

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ**

*Báo cáo Tài chính hợp nhất*

*cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017*

*Hà Nội, tháng 10 năm 2017*

## MỤC LỤC

	Trang
<b>Báo cáo của Ban giám đốc</b>	<b>02 - 06</b>
<b>Báo cáo tài chính hợp nhất</b>	<b>07 - 35</b>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	07 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 35

## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (sau đây gọi tắt là “Tập đoàn”) trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ kế toán cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2017.

### **TẬP ĐOÀN**

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

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

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

Tập đoàn tập chung vào 3 nhóm sản phẩm chính:

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

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

Vốn điều lệ của Tập đoàn là: 759.680.800.000 đồng,

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

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

**DANH SÁCH CÁC ĐƠN VỊ THÀNH VIÊN**

**1. Công ty con**

Stt	Tên công ty	Địa chỉ	Quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
1	Công ty CP Hà Đô 1	186 Hoàng Sâm, P.Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội	51,01%	51,01%
2	Công ty CP Hà Đô 23	186 Hoàng Sâm, P.Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội	60,03%	60,03%
3	Công ty CP Hà Đô 4	60M Trường Sơn, Phường 2, Q.Tân Bình, TP.Hồ Chí Minh	51,25%	51,25%
4	Công ty CP Cơ điện xây dựng - thiết bị công nghiệp Hà Đô (Hà Đô Mee)	186 Hoàng Sâm, P.Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội	51,00%	51,00%
5	Công ty CP Tư vấn Hà Đô	186 Hoàng Sâm, P.Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội	51,00%	51,00%
6	Công ty CP Za Hung	Tầng 1 chung cư Hoàng Sâm, Hoàng Sâm, P.Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội	51,75%	51,75%
7	Công ty CP Thủy điện Sông Tranh 4	Tầng 1 chung cư Hoàng Sâm, Hoàng Sâm, P.Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội	99,00%	74,39%
8	Công ty CP Đầu tư Khánh Hà	Khóm Cầu Đá, P. Vĩnh Nguyên, TP.Nha Trang, Khánh Hòa	65,00%	65,00%
9	Công ty CP Hà Đô 756 Sài Gòn	Số 200, đường 3/2, Phường 12, Quận 10, TP.Hồ Chí Minh	63,00%	63,00%
10	Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh bất động sản Hà Đô (NPM)	Số 8 Láng Hạ, P.Thành Công, Ba Đình, Hà Nội	100,00%	100,00%
11	Công ty TNHH MTV Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản Hà Đô (PM)	60M Trường Sơn, Phường 2, Q.Tân Bình, TP.Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%
12	Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô	Số 272, Cụm 22, bản Noong Tha Tai, huyện Chăn Tha bu ly, thủ đô Viêng Chăn, Lào	100,00%	100,00%
13	Công ty Cổ phần Hà Đô - Bình Thuận	Số 101, Thôn Hồng Trung, Xã Hồng Phong, Huyện Bắc Bình, Tỉnh Bình Thuận	89,00%	82,25%
14	Công ty CP Hà Đô 45	60M Trường Sơn, Phường 2, Q.Tân Bình, TP.Hồ Chí Minh	51,25%	51,25%

**2. Công ty liên kết**

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

**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG**

Tình hình tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2017 và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất kết thúc cùng ngày của Tập đoàn được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ trang 7 đến trang 35 kèm theo.

### **CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ**

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

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

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

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

Các thành viên của Ban Giám đốc bao gồm:

Ông Nguyễn Trọng Thông	Tổng Giám đốc (Đến ngày 06/01/2017)
Ông Nguyễn Văn Đông	Tổng Giám đốc (Từ ngày 06/01/2017)
Ông Chế Đình Tương	Phó Tổng giám đốc
Ông Đào Hữu Khanh	Phó Tổng giám đốc (Đến ngày 22/06/2017)
Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Tổng giám đốc (Từ ngày 06/01/2017)

Các thành viên Ban Kiểm soát:

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

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

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

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



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2017

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			30/09/2017	01/01/2017
<b>100</b>	<b>A-TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>4.506.471.992.478</b>	<b>4.146.750.354.168</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>V.1</b>	<b>410.887.348.619</b>	<b>627.094.413.681</b>
111	Tiền		183.396.474.843	213.510.352.134
112	Các khoản tương đương tiền		227.490.873.776	413.584.061.547
<b>120</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>V.2</b>	<b>18.122.062.749</b>	<b>55.183.230.285</b>
121	Chứng khoán kinh doanh		3.422.062.749	3.422.062.749
122	Dự phòng giảm giá CK kinh doanh		-	-
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		14.700.000.000	51.761.167.536
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.069.158.411.468</b>	<b>1.009.260.758.041</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng		313.761.642.365	436.472.484.196
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn		319.945.291.551	296.750.990.249
133	Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn		189.179.854.203	162.370.257.099
136	Phải thu ngắn hạn khác	V.3	254.890.389.029	122.259.465.777
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	V.4	(8.618.765.680)	(8.618.765.680)
139	Tài sản thiếu chờ xử lý		-	26.326.400
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>V.5</b>	<b>2.955.278.322.437</b>	<b>2.391.265.175.002</b>
141	Hàng tồn kho		2.955.278.322.437	2.391.265.175.002
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	-
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>53.025.847.206</b>	<b>63.946.777.159</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		1.996.728.008	1.270.107.696
152	Thuế GTGT được khấu trừ		40.507.843.434	55.015.041.279
153	Thuế và các khoản khác phải thu NN	V.6a	10.158.464.792	7.377.961.222
154	Giao dịch mua bán lại trái phiếu CP		-	-
155	Tài sản ngắn hạn khác		362.810.972	283.666.962



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2017

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			30/09/2017	01/01/2017
<b>200</b>	<b>B-TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.035.331.747.944</b>	<b>2.553.565.804.243</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>221.906.599.170</b>	<b>121.813.100.000</b>
211	Phải thu dài hạn của khách hàng		-	-
215	Phải thu về cho vay dài hạn	V.7	217.000.000.000	117.000.000.000
216	Phải thu dài hạn khác		4.906.599.170	4.813.100.000
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		-	-
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>1.157.694.425.736</b>	<b>1.168.915.998.580</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	V.8	1.156.858.253.985	1.168.129.934.342
222	<i>Nguyên giá</i>		<i>1.811.558.485.221</i>	<i>1.771.679.185.778</i>
223	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		<i>(654.700.231.236)</i>	<i>(603.549.251.436)</i>
224	Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
225	<i>Nguyên giá</i>		-	-
226	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		-	-
227	Tài sản cố định vô hình	V.9	836.171.751	786.064.238
228	<i>Nguyên giá</i>		<i>1.194.454.500</i>	<i>955.054.500</i>
229	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		<i>(358.282.749)</i>	<i>(168.990.262)</i>
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>V.10</b>	<b>609.888.002.240</b>	<b>158.707.462.824</b>
231	<i>Nguyên giá</i>		<i>669.822.373.519</i>	<i>195.045.147.799</i>
232	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		<i>(59.934.371.279)</i>	<i>(36.337.684.975)</i>
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>882.001.160.111</b>	<b>1.025.342.188.306</b>
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		-	-
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.11	882.001.160.111	1.025.342.188.306
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>22.525.252.409</b>	<b>12.525.252.409</b>
251	Đầu tư vào công ty con		-	-
252	Đầu tư vào công ty liên kết	V.12	525.252.409	525.252.409
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	V.13	12.000.000.000	12.000.000.000
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		10.000.000.000	-
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>141.316.308.278</b>	<b>66.261.802.124</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn		88.526.475.845	16.792.592.334
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		42.112.510.135	37.886.642.944
268	Tài sản dài hạn khác		5.072.727	25.072.727
269	Lợi thế thương mại	V.14	10.672.249.571	11.557.494.119
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100 + 200)		<b>7.541.803.740.422</b>	<b>6.700.316.158.411</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2017

*Đơn vị tính: VND*

<b>Mã số</b>	<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>30/09/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>5.703.857.097.241</b>	<b>4.866.298.089.785</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.370.644.248.253</b>	<b>2.036.316.174.321</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn		233.454.383.330	335.589.174.890
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn		1.518.337.452.791	875.642.925.088
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.6b	25.500.887.377	100.063.670.154
314	Phải trả người lao động		22.151.384.980	31.342.002.261
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	V.15	173.404.895.079	258.644.060.938
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		25.325.939.122	1.346.540.832
319	Phải trả ngắn hạn khác	V.16	161.425.637.763	81.148.856.119
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.17a	209.787.684.914	349.348.127.299
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn		(1.218.558.154)	413.818.687
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.474.541.051	2.776.998.053
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>3.333.212.848.988</b>	<b>2.829.981.915.464</b>
331	Phải trả người bán dài hạn		-	-
332	Người mua trả tiền trước dài hạn		1.761.753.667.256	570.444.133.533
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		11.851.113.700	-
337	Phải trả dài hạn khác		1.006.989.949	1.016.190.286
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.17b	1.550.614.106.328	2.249.971.458.981
342	Dự phòng phải trả dài hạn		4.748.971.755	5.312.132.664
343	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		3.238.000.000	3.238.000.000

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2017

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2017	01/01/2017
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.837.946.643.181</b>	<b>1.834.018.068.626</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>V.18</b>	<b>1.837.946.643.181</b>	<b>1.834.018.068.626</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu		759.680.800.000	759.680.800.000
412	Thặng dư vốn cổ phần		(33.000.000)	(33.000.000)
413	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	-
414	Vốn khác của chủ sở hữu		-	-
415	Cổ phiếu quỹ		(311.780.000)	(311.780.000)
416	Chênh đánh giá lại tài sản		-	-
417	Chênh lệch tỷ giá hối đoái		5.356.725.543	4.291.262.460
418	Quỹ đầu tư phát triển		30.510.823.823	30.510.823.823
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		278.645.827.305	385.102.858.406
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		299.331.126.145	149.533.033.943
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		(20.685.298.840)	235.569.824.463
422	Nguồn vốn đầu tư XDCB		-	-
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát		764.097.246.510	654.777.103.937
<b>430</b>	<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		-	-
431	Nguồn kinh phí		-	-
432	Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ		-	-
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300 + 400)		<b>7.541.803.740.422</b>	<b>6.700.316.158.411</b>

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2017

Người lập biểu

Tung

Đào Hữu Tùng

Kế toán trưởng

Phạm Hồng Hiếu

Phạm Hồng Hiếu



Chủ tịch Hội đồng Quản Trị

CHỦ TỊCH  
Nguyễn Trọng Hồng

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số	Quý 3 2017	Quý 3 2016	Đơn vị tính: VND	
				Kỳ chín tháng kết thúc ngày 30/09/2017	30/09/2016
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1 VI.1	310.631.002.637	430.922.110.638	1.065.798.140.560	803.743.482.090
Các khoản giảm trừ doanh thu	2 VI.1	430.783.639	95.591.818	621.606.738	369.049.222
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10 VI.1</b>	<b>310.200.218.998</b>	<b>430.826.518.820</b>	<b>1.065.176.533.822</b>	<b>803.374.432.868</b>
Giá vốn hàng bán	11 VI.2	247.125.033.849	297.348.241.997	718.919.456.985	580.887.266.563
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>	<b>63.075.185.149</b>	<b>133.478.276.823</b>	<b>346.257.076.837</b>	<b>222.487.166.305</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21 VI.3	9.165.074.534	3.689.535.421	29.563.403.420	10.980.764.745
Chi phí tài chính	22 VI.4	27.595.815.337	31.320.499.501	105.915.784.221	85.855.326.856
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	23.089.112.424	30.956.909.730	99.958.558.711	84.839.316.680
Lợi nhuận (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24	(38.170.672)	-	-	7.661.948.351
Chi phí bán hàng	25	4.750.608.239	9.539.759.711	146.949.332.225	13.161.097.219
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	35.030.061.675	26.002.992.577	98.600.387.234	65.142.076.718
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}</b>	<b>30</b>	<b>4.825.603.760</b>	<b>70.304.560.455</b>	<b>24.354.976.577</b>	<b>76.971.378.608</b>
Thu nhập khác	31	11.144.833.512	(54.742.981.844)	15.300.526.161	1.147.517.811
Chi phí khác	32	9.878.468.948	794.416.355	11.058.458.006	1.539.039.725
<b>Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>	<b>1.266.364.564</b>	<b>(55.537.398.199)</b>	<b>4.242.068.155</b>	<b>(391.521.914)</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>	<b>6.091.968.324</b>	<b>14.767.162.256</b>	<b>28.597.044.732</b>	<b>76.579.856.694</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	(13.913.625.725)	7.869.238.417	15.960.475.255	12.954.726.051
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	13.920.578.153	(4.399.515.282)	(4.225.867.191)	(9.117.781.412)
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>	<b>6.085.015.896</b>	<b>11.297.439.121</b>	<b>16.862.436.668</b>	<b>72.742.912.055</b>
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	61	(552.957.158)	(747.911.076)	(20.685.298.840)	50.353.266.839
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông KKS	62	6.637.973.054	12.045.350.197	37.547.735.508	22.389.645.216

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2017

Kế toán trưởng

Người lập biểu

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

*Phạm Hồng Hiếu*

*Tùng*



Đào Hữu Tùng

Phạm Hồng Hiếu

CHỦ TỊCH

*Nguyễn Trọng Thống*

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
**(Theo phương pháp gián tiếp)**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Kỳ chín tháng kết thúc ngày	
		30/09/2017	30/09/2016
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>28.597.044.732</b>	<b>76.579.856.694</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		
02	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	74.936.958.591	47.685.391.175
03	Các khoản dự phòng	(2.195.537.750)	(396.521.645)
04	(Lãi), lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	-
05	(Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	(32.454.021.018)	(18.624.475.859)
06	Chi phí lãi vay	99.958.558.711	84.839.316.680
07	Các khoản điều chỉnh khác	-	-
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>168.843.003.266</b>	<b>190.083.567.045</b>
09	(Tăng), giảm các khoản phải thu	69.224.007.253	(341.278.957.685)
10	(Tăng), giảm hàng tồn kho	(564.013.147.435)	(1.835.549.374.877)
11	Tăng, (giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	1.676.091.140.245	1.008.709.907.627
12	(Tăng), giảm chi phí trả trước	(72.460.503.823)	(7.902.644.014)
13	(Tăng), giảm chứng khoán kinh doanh	-	-
14	Tiền lãi vay đã trả	(99.958.558.711)	(68.911.173.000)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(125.310.969.688)	(9.785.999.381)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	-	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(182.042.875)	(106.533.550)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>1.052.232.928.232</b>	<b>(1.064.741.207.835)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
**(Theo phương pháp gián tiếp)**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Kỳ chín tháng kết thúc ngày	
		30/09/2017	30/09/2016
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(371.554.896.968)	(384.148.074.690)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	2.601.200.000	269.333.914
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(89.748.429.568)	(34.723.302.556)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	63.139.649.829	75.914.012.156
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(53.000.000.000)	(76.450.036.254)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	29.466.886.047	34.487.584.478
28	Mua thêm cổ phần của công ty con mới trong năm	-	(42.900.000.000)
29	Ảnh hưởng của hợp nhất công ty con mới trong năm	-	(48.638.636.254)
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(419.095.590.660)</b>	<b>(476.189.119.206)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	97.831.074.283	23.910.700.000
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	-	(5.417.698.300)
33	Tiền thu từ đi vay	(448.917.795.038)	2.314.786.672.448
34	Tiền trả nợ gốc vay	(390.812.255.744)	(679.729.437.315)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(107.445.426.135)	(46.658.087.800)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>(849.344.402.634)</b>	<b>1.606.892.149.033</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)</b>	<b>(216.207.065.062)</b>	<b>65.961.821.992</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>627.094.413.681</b>	<b>695.367.012.660</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại	-	410.807.209
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>	<b>410.887.348.619</b>	<b>761.739.641.861</b>

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2017

Người lập biểu

Tùng

Đào Hữu Tùng

Kế toán trưởng

Phạm Hồng Hiếu

Phạm Hồng Hiếu



CHỦ TỊCH  
Nguyễn Trọng Hồng

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh chính

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

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

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

- Thiết kế kết cấu đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, kỹ thuật hạ tầng đô thị, nông nghiệp (kho, lán, trạm, trại);
- Thiết kế chế tạo máy và các thiết bị công nghiệp, tư vấn đầu tư và cung cấp chuyên gia công nghệ cùng các dịch vụ khoa học kỹ thuật có liên quan;
- Xuất nhập khẩu trang thiết bị, công nghệ vật tư phục vụ sản xuất và nghiên cứu khoa học công nghệ;
- Sản xuất, mua bán thi công lắp đặt, bảo dưỡng, bảo trì hệ thống phòng cháy chữa cháy, camera quan sát, chống đột nhập, chống sét;
- Lắp đặt hệ thống máy tính, mạng thông tin liên lạc, viễn thông; Sản xuất, mua bán linh kiện máy tính, thiết bị thông tin liên lạc, viễn thông; Tư vấn giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;

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

##### **4.1. Công ty con**

Stt	Tên công ty	Địa chỉ	Quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
1	Công ty CP Hà Đô 1	186 Hoàng Sâm, P.Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội	51,01%	51,01%
2	Công ty CP Hà Đô 23	186 Hoàng Sâm, P.Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội	60,03%	60,03%
3	Công ty CP Hà Đô 4	60M Trường Sơn, Phường 2, Q.Tân Bình, TP.Hồ Chí Minh	51,25%	51,25%
4	Công ty CP Cơ điện xây dựng - thiết bị công nghiệp Hà Đô (Hà Đô Mee)	186 Hoàng Sâm, P.Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội	51,00%	51,00%
5	Công ty CP Tư vấn Hà Đô	186 Hoàng Sâm, P.Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội	51,00%	51,00%
6	Công ty CP Za Hưng	Tầng 1 chung cư Hoàng Sâm, Hoàng Sâm, P.Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội	51,75%	51,75%
7	Công ty CP Thủy điện Sông Tranh 4	Tầng 1 chung cư Hoàng Sâm, Hoàng Sâm, P.Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội	99,00%	74,39%
8	Công ty CP Đầu tư Khánh Hà	Khóm Cầu Đá, P. Vĩnh Nguyên, TP.Nha Trang, Khánh Hòa	65,00%	65,00%
9	Công ty CP Hà Đô 756 Sài Gòn	Số 200, đường 3/2, Phường 12, Quận 10, TP.Hồ Chí Minh	63,00%	63,00%
10	Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh bất động sản Hà Đô (NPM)	Số 8 Láng Hạ, P.Thành Công, Ba Đình, Hà Nội	100,00%	100,00%
11	Công ty TNHH MTV Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản Hà Đô (PM)	60M Trường Sơn, Phường 2, Q.Tân Bình, TP.Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%
12	Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô	Số 272, Cụm 22, bản Noong Tha Tai, huyện Chăn Tha bu ly, thủ đô Viêng Chăn, Lào	100,00%	100,00%
13	Công ty Cổ phần Hà Đô - Bình Thuận	Số 101, Thôn Hồng Trung, Xã Hồng Phong, Huyện Bắc Bình, Tỉnh Bình Thuận	89,00%	82,25%
14	Công ty CP Hà Đô 45	60M Trường Sơn, Phường 2, Q.Tân Bình, TP.Hồ Chí Minh	51,25%	51,25%



#### 4.2. Công ty liên kết

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2017 bao gồm công ty mẹ, các công ty con và các lợi ích của Tập đoàn tại công ty liên kết.

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

### 1. Niên độ kế toán

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

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

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

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

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

### 3. Hình thức kế toán áp dụng

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

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

### 2. Cơ sở hợp nhất

#### 2.1. Công ty con

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

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

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

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

## **2.2. Công ty liên kết**

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

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

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

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

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

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

## **4. Hàng tồn kho**

### **4.1. Nguyên tắc ghi nhận**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5. Các khoản phải thu**

#### **5.1. Nguyên tắc ghi nhận**

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

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

#### **5.2. Trích lập dự phòng**

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

## **6. Tài sản cố định**

### **6.1. Nguyên tắc ghi nhận**

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

### **6.2. Phương pháp khấu hao**

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

## **7. Các khoản đầu tư tài chính**

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

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

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

## **8. Chi phí đi vay**

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

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

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

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

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

## 9. Chi phí trả trước, chi phí khác

### 9.1. Chi phí trả trước

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

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

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

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

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

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

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

### 9.2. Chi phí khác

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

## 10. Chi phí phải trả

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

## 11. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

#### **14. Chi phí tài chính**

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;

- Chi phí cho vay và đi vay vốn;

- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;

- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán;

...

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

#### **15. Thuế**

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

1. Tiền

	<u>30/09/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
Tiền mặt	28.012.256.594	28.542.865.166
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	155.384.218.249	184.967.486.968
Các khoản tương đương tiền	227.490.873.776	413.584.061.547
<b>Cộng</b>	<b><u>410.887.348.619</u></b>	<b><u>627.094.413.681</u></b>

2. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	<u>30/09/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
<b>Chứng khoán kinh doanh</b>	<b>3.422.062.749</b>	<b>3.422.062.749</b>
Cổ phiếu của Ngân hàng TMCP Quân đội	2.977.135.749	2.977.135.749
Cổ phiếu của Công ty CP LICOGI 12	444.927.000	444.927.000
<b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>	<b>14.700.000.000</b>	<b>51.761.167.536</b>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (*)	14.700.000.000	51.761.167.536
<b>Cộng</b>	<b><u>18.122.062.749</u></b>	<b><u>55.183.230.285</u></b>

3. Phải thu ngắn hạn khác

	<u>30/09/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
Tạm ứng	103.805.771.639	98.906.705.193
Ký quỹ, ký cược	190.750.000	3.405.835.427
Phải thu khác	150.893.867.390	19.946.925.157
<b>Cộng</b>	<b><u>254.890.389.029</u></b>	<b><u>122.259.465.777</u></b>



**4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**

Đơn vị tính: VND

	30/09/2017			01/01/2017				
	Số ngày quá hạn	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Số ngày quá hạn	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
<b>Nợ quá hạn</b>								
Bà Nguyễn Thị Lan	> 3 năm	3.415.000.000	3.415.000.000	-	> 3 năm	3.415.000.000	3.415.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Hòa	> 3 năm	450.000.000	450.000.000	-	> 3 năm	450.000.000	450.000.000	-
Xí nghiệp 3 (trước cổ phần hóa)	> 3 năm	314.374.090	314.374.090	-	> 3 năm	314.374.090	314.374.090	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thiên Trường	> 3 năm	1.734.355.790	1.734.355.790	-	> 3 năm	1.734.355.790	1.734.355.790	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng An Dương	> 2 năm	3.507.306.000	2.278.540.000	1.228.766.000	> 2 năm	3.507.306.000	2.278.540.000	1.228.766.000
Công ty CP Khách nhẹ Phúc Sơn	> 3 năm	426.495.800	426.495.800	-	> 3 năm	426.495.800	426.495.800	-
<b>Cộng</b>		<b>9.847.531.680</b>	<b>8.618.765.680</b>	<b>1.228.766.000</b>		<b>9.847.531.680</b>	<b>8.618.765.680</b>	<b>1.228.766.000</b>

**5. Hàng tồn kho**

Đơn vị tính: VND

	<u>30/09/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
Nguyên vật liệu	257.537.329	188.359.446
Công cụ, dụng cụ	1.357.103.411	1.402.274.690
Bất động sản đang xây dựng	2.726.340.653.948	2.196.533.457.187
Các công trình xây dựng dở dang	172.594.856.200	182.509.183.679
Bất động sản đã hoàn thành	54.728.171.549	10.523.000.000
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Hàng hóa	-	108.900.000
<b>Cộng</b>	<b><u>2.955.278.322.437</u></b>	<b><u>2.391.265.175.002</u></b>

**6. Thuế**

Đơn vị tính: VND

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

Chỉ tiêu	01/01/2017 VND	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/09/2017 VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.108.755.988	81.774.740	2.967.723.673	9.994.704.921
- Thuế thu nhập cá nhân	-	-	35.443.500	35.443.500
- Các loại thuế khác	269.205.234	451.432.857	310.543.994	128.316.371
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>7.377.961.222</u></b>	<b><u>533.207.597</u></b>	<b><u>3.313.711.167</u></b>	<b><u>10.158.464.792</u></b>

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

Chỉ tiêu	01/01/2017 VND	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/09/2017 VND
- Thuế giá trị gia tăng	29.705.473.387	302.596.287.356	319.375.789.365	12.925.971.378
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	66.272.107.532	67.258.993.351	125.310.969.688	8.220.131.195
- Thuế thu nhập cá nhân	1.797.702.867	10.041.037.758	10.513.588.005	1.325.152.620
- Thuế tài nguyên	2.288.386.368	16.564.437.801	15.825.191.985	3.027.632.184
- Các loại thuế khác	-	26.000.000	24.000.000	2.000.000
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	78.884.328	78.884.328	-
<b>Cộng</b>	<b><u>100.063.670.154</u></b>	<b><u>396.565.640.594</u></b>	<b><u>471.128.423.371</u></b>	<b><u>25.500.887.377</u></b>

7. Phải thu về cho vay dài hạn

	<u>30/09/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
		<i>Đơn vị tính: VND</i>
Công ty TNHH MTV 756	117.000.000.000	117.000.000.000
Công ty CP Đầu tư An Lạc	100.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>217.000.000.000</u></b>	<b><u>117.000.000.000</u></b>

**8. Tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
<b>NGUYỄN GIÁ</b>						
Số dư đầu năm	920.738.086.482	697.940.132.049	125.225.194.133	15.582.983.708	12.192.789.406	1.771.679.185.778
Mua trong kỳ	648.003.637	9.397.225.497	42.000.000	19.370.168.915	79.800.000	29.537.198.049
Tăng do XDCB hoàn thành	22.299.801.268	-	-	-	3.802.496.499	26.102.297.767
Tăng do phân loại lại	(2.659.630.959)	-	-	-	-	(2.659.630.959)
Thanh lý, nhượng bán	(1.400.000.000)	(9.766.086.711)	(1.759.421.266)	(175.057.437)	-	(13.100.565.414)
Số dư cuối kỳ	939.626.260.428	697.571.270.835	123.507.772.867	34.778.095.186	16.075.085.905	1.811.558.485.221
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Số dư đầu năm	228.693.569.497	307.218.930.935	45.942.292.199	10.023.963.166	11.670.495.639	603.549.251.436
Khấu hao tăng	23.538.057.243	23.534.483.812	3.591.453.729	1.763.489.507	1.838.405.219	54.265.889.510
Thanh lý, nhượng bán	(402.996.363)	(1.676.725.781)	(922.934.018)	(112.253.548)	-	(3.114.909.710)
Số dư cuối kỳ	251.828.630.377	329.076.688.966	48.610.811.910	11.675.199.125	13.508.900.858	654.700.231.236
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày đầu năm	692.044.516.985	390.721.201.114	79.282.901.934	5.559.020.542	522.293.767	1.168.129.934.342
Tại ngày cuối kỳ	687.797.630.051	368.494.581.869	74.896.960.957	23.102.896.061	2.566.185.047	1.156.858.253.985

9. Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư đầu năm	955.054.500	955.054.500
Mua trong kỳ	239.400.000	239.400.000
Giảm do phân loại lại	-	-
Số dư cuối kỳ	1.194.454.500	1.194.454.500
<b>GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ</b>		
Số dư đầu năm	168.990.262	168.990.262
Khấu hao tăng	189.292.487	189.292.487
Số dư cuối kỳ	358.282.749	358.282.749
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày đầu năm	786.064.238	786.064.238
Tại ngày cuối kỳ	836.171.751	836.171.751

10. Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất và nhà cửa	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư đầu năm	195.045.147.799	195.045.147.799
Tăng trong kỳ	474.777.225.720	474.777.225.720
Thanh lý trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	669.822.373.519	669.822.373.519
<b>GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ</b>		
Số dư đầu năm	36.337.684.975	36.337.684.975
Khấu hao tăng	23.596.686.304	23.596.686.304
Thanh lý trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	59.934.371.279	59.934.371.279
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày đầu năm	158.707.462.824	158.707.462.824
Tại ngày cuối kỳ	609.888.002.240	609.888.002.240

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<b>30/09/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
Khách sạn IBIS - 02 Hồng Hà -HCM	298.938.938.765	-
Văn phòng cho thuê - 02 Hồng Hà - HCM	175.838.286.955	-
Tòa nhà miền nam - Công trình 60A Trường Sơn - HCM	127.493.042.300	127.493.042.300
Tầng thương mại tại các khu chung cư Sân Tennis	64.416.312.772	64.416.312.772
	3.135.792.727	3.135.792.727
<b>Cộng</b>	<b>669.822.373.519</b>	<b>195.045.147.799</b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<b>30/09/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
Dự án số 2 Hồng Hà, TP HCM	20.396.386.083	425.692.816.906
Dự án thủy điện Nhận Hạc	648.546.522.687	406.004.967.629
Dự án khu nghỉ dưỡng Bảo Đại	121.310.073.243	118.384.410.124
Dự án thủy điện Sông Tranh 4	79.644.957.344	48.928.835.948
Nhà mẫu dự án Hà Đô Centrosa Garden	2.160.067.494	12.230.949.582
Trung tâm bán hàng Hà Đô 756	965.732.755	10.068.851.686
Cải tạo nhà K800 - Hoàng Sâm	7.657.232.908	
Dự án khác	1.320.187.596	4.031.356.431
<b>Cộng</b>	<b>882.001.160.111</b>	<b>1.025.342.188.306</b>

**12. Đầu tư vào công ty liên kết**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<b>30/09/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
Công ty CP Thương mại Hà Đô	515.252.409	515.252.409
Công ty TNHH Hồn Hợp Dịch Vụ	10.000.000	10.000.000
<b>Cộng</b>	<b>525.252.409</b>	<b>525.252.409</b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<b>30/09/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
Công ty CP Đầu tư An Lạc	12.000.000.000	12.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>12.000.000.000</b>	<b>12.000.000.000</b>

*Đơn vị tính: VND*

**14. Lợi thế thương mại**

	<b>VND</b>
<b>Giá gốc</b>	
Số dư đầu kỳ và cuối kỳ	<u>11.803.260.642</u>
<b>Giá trị phân bổ lũy kế</b>	
Số dư đầu kỳ	245.766.523
Phân bổ trong kỳ	885.244.548
Số dư cuối kỳ	<u>1.131.011.071</u>
<b>Giá trị ghi sổ</b>	
Số dư đầu kỳ	11.557.494.119
Số dư cuối kỳ	<u>10.672.249.571</u>

**15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<u>30/09/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
Chi phí xây dựng	137.572.614.803	215.459.291.839
Lãi vay phải trả	31.739.865.887	42.442.146.664
Chi phí khác	4.092.414.389	742.622.435
<b>Cộng</b>	<u>173.404.895.079</u>	<u>258.644.060.938</u>

**16. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>30/09/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp và kinh phí công đoàn	852.467.986	603.214.565
Phí bảo trì các tòa nhà (*)	31.188.651.278	34.464.270.802
Chi phí dự án	-	8.618.593.570
Nhận đặt cọc ngắn hạn	15.863.297.149	6.202.600.000
Các khoản phải trả khác	113.521.221.350	31.260.177.182
<b>Cộng</b>	<u>161.425.637.763</u>	<u>81.148.856.119</u>

(\*): Phí bảo trì các tòa nhà là khoản phí 2% tính trên giá bán của các khu chung cư. Khoản phí này sẽ được bàn giao lại toàn bộ cho Ban quản lý toàn nhà do khu dân cư đó bầu ra.

**17. Vay**

*Đơn vị tính: VND*

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

	<u>30/09/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
Vay ngắn hạn	133.178.806.518	136.151.048.742
Vay cá nhân	57.285.509.624	79.791.853.119
Vay ngân hàng	75.893.296.894	56.359.195.623
Vay dài hạn đến hạn trả	76.608.878.396	213.197.078.557
<b>Cộng</b>	<b><u>209.787.684.914</u></b>	<b><u>349.348.127.299</u></b>

*b/ Vay và nợ thuê tài chính dài hạn*

	<u>30/09/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
Vay dài hạn	1.627.222.984.724	1.868.236.037.538
Vay cá nhân	5.306.000.000	122.092.009.000
Vay ngân hàng	1.621.916.984.724	1.746.144.028.538
Trái phiếu phát hành	-	594.932.500.000
Vay dài hạn đến hạn trả	(76.608.878.396)	(213.197.078.557)
<b>Cộng</b>	<b><u>1.550.614.106.328</u></b>	<b><u>2.249.971.458.981</u></b>



**18. Vốn chủ sở hữu**

**Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận ST chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>NĂM NAY</b>								
<b>Số dư đầu năm</b>	759.680.800.000	(33.000.000)	(311.780.000)	4.291.262.460	30.510.823.823	395.102.858.406	654.777.103.937	1.834.018.068.626
Góp vốn/Phát hành cổ phiếu	-	-	-	-	-	-	97.444.275.000	97.444.275.000
Chênh lệch quy đổi tỷ giá chưa thực hiện	-	-	-	1.065.463.083	-	-	-	1.065.463.083
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	-	-	(1.272.125.363)	(60.175.163)	(1.332.300.526)
Sử dụng các quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	(20.685.298.840)	37.547.735.508	16.862.436.668
(Trích lập)/điều chuyển quỹ	-	-	-	-	-	-	(182.042.875)	(182.042.875)
Khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(75.964.066.166)	(31.481.359.969)	(107.445.426.135)
Cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	-	-	-	-	-	-
Phát hành cổ phiếu thường	-	-	-	-	-	-	-	-
Các biến động khác về vốn chủ sở hữu	-	-	-	-	-	(1.011.212.589)	(812.255.744)	(1.823.468.333)
<i>Thù lao cho HĐQT</i>	-	-	-	-	-	(1.004.935.813)	(806.226.735)	(1.811.162.548)
<i>Điều chuyển các quỹ</i>	-	-	-	-	-	(6.276.776)	(6.029.009)	(12.305.785)
<i>Khác</i>	-	-	-	-	-	(7.524.328.143)	6.863.965.816	(660.362.327)
Thay đổi tỷ lệ lợi ích nắm giữ	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	759.680.800.000	(33.000.000)	(311.780.000)	5.356.725.543	30.510.823.823	278.645.827.305	764.097.246.510	1.837.946.643.181

**Cổ phiếu**

	<u>30/09/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	<i>Cổ phiếu</i>	<i>Cổ phiếu</i>
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	75.968.080	75.968.080
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>75.968.080</b>	<b>75.968.080</b>
Cổ phiếu phổ thông	75.968.080	75.968.080
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu được mua lại</b>	<b>(31.178)</b>	<b>(31.178)</b>
Cổ phiếu phổ thông	(31.178)	(31.178)
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>75.936.902</b>	<b>75.936.902</b>
Cổ phiếu phổ thông	75.936.902	75.936.902
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

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

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

*Đơn vị tính: VND*

	Kỳ chín tháng kết thúc ngày	
	30/09/2017	30/09/2016
<b>Doanh thu</b>	<b>1.065.798.140.560</b>	<b>803.743.482.090</b>
Kinh doanh bất động sản	350.436.766.062	354.444.813.923
Doanh thu xây lắp	330.443.345.901	265.767.703.352
Cung cấp dịch vụ	100.690.532.670	46.259.590.697
Cho thuê bất động sản đầu tư	57.292.520.667	35.800.627.575
Doanh thu khác	226.934.975.260	101.470.746.543
Giảm giá hàng bán	(621.606.738)	(369.049.222)
<b>Cộng</b>	<b>1.065.176.533.822</b>	<b>803.374.432.868</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

*Đơn vị tính: VND*

	Kỳ chín tháng kết thúc ngày	
	30/09/2017	30/09/2016
<b>Giá vốn bán hàng</b>	<b>718.919.456.985</b>	<b>580.887.266.563</b>
Bất động sản	233.676.176.696	220.478.085.825
Hoạt động xây lắp	340.913.874.058	220.823.783.569
Cung cấp dịch vụ	64.313.484.142	38.134.320.261
Cho thuê bất động sản đầu tư	29.314.421.644	63.432.782.664
Giá vốn khác	50.701.500.445	38.018.294.244
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
<b>Cộng</b>	<b>718.919.456.985</b>	<b>580.887.266.563</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

*Đơn vị tính: VND*

	Kỳ chín tháng kết thúc ngày	
	30/09/2017	30/09/2016
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	29.466.886.047	10.962.527.508
Doanh thu hoạt động tài chính khác	96.517.373	18.237.237
<b>Cộng</b>	<b>29.563.403.420</b>	<b>10.980.764.745</b>

4. Chi phí tài chính

*Đơn vị tính: VND*

	Kỳ chín tháng kết thúc ngày	
	30/09/2017	30/09/2016
Lãi tiền vay	99.958.558.711	84.839.316.680
Chi phí tài chính khác	5.957.225.510	1.016.010.176
<b>Cộng</b>	<b>105.915.784.221</b>	<b>85.855.326.856</b>

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2017

Người lập biểu

Tùng

Đào Hữu Tùng

Kế toán trưởng



Phạm Hồng Hiếu

Chủ tịch Hội đồng Quản Trị



CHỦ TỊCH

Nguyễn Trọng Long