Hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán”;
- Căn cứ vào kết quả sản xuất kinh doanh Quý IV năm 2016 trên báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (viết tắt là “Công ty mẹ”) xin giải trình kết quả kinh doanh quý IV năm 2016 biến động hơn 10% so với cùng kỳ năm trước như sau:

**1. Báo cáo tài chính hợp nhất**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý IV.2016 tăng 127.018.427.485 đồng so với Quý IV.2015 (tỷ lệ tăng 352%) là do nguyên nhân chủ yếu sau:

*a/ Nguyên nhân chủ yếu làm tăng doanh thu:*

- Doanh thu năm 2016 từ hoạt động kinh doanh bất động sản và kinh doanh bán điện tăng 84% so với năm 2015.
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 10.591.779.348 đồng chủ yếu từ việc tăng thu nhập lãi tiền gửi từ công ty con - Công ty CP Hà Đô 756 Sài Gòn với số tiền là 5.417.045.743 đồng.

*b/ Nguyên nhân chủ yếu làm tăng chi phí:*

- Chi phí lãi vay Quý IV.2016 tăng 24.649.987.988 đồng so với Quý IV.2015, là do:
  - + Năm 2016 Công ty mẹ phát sinh lãi vay trái phiếu dài hạn 600 tỷ đồng (cùng kỳ 2015 chưa phát sinh); và
  - + Chi phí lãi vay tăng từ việc hợp cộng số liệu Công ty Cổ phần Za Hung (là công ty con tính từ ngày 01/03/2016).
- Chi phí bán hàng năm 2016 tăng 131.690.293.162 đồng so với năm 2016.

## 2. Báo cáo tài chính riêng

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý IV.2016 tăng 16.562.816.350 đồng so với Quý IV.2015 là do nguyên nhân chủ yếu sau:

- Lợi nhuận gộp Quý IV.2016 tăng 41.364.274.713 đồng so Quý IV.2015 chủ yếu là do tăng lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh bất động sản.
- Chi phí lãi vay Quý IV.2016 tăng so với Quý IV.2015, là do năm 2016 Công ty mẹ phát sinh lãi vay trái phiếu dài hạn 600 tỷ đồng (cùng kỳ 2015 chưa phát sinh).
- Chi phí bán hàng năm 2016 tăng 6.202.379.910 đồng so với năm 2015.

Trân trọng!

*Nơi nhận:*

- Như trên;
- Lưu VT, TC



*Nguyễn Văn Đông*