



Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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

ngày 18 tháng 10 năm 2016

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

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

Hội đồng Quản trị	Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch
	Ông Nguyễn Văn Tô	Thành viên
	Ông Đào Hữu Khanh	Thành viên
	Ông Lê Thanh Hiền	Thành viên
	Ông Nguyễn Trọng Minh	Thành viên
	Ông Chế Đình Trương	Thành viên
Ban Giám đốc	Ông Nguyễn Văn Đông	Tổng Giám đốc
	Ông Chế Đình Trương	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Lâm Khắc Chiến	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Đào Hữu Khanh	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 22/6/2017)
Ban Kiểm soát	Ông Đỗ Văn Bình	Trưởng ban
	Ông Phạm Trọng Khiêm	Thành viên (từ ngày 16/4/2017)
	Bà Chử Thị Lan	Thành viên (từ ngày 16/4/2017)
	Ông Nguyễn Mạnh Hùng	Thành viên (đến ngày 15/4/2017)
	Ông Phạm Hùng Sơn	Thành viên (đến ngày 15/4/2017)
Trụ sở đăng ký	Trụ sở chính Số 8 Phố Láng Hạ, Phường Thành Công, Quận Ba Đình Hà Nội, Việt Nam	
	Chi nhánh Miền Nam Số 60 Đường Trường Sơn Phường 2, Quận Tân Bình Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
	Chi nhánh Khách sạn IBIS Hà Đô Số 2 Đường Hồng Hà, Phường 2, Quận Tân Bình Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
Công ty kiểm toán	Công ty TNHH KPMG Việt Nam	

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

Ban Lãnh đạo Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

- (a) báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày từ trang 5 đến trang 58 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Lãnh đạo Công ty cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

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

 Thay mặt Ban Lãnh đạo

Nguyễn Trọng Thông
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2018



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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ("Công ty"), bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Lãnh đạo Công ty phê duyệt phát hành ngày 31 tháng 3 năm 2018, được trình bày từ trang 5 đến trang 58.

Trách nhiệm của Ban Lãnh đạo

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

Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trong báo cáo tài chính. Các thủ tục được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện các đánh giá rủi ro này, kiểm toán viên xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Lãnh đạo Công ty, cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty TNHH KPMG

Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số: 17-02-220-HN



Đàm Xuân Lâm

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

Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2018

Lê Việt Hùng

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0296-2018-007-1

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B 01 – DN/HN

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

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		4.910.931.580.392	4.146.750.354.168
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	707.323.532.779	627.094.413.681
Tiền	111		200.011.152.342	213.510.352.134
Các khoản tương đương tiền	112		507.312.380.437	413.584.061.547
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		28.521.368.349	55.183.230.285
Chứng khoán kinh doanh	121	6(a)	3.422.062.749	3.422.062.749
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6(b)	25.099.305.600	51.761.167.536
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.087.471.480.343	1.009.260.758.041
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	390.607.075.674	436.472.484.196
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	328.011.761.069	296.750.990.249
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9(a)	203.040.476.766	162.370.257.099
Phải thu ngắn hạn khác	136	10	173.595.315.514	122.259.465.777
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	11	(7.783.148.680)	(8.618.765.680)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	26.326.400
Hàng tồn kho	140	12	3.017.605.362.922	2.391.265.175.002
Hàng tồn kho	141		3.017.605.362.922	2.391.265.175.002
Tài sản ngắn hạn khác	150		70.009.835.999	63.946.777.159
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.487.971.173	1.270.107.696
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		30.744.216.188	55.015.041.279
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	21(a)	37.273.610.100	7.377.961.222
Tài sản ngắn hạn khác	155		504.038.538	283.666.962

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		3.504.571.416.563	2.553.565.804.243
Các khoản phải thu dài hạn	210		221.866.999.994	121.813.100.000
Phải thu về cho vay dài hạn	215	9(b)	217.000.000.000	117.000.000.000
Phải thu dài hạn khác	216		4.866.999.994	4.813.100.000
Tài sản cố định	220		1.154.464.397.409	1.168.915.998.580
Tài sản cố định hữu hình	221	13	1.153.458.991.487	1.168.129.934.342
Nguyên giá	222		1.835.282.061.271	1.771.679.185.778
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(681.823.069.784)	(603.549.251.436)
Tài sản cố định vô hình	227	14	1.005.405.922	786.064.238
Nguyên giá	228		1.523.654.500	955.054.500
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(518.248.578)	(168.990.262)
Bất động sản đầu tư	230	15	590.839.778.682	158.707.462.824
Nguyên giá	231		658.774.892.636	195.045.147.799
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(67.935.113.954)	(36.337.684.975)
Tài sản dở dang dài hạn	240	16	1.055.481.232.489	1.025.342.188.306
Xây dựng cơ bản dở dang	242		1.055.481.232.489	1.025.342.188.306
Đầu tư tài chính dài hạn	250		376.913.471.293	12.525.252.409
Đầu tư vào các công ty liên kết	252	6(c)	319.482.945.838	525.252.409
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		12.000.000.000	12.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	6(b)	45.430.525.455	-
Tài sản dài hạn khác	260		105.005.536.696	66.261.802.124
Chi phí trả trước dài hạn	261		14.690.254.309	16.792.592.334
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	17	79.913.041.605	37.886.642.944
Tài sản dài hạn khác	268		25.072.727	25.072.727
Lợi thế thương mại	269	18	10.377.168.055	11.557.494.119
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		8.415.502.996.955	6.700.316.158.411

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)****Mẫu B 01 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC**ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		6.331.357.023.114	4.866.298.089.785
Nợ ngắn hạn	310		1.453.211.979.825	2.036.316.174.321
Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	404.568.748.522	335.589.174.890
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20(a)	284.004.379.909	875.642.925.088
Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước	313	21(b)	94.413.116.027	100.063.670.154
Phải trả người lao động	314		53.721.781.492	31.342.002.261
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	255.050.348.433	258.644.060.938
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		3.954.724.448	1.346.540.832
Phải trả ngắn hạn khác	319	23	74.880.294.440	81.148.856.119
Vay ngắn hạn	320	24(a)	277.579.745.343	349.348.127.299
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	413.818.687
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5.038.841.211	2.776.998.053
Nợ dài hạn	330		4.878.145.043.289	2.829.981.915.464
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	20(b)	3.274.187.139.886	570.444.133.533
Phải trả dài hạn khác	337		7.325.398.856	1.016.190.286
Vay dài hạn	338	24(b)	1.592.429.632.090	2.249.971.458.981
Dự phòng phải trả dài hạn	342		4.202.872.457	5.312.132.664
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	3.238.000.000

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		2.084.145.973.841	1.834.018.068.626
Vốn chủ sở hữu	410	25	2.084.145.973.841	1.834.018.068.626
Vốn cổ phần	411	26	759.680.800.000	759.680.800.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	26	759.680.800.000	759.680.800.000
Thặng dư vốn cổ phần	412	26	(33.000.000)	(33.000.000)
Cổ phiếu quỹ	415	26	(311.780.000)	(311.780.000)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		4.224.645.412	4.291.262.460
Quỹ đầu tư phát triển	418	28	30.406.896.801	30.510.823.823
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		479.289.854.941	385.102.858.406
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		300.914.448.205	149.533.033.943
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		178.375.406.736	235.569.824.463
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		810.888.556.687	654.777.103.937
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		8.415.502.996.955	6.700.316.158.411

Ngày 31 tháng 3 năm 2018

Người lập:



Đào Hữu Tùng
Kế toán viên

Người duyệt:



Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng




Nguyễn Trọng Thông
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B 02 – DN/HN

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

	Mã số	Thuyết minh	2017 VND	2016 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	30	2.299.838.100.029	1.990.077.357.416
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	30	2.861.617.209	1.583.528.834
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		2.296.976.482.820	1.988.493.828.582
Giá vốn hàng bán	11	31	1.516.160.470.211	1.415.271.009.156
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		780.816.012.609	573.222.819.426
Doanh thu hoạt động tài chính	21	32	39.951.619.165	18.859.068.755
Chi phí tài chính	22	33	122.969.827.122	117.566.175.276
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>112.086.173.062</i>	<i>116.187.055.784</i>
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên liên kết	24		(141.747.364)	7.764.580.855
Chi phí bán hàng	25	34	233.504.371.599	145.861.577.813
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	35	135.599.261.602	95.095.574.291
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)}	30		328.552.424.087	241.323.141.656
Thu nhập khác	31	36	10.143.445.391	58.469.042.897
Chi phí khác	32		15.395.458.016	6.617.682.243
Kết quả từ hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		(5.252.012.625)	51.851.360.654
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		323.300.411.462	293.174.502.310
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	38	92.223.289.744	75.010.668.386
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	52	38	(42.026.398.661)	(33.990.830.534)
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52) (chuyển sang trang sau)	60		273.103.520.379	252.154.664.458

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)****Mẫu B 02 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	2017 VND	2016 VND
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52) (mang sang từ trang trước)	60		273.103.520.379	252.154.664.458
Phân bổ cho:				
Cổ đông của công ty mẹ	61		178.375.406.736	235.569.824.463
Cổ đông không kiểm soát	62		94.728.113.643	16.584.839.995
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	39	2.349	3.109

Ngày 31 tháng 3 năm 2018

Người lập:

Đào Hữu Tùng
Kế toán viên

Người duyệt:

Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởngNguyễn Trọng Thông
Chủ tịch Hội đồng Quản trị*Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này*

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(Phương pháp gián tiếp)

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

	Mã số	2017 VND	2016 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	323.300.411.462	293.174.502.310
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao và phân bổ	02	116.093.584.086	85.692.308.597
Các khoản dự phòng	03	(2.358.695.894)	617.183.707
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(37.122.521.035)	(81.167.622.391)
Chi phí lãi vay	06	112.086.173.062	116.187.055.784
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	511.998.951.681	414.503.428.007
Biến động các khoản phải thu	09	(14.516.449.651)	(84.452.567.754)
Biến động hàng tồn kho	10	(587.352.201.730)	(1.227.891.402.992)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11	2.194.288.758.491	1.146.257.673.594
Biến động chi phí trả trước	12	1.884.474.548	(10.503.486.340)
		2.106.303.533.339	237.913.644.515
Tiền lãi vay đã trả	14	(125.332.781.369)	(82.131.500.235)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(115.819.934.096)	(16.902.581.854)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(3.948.926.178)	(4.873.316.240)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	1.861.201.891.696	134.006.246.186
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21	(603.644.789.657)	(712.756.753.136)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22	9.384.298.293	377.272.727
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23	(510.398.898.952)	(220.933.163.711)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24	350.960.015.766	64.572.975.391
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25	(319.099.440.793)	(10.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26	40.725.720.000	-
Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức	27	23.051.097.420	29.258.647.408
Mua thêm cổ phần của công ty con từ cổ đông không kiểm soát		-	(44.760.660.000)
Khoản tiền chi thuần cho việc mua thêm các công ty con trong năm		-	(313.934.338.589)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.009.021.997.923)	(1.198.186.019.910)

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

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

	Mã số	2017 VND	2016 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền nhận góp vốn	31	87.360.300.000	38.757.521.700
Tiền mua lại cổ phiếu đã phát hành	32	-	(303.220.000)
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33	583.498.197.328	3.082.575.247.203
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(1.312.808.406.175)	(2.079.097.288.006)
Tiền trả cổ tức	36	(129.934.248.780)	(44.305.952.750)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(771.884.157.627)	997.626.308.147
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	80.295.736.146	(66.553.465.577)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	627.094.413.681	695.367.012.660
Ảnh hưởng của quy đổi ngoại tệ	61	(66.617.048)	(1.719.133.402)
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61) (Thuyết minh 5)	70	707.323.532.779	627.094.413.681

Ngày 31 tháng 3 năm 2018

Người lập:



Đào Hữu Tùng
Kế toán viên

Người duyệt:



Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng




Nguyễn Trọng Thông
Chu tịch Hội đồng Quản trị

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

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

1. Đơn vị báo cáo

(a) Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 bao gồm Công ty và các công ty con (được gọi chung là “Tập đoàn”) và các lợi ích của Tập đoàn trong các công ty liên kết.

(b) Hoạt động chính

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

- Thiết kế thông gió, cấp nhiệt đối với công trình xây dựng;
- Thiết kế cấp thoát nước đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, công trình cấp thoát nước và môi trường nước;
- Thiết kế cấp điện công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp và kỹ thuật hạ tầng đô thị;
- Thiết kế công trình dân dụng và công nghiệp;
- Thiết kế tổng mặt bằng, kiến trúc, nội ngoại thất đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, công trình văn hóa và công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Tư vấn xây dựng, khảo sát xây dựng, lập dự án và quản lý đầu tư xây dựng, tư vấn đấu thầu và kiểm định chất lượng công trình xây dựng;
- Tư vấn giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Lắp đặt, sửa chữa máy móc, thiết bị cơ khí, điều khiển tự động, điện lạnh, điện kỹ thuật, điện dân dụng, thủy khí, thang máy, máy xây dựng, thiết bị nâng hạ;
- Thiết kế, chế tạo máy và thiết bị công nghiệp;
- Tư vấn đầu tư và cung cấp chuyên gia công nghệ cùng các dịch vụ khoa học kỹ thuật có liên quan;
- Xây dựng các công trình dân dụng;
- Xây dựng các công trình công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, đường dây và trạm biến áp đến 35kv;
- Sản xuất kinh doanh điện;
- Kinh doanh máy móc thiết bị;
- Kinh doanh khu du lịch sinh thái; và
- Dịch vụ trông giữ phương tiện.

Trong năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017, các hoạt động chính của Tập đoàn là kinh doanh bất động sản, đầu tư và phát triển hạ tầng, kinh doanh nhà, cho thuê bất động sản và xây dựng các công trình dân dụng và dịch vụ khách sạn.

(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không xác định được một cách rõ ràng và do đó được mặc định là 12 tháng.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

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

(d) Cấu trúc Tập đoàn

Tại ngày báo cáo, Công ty có 14 công ty con và 4 công ty liên kết (1/1/2017: 12 công ty con và 2 công ty liên kết) chi tiết như sau:

	31/12/2017		1/1/2017	
	% sở hữu	Quyền biểu quyết	% sở hữu	Quyền biểu quyết
Công ty con cấp 1				
1 Công ty CP Hà Đô 1	51%	51%	51%	51%
2 Công ty CP Hà Đô 23	60%	60%	60%	60%
3 Công ty CP Hà Đô 4	51%	51%	51%	51%
4 Công ty CP Hà Đô 45 (i)	51%	51%	-	-
5 Công ty CP Dầu tư Khánh Hà	65%	65%	65%	65%
6 Công ty CP Hà Đô - 756 Sài Gòn	63%	63%	70,8%	70,8%
7 Công ty CP Cơ điện Xây dựng - Thiết bị Công nghiệp Hà Đô	51%	51%	51%	51%
8 Công ty CP Tư vấn Hà Đô	51%	51%	51%	51%
9 Công ty CP Za Hung	51,75%	51,75%	54%	54%
10 Công ty CP Hà Đô Bình Thuận (ii)	75%	89%	-	-
11 Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô (iii)	100%	100%	100%	100%
12 Công ty TNHH MTV Kinh doanh và Môi giới Bất động sản Hà Đô	100%	100%	100%	100%
13 Công ty TNHH MTV Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản Hà Đô	100%	100%	100%	100%
Công ty con cấp 2				
<i>Công ty con của Công ty CP Za Hung</i>				
1 Công ty CP Thủy điện Sông Tranh 4 (iv)	51%	49%	60,39%	76,5%
Công ty liên kết				
1 Công ty CP Thương mại Hà Đô	29%	29%	29%	29%
2 Công ty CP Thiết bị Giáo dục 1 (v)	39%	39%	-	-
3 Công ty CP Năng lượng Agrita - Quảng Nam (vi)	44%	49%	-	-
4 Công ty TNHH Hỗ trợ Dịch Vụ	50%	50%	-	-
	Tỷ lệ lợi ích trực tiếp của công ty con cấp 1		Tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn	
	31/12/2017	1/1/2017	31/12/2017	1/1/2017
	51%	49%	60,39%	76,5%

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

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

- (i) Trong năm, Công ty đã hoàn tất thủ tục góp vốn đầu tư để thành lập Công ty CP Hà Đô 45 với tổng số cổ phần là 512.500 cổ phần, tương đương 51% vốn cổ phần của Công ty CP Hà Đô 45. Công ty CP Hà Đô 45 trở thành công ty con của Công ty.
- (ii) Trong năm, Công ty đã hoàn tất thủ tục mua lại 750.000 cổ phần, tương đương 75% vốn cổ phần của Công ty CP Hà Đô Bình Thuận từ Công ty CP Za Hung. Công ty CP Hà Đô Bình Thuận trở thành công ty con của Công ty.
- (iii) Công ty ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô được thành lập tại Lào. Các công ty con và công ty liên kết còn lại của Công ty được thành lập tại Việt Nam.
- (iv) Trong năm, Công ty đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng 540.000 cổ phần của Công ty CP Thủy điện Sông Tranh 4 cho Công ty CP Za Hung, một công ty con, và chuyển nhượng 3.780.000 cổ phần của Công ty CP Thủy điện Sông Tranh 4 cho Công ty CP Dầu tư An Lạc, một bên liên quan. Các giao dịch này làm giảm tỷ lệ sở hữu trực tiếp của Công ty tại Công ty CP Thủy điện Sông Tranh 4 từ 50% xuống 34%. Tuy nhiên, tổng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty CP Thủy điện Sông Tranh 4, bao gồm cả phần sở hữu chéo thông qua Công ty CP Za Hung, tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 vẫn là 60,39%, Công ty CP Thủy điện Sông Tranh 4 trở thành công ty con cấp hai của Công ty.
- (v) Trong năm, Công ty đã hoàn tất thủ tục mua lại 912.537 cổ phần, tương đương với 39% vốn cổ phần của Công ty CP Thiết bị Giáo dục 1. Công ty CP Thiết bị Giáo dục 1 trở thành công ty liên kết của Công ty.
- (vi) Trong năm, Công ty đã hoàn tất thủ tục mua lại 14.261.542 cổ phần, tương đương 44% vốn cổ phần của Công ty CP Năng lượng Agrita - Quảng Nam. Công ty CP Năng lượng Agrita - Quảng Nam trở thành công ty liên kết của Công ty.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn có tổng cộng 1.907 nhân viên (1/1/2017: 1.952 nhân viên).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

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

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

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

(b) Cơ sở đo lường

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

(c) Kỳ kế toán năm

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

(d) Đơn vị tiền tệ kế toán

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

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

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

(a) Cơ sở hợp nhất

(i) Công ty con

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

(ii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

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

(iii) Công ty liên kết

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

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

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

(v) Hợp nhất kinh doanh

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

(b) Ngoại tệ

(i) Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

(ii) Hoạt động ở nước ngoài

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

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

(c) Tiền và các khoản tương đương tiền

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

(d) Các khoản đầu tư

(i) Chứng khoán kinh doanh

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

(ii) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

(e) Các khoản phải thu

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

(f) Hàng tồn kho

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

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

(g) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

(ii) **Khấu hao**

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

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

(h) **Tài sản cố định vô hình**

(i) **Quyền sử dụng đất**

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

(ii) **Phần mềm máy vi tính**

Tài sản cố định vô hình bao gồm phần mềm máy vi tính. Giá mua của phần mềm máy vi tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Phần mềm máy vi tính được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 năm.

(i) **Bất động sản đầu tư cho thuê**

(i) **Nguyên giá**

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư cho thuê bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi Ban Lãnh đạo. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản đầu tư cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư cho thuê.

(ii) **Khấu hao**

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

▪ quyền sử dụng đất và nhà cửa	5 - 30 năm
--------------------------------	------------

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

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

(j) Xây dựng cơ bản dở dang

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

(k) Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ và dụng cụ

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

(l) Lợi thế thương mại

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

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

(n) Dự phòng

(i) Chi phí bảo hành

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

(ii) Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Bộ luật Lao động Việt Nam, khi nhân viên làm việc cho công ty từ 12 tháng trở lên (“nhân viên đủ điều kiện”) tự nguyện chấm dứt hợp đồng lao động của mình thì bên sử dụng lao động phải thanh toán tiền trợ cấp thôi việc cho nhân viên đó tính dựa trên số năm làm việc và mức lương tại thời điểm thôi việc của nhân viên đó. Dự phòng trợ cấp thôi việc được lập trên cơ sở mức lương hiện tại của nhân viên và thời gian họ làm việc cho Tập đoàn.

Khoản dự phòng trợ cấp thôi việc phải trả cho các nhân viên đủ điều kiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 được lập dựa trên số năm làm việc của nhân viên, là tổng thời gian làm việc thực tế cho Công ty và các công ty con trừ đi thời gian nhân viên đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Tập đoàn chi trả trợ cấp thôi việc, và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

(o) Trái phiếu phát hành

Trái phiếu thường

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

(p) Vốn cổ phần

(i) Cổ phiếu phổ thông

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

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

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

(q) Thuế

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

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

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

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

(r) Doanh thu và thu nhập khác

(i) Doanh thu kinh doanh bất động sản

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

(ii) Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

(iii) Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

(iv) Doanh thu từ hoạt động cho thuê

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

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

(v) Thu nhập từ tiền lãi

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

(vi) Thu nhập từ cổ tức

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

(s) Các khoản thanh toán thuê hoạt động

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

(t) Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận là chi phí trong năm khi chi phí này phát sinh, ngoại trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay cho mục đích hình thành tài sản đủ điều kiện vốn hóa chi phí đi vay thì khi đó chi phí đi vay phát sinh trong giai đoạn xây dựng sẽ được vốn hóa và được ghi vào nguyên giá các tài sản này.

(u) Lãi trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty không có các cổ phiếu tiềm năng có tác động suy giảm. Do vậy yêu cầu trình bày lãi suy giảm trên cổ phiếu không áp dụng.

(v) Báo cáo bộ phận

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

(w) Các bên liên quan

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

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

4. Báo cáo bộ phận

(a) Bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh

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

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

Năm 2017	Kinh doanh bất động sản VND	Xây dựng VND	Thủy điện VND	Hoạt động khác VND	Loại trừ VND	Hợp nhất VND
Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	1.157.513.658.928	604.208.466.816	323.724.922.601	211.529.434.475	-	2.296.976.482.820
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	845.017.500	820.327.306.607	-	73.927.025.190	(895.099.349.297)	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	1.158.358.676.428	1.424.535.773.423	323.724.922.601	285.456.459.665	(895.099.349.297)	2.296.976.482.820
Kết quả kinh doanh của bộ phận	390.874.755.662	43.525.650.417	252.474.885.496	124.913.104.755	(30.972.383.721)	780.816.012.609
Thu nhập không phân bổ						39.951.619.165
Chi phí không phân bổ						(492.073.460.323)
Kết quả từ các hoạt động kinh doanh						328.694.171.451
Thu nhập khác						10.143.445.391
Chi phí khác						(15.395.458.016)
Phân chia lãi của công ty liên kết						(141.747.364)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành						(92.223.289.744)
Lợi ích thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại						42.026.398.661
Lợi nhuận thuần sau thuế						273.103.520.379

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

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

Tại ngày 31/12/2017	Kinh doanh bất động sản VND	Xây dựng VND	Thủy điện VND	Hoạt động khác VND	Loại trừ VND	Hợp nhất VND
Tài sản của bộ phận	6.672.632.666.323	904.408.267.576	2.272.774.086.782	950.561.867.608	(2.704.356.837.172)	8.096.020.051.117
Khoản đầu tư vào công ty liên kết	419.104.095.193	-	-	-	(99.621.149.355)	319.482.945.838
Tổng tài sản	7.091.736.761.516	904.408.267.576	2.272.774.086.782	950.561.867.608	(2.803.977.986.527)	8.415.502.996.955
Nợ phải trả của bộ phận	6.065.587.520.080	719.164.964.407	1.148.099.267.294	22.517.215.770	(1.624.011.944.437)	6.331.357.023.114
Tổng nợ phải trả	6.065.587.520.080	719.164.964.407	1.148.099.267.294	22.517.215.770	(1.624.011.944.437)	6.331.357.023.114
Năm 2017	Kinh doanh bất động sản VND	Xây dựng VND	Thủy điện VND	Hoạt động khác VND	Loại trừ VND	Hợp nhất VND
Chỉ tiêu vốn	5.102.899.512	54.370.869.164	430.608.601.854	119.435.530.329	(12.779.898.812)	596.738.002.047
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	(6.932.941.555)	(13.951.604.316)	(50.169.937.779)	(961.258.929)	(10.818.562.432)	(82.834.305.011)
Khấu hao tài sản cố định vô hình	(223.843.320)	(9.975.000)	(10.640.000)	(104.799.996)	-	(349.258.316)
Khấu hao bất động sản đầu tư	-	-	-	(32.430.152.646)	700.457.951	(31.729.694.695)

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

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

Năm 2016	Kinh doanh bất động sản VND	Xây dựng VND	Thủy điện VND	Hoạt động khác VND	Loại trừ VND	Hợp nhất VND
Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	1.073.448.188.104	630.887.050.306	194.546.103.337	89.612.486.835	-	1.988.493.828.582
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	-	482.405.963.656	-	47.306.081.540	(529.712.045.196)	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	1.073.448.188.104	1.113.293.013.962	194.546.103.337	136.918.568.375	(529.712.045.196)	1.988.493.828.582
Kết quả kinh doanh của bộ phận	394.097.247.665	84.174.437.748	136.645.121.466	51.419.970.910	(93.113.958.363)	573.222.819.426
Thu nhập không phân bổ						18.859.068.755
Chi phí không phân bổ						(358.523.327.380)
Kết quả từ các hoạt động kinh doanh						233.558.560.801
Thu nhập khác						58.469.042.897
Chi phí khác						(6.617.682.243)
Phần chia lãi của công ty liên kết						7.764.580.855
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành						(75.010.668.386)
Lợi ích thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại						33.990.830.534
Lợi nhuận thuần sau thuế						252.154.664.458

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

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

(b) Bộ phận chia theo vùng địa lý

	Tại Việt Nam		Tại Lào		Hợp nhất	
	2017 VND	2016 VND	2017 VND	2016 VND	2017 VND	2016 VND
Doanh thu bán ra bên ngoài	2.296.976.482.820	1.988.493.828.582	-	-	2.296.976.482.820	1.988.493.828.582
Tài sản của bộ phận	8.176.854.997.273	6.496.940.906.827	238.647.999.682	203.375.251.584	8.415.502.996.955	6.700.316.158.411
Chi tiêu vốn	596.430.998.056	712.756.753.136	307.003.991	-	596.738.002.047	712.756.753.136

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***5. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2017	1/1/2017
	VND	VND
Tiền mặt	10.841.879.925	28.542.865.166
Tiền gửi ngân hàng	189.169.272.417	184.967.486.968
Các khoản tương đương tiền	507.312.380.437	413.584.061.547
	<hr/>	<hr/>
	707.323.532.779	627.094.413.681

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

	Số lượng cổ phiếu	31/12/2017	
		Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Cổ phiếu của Ngân hàng TMCP Quân đội	290.343	2.977.135.749	7.220.830.410
Cổ phiếu của Công ty CP LICOGI 13	75.750	444.927.000	318.150.000
		<hr/>	<hr/>
		3.422.062.749	7.538.980.410
		<hr/>	<hr/>
	Số lượng cổ phiếu	1/1/2017	
		Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Cổ phiếu của Ngân hàng TMCP Quân đội	290.343	2.977.135.749	3.899.306.490
Cổ phiếu của Công ty CP LICOGI 13	75.750	444.927.000	333.300.000
		<hr/>	<hr/>
		3.422.062.749	4.232.606.490

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**

(tiếp theo)

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

	31/12/2017		1/1/2017	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
▪ Tiền gửi có kỳ hạn	25.099.305.600	(*)	51.761.167.536	(*)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – dài hạn				
▪ Tiền gửi có kỳ hạn	45.430.525.455	(*)	-	-

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, khoản tiền gửi ngắn hạn có giá trị ghi sổ là 13.800 triệu VND (1/1/2017: 10.000 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 24(b)).

(c) Đầu tư vào các công ty liên kết

	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết	31/12/2017	
			Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty liên kết				
Công ty CP Thương mại Hà Đô	TP. Hồ Chí Minh	29%	522.513.108	(*)
Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vụ	Hà Nội	50%	10.000.000	(*)
Công ty CP Thiết bị Giáo dục 1	Hà Nội	39%	77.048.055.937	(*)
Công ty CP Năng lượng Agrita - Quảng Nam	Quảng Nam	44%	241.902.376.793	(*)
			319.482.945.838	(*)
			1/1/2017	
	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty liên kết				
Công ty CP Thương mại Hà Đô	TP. Hồ Chí Minh	29%	515.252.409	(*)
Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vụ	Hà Nội	50%	10.000.000	(*)
			525.252.409	(*)

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**

(tiếp theo)

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

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

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

	2017 VND	2016 VND
Số dư đầu năm	525.252.409	190.933.343.599
Vốn đã góp trong năm	319.099.440.793	10.000.000
Phần (lỗ)/lợi nhuận của công ty liên kết ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu trong năm	(141.747.364)	7.764.580.855
Cổ tức công bố trong năm	-	(13.500.930.000)
Giảm do một công ty liên kết chuyển thành công ty con	-	(184.681.742.045)
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm	319.482.945.838	525.252.409

7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Các khách hàng mua nhà dự án Hà Đô Centrosa Garden	71.688.154.822	161.153.678.000
Các khách hàng mua nhà khu biệt thự Sur Vạn Hạnh	24.444.972.600	42.517.143.600
Ủy ban Nhân dân Huyện Kiên Hải, Tỉnh Kiên Giang	60.832.176.365	38.156.830.121
Các khách hàng mua nhà chung cư dự án Nguyễn Văn Công - Quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh	16.690.195.874	16.910.250.496
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng ECO	10.686.312.240	15.193.312.240
Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	25.451.627.830	27.920.274.041
Tổng Công ty Điện lực Miền Bắc	16.396.452.531	15.320.229.049
Các khách hàng mua nhà dự án chung cư CC1 Dịch Vọng	25.399.049.974	-
Ban Quản lý Dự án 98/ BQP	-	5.210.985.000
Ban Quản lý Dự án Thủy điện 7	-	4.085.687.399
Các khách hàng khác	139.018.133.438	110.004.094.250
	<hr/>	<hr/>
	390.607.075.674	436.472.484.196

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***8. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2017	1/1/2017
	VND	VND
Công ty CP Phát triển Đô thị Từ Liêm	125.520.354.873	119.834.734.873
Trả trước cho các nhà thầu dự án Hà Đô Centrosa Garden	63.245.086.983	64.624.397.175
Công ty CP Vinh Tiến	53.000.000.000	-
Andritz Hydro Private Limited	26.520.655.955	29.693.610.915
Khác	59.725.663.258	82.598.247.286
	<hr/>	<hr/>
	328.011.761.069	296.750.990.249
	<hr/>	<hr/>

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

	31/12/2017	1/1/2017
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư An Lạc (i)	187.673.476.767	96.600.000.000
Các khoản vay cấp cho các cá nhân (ii)	15.366.999.999	65.770.257.099
	<hr/>	<hr/>
	203.040.476.766	162.370.257.099
	<hr/>	<hr/>

(i) Phản ánh khoản cho vay ngắn hạn của Công ty và Công ty CP Hà Đô - 756 Sài Gòn, một công ty con của Công ty, cấp cho Công ty CP Đầu tư An Lạc, một bên liên quan. Các khoản cho vay này không được đảm bảo, hưởng lãi suất từ 4,3% đến 5%/năm, cả gốc và lãi sẽ được trả vào ngày đáo hạn của thỏa thuận vay.

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(b) Phải thu về cho vay dài hạn**

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Công ty TNHH MTV 756 (iii)	117.000.000.000	117.000.000.000
Công ty CP Đầu tư An Lạc (iv)	100.000.000.000	-
	<hr/>	<hr/>
	217.000.000.000	117.000.000.000
	<hr/>	<hr/>

(iii) Phải thu về cho vay dài hạn thể hiện khoản vay cấp cho Công ty TNHH MTV 756 để công ty này góp vốn điều lệ vào Công ty CP Hà Đô - 756 Sài Gòn, một công ty con của Công ty. Khoản cho vay này không tính lãi và được đảm bảo bằng tất cả các quyền, quyền sở hữu và lợi ích của Công ty TNHH MTV 756 tại Công ty CP Hà Đô 756 - Sài Gòn và toàn bộ các quyền lợi phát sinh từ phần vốn góp.

(iv) Phản ánh khoản cho vay dài hạn của Công ty CP Hà Đô – 756 Sài Gòn, một công ty con của Công ty cấp cho Công ty CP Đầu tư An Lạc, một bên liên quan. Khoản cho vay không được đảm bảo, hưởng lãi suất 8%/năm và sẽ đáo hạn vào năm 2020. Cả gốc và lãi sẽ được trả vào ngày đáo hạn của thỏa thuận vay.

10. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Tạm ứng (*)	118.822.010.354	98.906.705.193
Ký cược, ký quỹ	1.244.082.023	3.405.835.427
Tạm ứng cô tức	9.900.000.000	-
Phải thu lãi tiền gửi và cho vay	16.738.409.712	2.850.136.894
Phải thu khác	26.890.813.425	17.096.788.263
	<hr/>	<hr/>
	173.595.315.514	122.259.465.777
	<hr/>	<hr/>

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

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

11. Nợ xấu và nợ khó đòi

	31/12/2017			1/1/2017				
	Số ngày quá hạn	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Số ngày quá hạn	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Nợ quá hạn								
Bà Nguyễn Thị Lan	Trên 3 năm	3.415.000.000	(3.415.000.000)	-	Trên 3 năm	3.415.000.000	(3.415.000.000)	-
Bà Nguyễn Thị Hòa	Trên 3 năm	-	-	-	Trên 3 năm	450.000.000	(450.000.000)	-
Xí nghiệp 3 (trước cổ phần hóa) Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thiên Trường	Trên 3 năm	314.374.090	(314.374.090)	-	Trên 3 năm	314.374.090	(314.374.090)	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng An Dương	Trên 3 năm	1.734.355.790	(1.734.355.790)	-	Trên 3 năm	1.734.355.790	(1.734.355.790)	-
Công ty CP Gạch nhẹ Phúc Sơn	Trên 3 năm	2.507.306.000	(1.892.923.000)	614.383.000	Trên 2 năm	3.507.306.000	(2.278.540.000)	1.228.766.000
	Trên 3 năm	426.495.800	(426.495.800)	-	Trên 3 năm	426.495.800	(426.495.800)	-
		8.397.531.680	(7.783.148.680)	614.383.000		9.847.531.680	(8.618.765.680)	1.228.766.000

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***12. Hàng tồn kho**

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Nguyên vật liệu	346.900.334	188.359.446
Công cụ và dụng cụ	1.325.603.411	1.402.274.690
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.968.720.483.836	2.379.042.640.866
<i>Bất động sản đang xây dựng</i>	<i>2.695.452.079.864</i>	<i>2.196.533.457.187</i>
<i>Các công trình xây dựng dở dang</i>	<i>273.268.403.972</i>	<i>182.509.183.679</i>
Thành phẩm	47.212.375.341	10.631.900.000
<i>Bất động sản đã hoàn thành</i>	<i>45.976.125.341</i>	<i>10.523.000.000</i>
<i>Hàng hóa</i>	<i>1.236.250.000</i>	<i>108.900.000</i>
	<hr/>	<hr/>
	3.017.605.362.922	2.391.265.175.002

Trong năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017, tổng chi phí đi vay được vốn hóa trong bất động sản đang xây dựng tương đương 16.893 triệu VND (2016: 56.455 triệu VND).

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

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Dự án Trung tâm Phúc hợp Hà Đô - 756 Sài Gòn	2.208.178.827.433	1.694.928.183.910
Dự án khu đô thị mới An Khánh - An Thượng	187.782.925.649	144.645.561.598
Dự án khu đô thị mới Noong Tha, Viêng Chăn, Lào	175.975.255.832	135.477.415.294
Dự án nhà ở Quận 12, TP. Hồ Chí Minh	26.852.709.524	76.674.948.700
Khu biệt thự Sư Vạn Hạnh	35.838.129.140	53.888.145.899
Dự án chung cư CC1 Dịch Vọng, Hà Nội	56.213.261.351	51.934.995.779
Dự án nhà ở Quận 2, TP. Hồ Chí Minh	5.175.000.000	10.523.000.000
Dự án cải tạo xây thô các lô nhà tại dự án Trung Hòa 2	157.936.181	45.877.272
Dự án chung cư CC3 Dịch Vọng, Hà Nội	11.600.142.777	11.534.142.777
Biệt thự khu nghỉ dưỡng Bảo Đại	29.997.428.551	-
Cảng hàng không Quảng Ninh	29.767.395.936	181.063.333
Dự án xây dựng hội trường Tỉnh Bắc Giang	-	2.874.143.367
Các dự án khác	247.157.596.803	206.858.162.937
	<hr/>	<hr/>
	3.014.696.609.177	2.389.565.640.866

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Dự án Trung tâm Phúc hợp Hà Đô - 756 Sài Gòn có giá trị ghi sổ là 2.208 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 24(b)).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

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

13. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Dụng cụ văn phòng VND	Tài sản khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
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
Tăng trong năm	795.237.520	41.154.567.771	12.666.844.455	1.656.102.903	1.158.877.273	57.431.629.922
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	22.609.813.260	-	-	31.456.000	-	22.641.269.260
Thanh lý	(1.400.000.000)	(8.015.128.351)	(1.974.394.372)	-	(926.576.879)	(12.316.099.602)
Xóa sổ	(4.153.924.087)	-	-	-	-	(4.153.924.087)
Phân loại lại	(1.042.678.701)	(817.333.309)	(309.120.195)	(474.487.021)	2.643.619.226	-
Số dư cuối năm	937.546.534.474	730.262.238.160	135.608.524.021	16.796.055.590	15.068.709.026	1.835.282.061.271
Giá trị hao mòn lũy kế						
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 trong năm	35.395.452.534	38.316.322.345	5.928.728.232	1.931.323.730	1.262.478.170	82.834.305.011
Thanh lý	(248.888.896)	(1.581.377.931)	(1.604.029.123)	-	(926.576.879)	(4.360.872.829)
Xóa sổ	(199.613.834)	-	-	-	-	(199.613.834)
Phân loại lại	(30.651.783)	(257.783.139)	(494.458.072)	(112.253.548)	895.146.542	-
Số dư cuối năm	263.609.867.518	343.696.092.210	49.772.533.236	11.843.033.348	12.901.543.472	681.823.069.784
Giá trị còn lại						
Số dư 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
Số dư cuối năm	673.936.666.956	386.566.145.950	85.835.990.785	4.953.022.242	2.167.165.554	1.153.458.991.487

Trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 có các tài sản có nguyên giá 127.146 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2017: 78.628 triệu VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 911.610 triệu VND (1/1/2017: 968.956 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 24).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***14. Tài sản cố định vô hình**

	Phần mềm máy vi tính VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	955.054.500
Tăng trong năm	568.600.000
	<hr/>
Số dư cuối năm	1.523.654.500
	<hr/>
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	168.990.262
Khấu hao trong năm	349.258.316
	<hr/>
Số dư cuối năm	518.248.578
	<hr/>
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	786.064.238
Số dư cuối năm	1.005.405.922
	<hr/>

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***15. Bất động sản đầu tư****Bất động sản đầu tư cho thuê**

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	195.045.147.799
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	456.682.061.985
Chuyển từ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	10.354.325.740
Thanh lý trong năm	(3.306.642.888)
	<hr/>
Số dư cuối năm	658.774.892.636
	<hr/>
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	36.337.684.975
Khấu hao trong năm	31.729.694.695
Thanh lý trong năm	(132.265.716)
	<hr/>
Số dư cuối năm	67.935.113.954
	<hr/>
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	158.707.462.824
Số dư cuối năm	590.839.778.682
	<hr/>

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

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Khách sạn IBIS	456.682.061.985	-
Tòa nhà Miền Nam	127.493.042.300	127.493.042.300
Tầng thương mại tại các khu chung cư	71.463.995.624	64.416.312.772
Sân tennis	3.135.792.727	3.135.792.727
	<hr/>	<hr/>
	658.774.892.636	195.045.147.799
	<hr/>	<hr/>

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, toàn bộ quyền sở hữu và kinh doanh, quản lý khai thác đối với tài sản hình thành từ dự án Khách sạn IBIS tại Số 2 Hồng Hà, Phường 2, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh (“Khách sạn IBIS”) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 24(b)).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***16. Xây dựng cơ bản dở dang**

	2017 VND	2016 VND
Số dư đầu năm	1.025.342.188.306	166.502.700.155
Tăng trong năm	538.737.772.125	665.035.128.360
Tăng do hợp nhất công ty con mới trong năm	-	218.878.721.190
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(22.641.269.260)	(1.147.157.471)
Thanh lý quyền sử dụng đất	-	(12.585.000.000)
Chuyển sang hàng tồn kho	(28.764.391.777)	(10.523.000.000)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(456.682.061.985)	(819.203.928)
Thanh lý	(511.004.920)	-
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm	1.055.481.232.489	1.025.342.188.306

Trong năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017, tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong xây dựng cơ bản dở dang là 116.400 triệu VND (2016: 32.211 triệu VND).

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

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Khách sạn IBIS	20.505.804.870	425.692.816.906
Dự án Thủy điện Nhận Hạc	774.462.846.260	406.004.967.629
Dự án Khu du lịch Bão Đại, Thành Phố Nha Trang	131.044.218.042	118.384.410.124
Dự án Thủy điện Sông Tranh 4	100.991.451.290	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	-	10.068.851.686
Dự án 186 Hoàng Sâm, Cầu Giấy, Hà Nội	17.446.915.297	121.126.364
Khác	8.869.929.236	3.910.230.067
	<hr/>	<hr/>
	1.055.481.232.489	1.025.342.188.306

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, toàn bộ quyền kinh doanh, quản lý khai thác đối với tài sản hình thành từ dự án Khách sạn IBIS và Dự án Thủy điện Nhận Hạc được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 24(b)).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***17. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại****(i) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận**

	Thuế suất	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:			
Lợi nhuận chưa thực hiện trong hàng tồn kho	20%	20.997.192.297	15.988.133.078
Lợi nhuận chưa thực hiện trong bất động sản đầu tư	20%	1.142.804.615	1.001.625.892
Lợi nhuận chưa thực hiện trong xây dựng cơ bản dở dang	20%	1.531.709.449	-
Chi phí môi giới đã trả chưa được khấu trừ	20%	58.517.653.317	20.896.883.974
Khác	20%	525.506.682	-
Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại		82.714.866.360	37.886.642.944
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả:			
Dự phòng đầu tư dài hạn	20%	(2.801.824.755)	-
		(2.801.824.755)	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần		79.913.041.605	37.886.642.944

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

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

	31/12/2017		1/1/2017	
	Chênh lệch tạm thời VND	Giá trị tính thuế VND	Chênh lệch tạm thời VND	Giá trị tính thuế VND
Lỗi tính thuế	54.435.762.973	10.887.152.595	2.396.791.524	479.358.305

Các khoản lỗi tính thuế của Tập đoàn bao gồm lỗi tính thuế của Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô và Công ty CP Hà Đô 4.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

Lỗ tính thuế hết hiệu lực vào năm sau:

Năm hết hiệu lực	Tình hình quyết toán	Số lỗ được khấu trừ VND
2021	Chưa quyết toán	2.396.791.524
2022	Chưa quyết toán	52.038.971.449
		54.435.762.973

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

18. Lợi thế thương mại

	VND
Giá gốc	
Số dư đầu năm vào cuối năm	11.803.260.642
Giá trị phân bổ lũy kế	
Số dư đầu năm	245.766.523
Phân bổ trong năm	1.180.326.064
	1.426.092.587
Số dư cuối năm	
Giá trị ghi sổ	
Số dư đầu năm	11.557.494.119
Số dư cuối năm	10.377.168.055

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***19. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Giá gốc và số có khả năng trả nợ	
	31/12/2017	1/1/2017
	VND	VND
Công ty TNHH Minh Nhật Duy	33.647.049.540	18.108.425.640
Công ty CP Đạt Phương	954.424.022	5.229.657.769
Công ty CP Tập Đoàn Xây Dựng Hòa Bình	18.578.664.260	-
Công ty CP Thép Đất Việt	10.585.720.330	-
Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Unicons	43.050.740.135	-
Công ty CP Sông Đà 10	3.608.514.281	13.100.934.833
Các nhà cung cấp khác	294.143.635.954	299.150.156.648
	<hr/>	<hr/>
	404.568.748.522	335.589.174.890
	<hr/>	<hr/>

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

	31/12/2017	1/1/2017
	VND	VND
Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước	68.742.173.261	621.231.444.939
Khách hàng thương mại trả tiền trước	215.262.206.648	254.411.480.149
	<hr/>	<hr/>
	284.004.379.909	875.642.925.088
	<hr/>	<hr/>

(b) Người mua trả tiền trước dài hạn

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***21. Thuế và các khoản khác phải thu và phải nộp Nhà nước****(a) Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước**

	1/1/2017 VND	Số đã nộp trong năm VND	Số bù trừ trong năm VND	31/12/2017 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.108.755.988	32.747.722.928	(2.852.112.396)	37.004.366.520
Thuế khác	269.205.234	16.924.720	(16.886.374)	269.243.580
	7.377.961.222	32.764.647.648	(2.868.998.770)	37.273.610.100

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

	1/1/2017 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp/ bù trừ trong năm VND	31/12/2017 VND
Thuế giá trị gia tăng	29.705.473.387	518.936.980.969	(531.323.859.769)	17.318.594.587
Thuế thu nhập doanh nghiệp	66.272.107.532	92.223.289.744	(85.924.323.564)	72.571.073.712
Thuế thu nhập cá nhân	1.797.702.867	11.656.527.927	(11.211.711.848)	2.242.518.946
Thuế tài nguyên	2.288.386.368	24.542.541.891	(24.550.999.477)	2.279.928.782
Các loại thuế khác	-	1.076.977.835	(1.075.977.835)	1.000.000
	100.063.670.154	648.436.318.366	(654.086.872.493)	94.413.116.027

22. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Lãi vay phải trả	29.195.538.357	42.442.146.664
Chi phí xây dựng	221.711.421.922	215.459.291.839
Chi phí phải trả khác	4.143.388.154	742.622.435
	255.050.348.433	258.644.060.938

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**
(tiếp theo)**Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***23. Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2017	1/1/2017
	VND	VND
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp và kinh phí công đoàn	973.246.099	603.214.565
Ký quỹ nhận được	26.984.524.580	6.202.600.000
Phí bảo trì các tòa nhà (i)	10.539.907.084	34.464.270.802
Cổ tức phải trả	14.850.000.000	-
Chi phí dự án	-	8.618.593.570
Các khoản phải trả khác	21.532.616.677	31.260.177.182
	<hr/>	<hr/>
	74.880.294.440	81.148.856.119

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

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

24. Các khoản vay	1/1/2017		31/12/2017	
	Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	136.151.048.742	150.966.509.347	(157.330.429.675)	129.787.128.414
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 24(b))	213.197.078.557	159.610.400.929	(225.014.862.557)	147.792.616.929
	349.348.127.299	310.576.910.276	(382.345.292.232)	277.579.745.343

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

Thuyết minh	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh 1 Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt Khoản vay Ngân hàng Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	VND	7,8%	-	2.452.689.928
	VND	8%	1.460.209.428	877.012.495
	VND	9,3%	-	50.000.000.000
Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Anh Khoản vay Ngân hàng Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	VND	7,5% - 8%	-	699.493.200
	VND	9,5%	-	2.330.000.000
Khoản vay Ngân hàng TMCP Kỹ thương VN - Chi nhánh Thăng Lợi Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	VND	7%	13.031.119.104	-
	VND	8%	7.304.054.771	-
Công ty CP Đầu tư IP Việt Nam, một bên liên quan Vay cá nhân	VND	5%	57.000.000.000	-
	VND	0% - 11%	50.991.745.111	79.791.853.119
			129.787.128.414	136.151.048.742

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

- (i) Khoản vay này được đảm bảo bằng bất động sản của một cổ đông của Công ty và cầu thép, tài sản cố định của Công ty với giá trị còn lại là 597 triệu VND (Thuyết minh 13).
- (ii) Các khoản vay này không được đảm bảo.
- (iii) Khoản vay này được đảm bảo bằng các tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 2.449 triệu VND (Thuyết minh 13).
- (iv) Khoản vay cá nhân ngắn hạn không được đảm bảo, có kỳ hạn 12 tháng và chịu lãi suất từ 0% đến 11%/năm.

(b) Vay dài hạn và trái phiếu phát hành

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Vay dài hạn (i)	1.740.222.249.019	1.868.236.037.538
Trái phiếu thường (ii)	-	594.932.500.000
	1.740.222.249.019	2.463.168.537.538
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(147.792.616.929)	(213.197.078.557)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	1.592.429.632.090	2.249.971.458.981

(i) Vay dài hạn

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Ngân hàng 1 (a)	VND	10,5% - 11%	2021	9.004.690.600	12.665.190.600
Ngân hàng 2 (b)	VND	10 - 11%	2027	286.054.611.217	286.054.611.217
Ngân hàng 3 (c)	VND	8,2%	2020	386.835.901.609	571.286.172.601
Ngân hàng 4 (d)	VND	10,3%	2019	58.499.600.000	111.300.000.000
Ngân hàng 5 (d)	VND	10% - 10,1%	2023	369.504.601.906	404.850.601.906
Ngân hàng 6 (d)	USD	6%	2023	47.798.566.443	52.473.331.659
Ngân hàng 7 (d)	VND	9,7%	2029	532.889.892.089	307.514.120.555
Ngân hàng 8 (e)	VND	9,2%	2020	33.459.537.549	-
Ngân hàng 9 (f)	VND	7,5%	2020	12.358.847.606	-
Vay cá nhân (g)	VND	9% - 13%	2018	3.816.000.000	122.092.009.000
				1.740.222.249.019	1.868.236.037.538

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

- (a) Khoản vay này được đảm bảo bằng các tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 16.781 triệu VND (1/1/2017: 19.736 triệu VND) (Thuyết minh 13).
- (b) Khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình với hạn mức tối đa là 350 tỷ VND dùng để thanh toán các chi phí đầu tư dự án Khách sạn IBIS. Thời hạn vay là 144 tháng kể từ ngày rút tiền vay lần đầu tiên. Khoản vay này được thế chấp bằng toàn bộ quyền kinh doanh, quản lý khai thác đối với tài sản hình thành từ dự án này (Thuyết minh 15 và 16).
- (c) Khoản vay này được đảm bảo bằng 1.038.544 cổ phiếu của Công ty sở hữu tại Công ty CP Za Hưng; 28.350.000 cổ phiếu của Công ty sở hữu tại Công ty Cổ phần Hà Đô - 756 Sài Gòn; và toàn bộ tài sản thuộc Dự án Trung tâm Phúc hợp Hà Đô - 756 Sài Gòn có giá trị ghi sổ là 2.208 tỷ VND (Thuyết minh 12).
- (d) Các khoản vay ngân hàng được đảm bảo bằng tài sản cố định và xây dựng cơ bản dở dang (Dự án Thủy điện Nhận Hạc) có giá trị còn lại và giá trị ghi sổ lần lượt là 891.783 triệu VND và 774.463 triệu VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 (1/1/2017: 940.687 triệu VND và 406.005 triệu VND) (Thuyết minh 13 và 16).
- (e) Khoản vay này được đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi có giá trị ghi sổ là 13.800 triệu VND (1/1/2017: 10.000 triệu VND) (Thuyết minh 6(b)).
- (f) Khoản vay ngắn hạn từ các cá nhân không được đảm bảo và có kỳ hạn 2 năm.

(ii) Trái phiếu thường

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá					
Lô 1	VND	(*)	2020	-	200.000.000.000
Lô 2	VND	(*)	2020	-	400.000.000.000
				-	600.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu				-	(5.067.500.000)
				-	594.932.500.000

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

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

25. Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Chênh lệch tỷ giá hối đoái VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 1/1/2016	684.118.840.000	-	(8.560.000)	6.010.395.862	26.846.146.872	262.447.312.267	327.318.885.882	1.306.733.020.883
Phát hành cổ phiếu thưởng	69.046.560.000	-	-	-	-	(69.046.560.000)	-	-
Phát hành cổ phiếu và góp vốn	6.515.400.000	(33.000.000)	-	-	-	-	32.242.121.700	38.724.521.700
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	235.569.824.463	16.584.839.995	252.154.664.458
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	(1.719.133.402)	-	-	-	(1.719.133.402)
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	-	3.493.310.115	(3.493.310.115)	-	-
Cổ tức (Thuyết minh 27)	-	-	-	-	-	(34.504.687.750)	(9.801.265.000)	(44.305.952.750)
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	(303.220.000)	-	-	-	-	(303.220.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(2.209.881.859)	(106.533.550)	(2.316.415.409)
Biến động khác về vốn chủ sở hữu	-	-	-	-	-	(703.925.369)	(677.760.868)	(1.381.686.237)
Tăng do hợp nhất công ty con mới trong năm	-	-	-	-	-	-	331.192.929.383	331.192.929.383
Chênh lệch phát sinh khi Công ty thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con nhưng không thay đổi quyền kiểm soát đối với công ty con	-	-	-	-	171.366.836	(2.955.913.231)	(41.976.113.605)	(44.760.660.000)
Số dư tại ngày 1/1/2017	759.680.800.000	(33.000.000)	(311.780.000)	4.291.262.460	30.510.823.823	385.102.858.406	654.777.103.937	1.834.018.068.626
Trả cổ tức bằng cổ phiếu thưởng	-	-	-	-	-	-	12.584.000.000	12.584.000.000
Phát hành cổ phiếu và góp vốn	-	-	-	-	-	-	87.360.300.000	87.360.300.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	178.375.406.736	94.728.113.643	273.103.520.379
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	(66.617.048)	-	-	-	(66.617.048)
Cổ tức (Thuyết minh 27)	-	-	-	-	-	(75.948.528.200)	(81.419.720.580)	(157.368.248.780)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(3.557.296.422)	(1.703.081.661)	(5.260.378.083)
Biến động khác về vốn chủ sở hữu	-	-	-	-	-	(496.210.981)	(454.180.272)	(950.391.253)
Chênh lệch phát sinh khi Công ty thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con nhưng không thay đổi quyền kiểm soát đối với công ty con	-	-	-	-	(103.927.022)	(4.186.374.598)	45.016.021.620	40.725.720.000
Số dư tại ngày 31/12/2017	759.680.800.000	(33.000.000)	(311.780.000)	4.224.645.412	30.406.896.801	479.289.854.941	810.888.556.687	2.084.145.973.841

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***26. Vốn cổ phần**

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

	31/12/2017		1/1/2017	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	75.968.080	759.680.800.000	75.968.080	759.680.800.000
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	75.968.080	759.680.800.000	75.968.080	759.680.800.000
Cổ phiếu quỹ				
Cổ phiếu phổ thông	(31.178)	(311.780.000)	(31.178)	(311.780.000)
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	75.936.902	759.369.020.000	75.936.902	759.369.020.000

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

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

	2017		2016	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Số dư đầu năm	75.936.902	759.369.020.000	68.411.028	684.110.280.000
Cổ phiếu phát hành cho nhân viên	-	-	651.540	6.515.400.000
Cổ phiếu phát hành từ lợi nhuận chưa phân phối	-	-	6.904.656	69.046.560.000
Cổ phiếu quỹ mua lại trong năm	-	-	(30.322)	(303.220.000)
Số dư cuối năm	75.936.902	759.369.020.000	75.936.902	759.369.020.000

27. Cổ tức

Tại cuộc họp ngày ngày 15 tháng 4 năm 2017, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã quyết định phân phối khoản cổ tức 75.949 triệu VND (2016: 34.505 triệu VND).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***28. Các quỹ thuộc nguồn vốn chủ sở hữu****Quỹ đầu tư phát triển**

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối theo nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ này được thành lập nhằm mục đích mở rộng kinh doanh trong tương lai.

29. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**Ngoại tệ các loại**

	31/12/2017		1/1/2017	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
Đô la Mỹ (USD)	916	20.071.809	17.984	406.349.457
Kíp Lào (LAK)	1.505.737.920	4.029.354.674	159.572.560	425.580.019
		<hr/>		<hr/>
		4.049.426.483		831.929.476
		<hr/>		<hr/>

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***30. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

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

Doanh thu thuần của Tập đoàn bao gồm:

	2017 VND	2016 VND
Tổng doanh thu:		
▪ Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.157.681.974.389	1.073.601.810.393
▪ Doanh thu hợp đồng xây dựng	606.901.768.564	632.316.956.851
▪ Doanh thu cung cấp dịch vụ	54.074.699.260	45.633.185.921
▪ Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	76.955.733.459	43.979.300.914
▪ Doanh thu từ thủy điện	323.724.922.601	193.811.618.679
▪ Doanh thu từ khách sạn	80.499.001.756	545.484.658
▪ Doanh thu khác	-	189.000.000
	<hr/> 2.299.838.100.029	<hr/> 1.990.077.357.416
Trừ đi các khoản giảm trừ doanh thu:		
▪ Giảm giá hàng bán	(2.195.215.083)	(1.409.302.909)
▪ Chiết khấu thương mại	(666.402.126)	(174.225.925)
	<hr/> (2.861.617.209)	<hr/> (1.583.528.834)
Doanh thu thuần	<hr/> 2.296.976.482.820	<hr/> 1.988.493.828.582

31. Giá vốn hàng bán

	2017 VND	2016 VND
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Hoạt động kinh doanh bất động sản	767.483.920.766	676.595.493.977
▪ Hoạt động xây dựng	545.217.582.296	612.289.980.616
▪ Cung cấp dịch vụ	29.653.283.468	44.100.163.489
▪ Cho thuê bất động sản đầu tư	45.095.826.418	15.387.000.873
▪ Thủy điện	81.885.607.585	66.419.789.369
▪ Hoạt động khách sạn	46.824.249.678	299.030.832
▪ Khác	-	179.550.000
	<hr/> 1.516.160.470.211	<hr/> 1.415.271.009.156

32. Doanh thu hoạt động tài chính

	2017 VND	2016 VND
Lãi tiền gửi và cho vay	39.606.591.132	18.607.854.302
Doanh thu hoạt động tài chính khác	345.028.033	251.214.453
	<hr/> 39.951.619.165	<hr/> 18.859.068.755

33. Chi phí tài chính

	2017 VND	2016 VND
Chi phí lãi vay	112.086.173.062	116.187.055.784
Chi phí tài chính khác	10.883.654.060	1.379.119.492
	<hr/> 122.969.827.122	<hr/> 117.566.175.276

34. Chi phí bán hàng

	2016 VND	2015 VND
Chi phí môi giới và quảng cáo	221.387.877.662	143.421.050.742
Chi phí khấu hao	5.595.101.832	9.154.855
Chi phí bán hàng khác	6.521.392.105	2.431.372.216
	<hr/> 233.504.371.599	<hr/> 145.861.577.813

35. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2017 VND	2016 VND
Chi phí nhân viên	87.689.336.747	68.627.940.962
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.097.112.151	2.682.486.239
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.346.557.593	4.950.353.915
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	24.466.255.111	18.834.793.175
	<hr/> 135.599.261.602	<hr/> 95.095.574.291

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***36. Thu nhập khác**

	2017 VND	2016 VND
Lãi từ giao dịch mua công ty con giá rẻ	-	55.432.705.347
Thu nhập khác	10.143.445.391	3.036.337.550
	<hr/> 10.143.445.391	<hr/> 58.469.042.897

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

	2017 VND	2016 VND
Chi phí nguyên vật liệu trong chi phí sản xuất	1.164.992.203.974	1.121.597.973.970
Chi phí nhân viên	455.120.076.507	371.037.985.296
Chi phí khấu hao	116.093.584.086	85.692.308.597
Chi phí dịch vụ mua ngoài	583.676.554.694	375.054.246.359
Chi phí khác	109.426.471.049	92.450.936.744
	<hr/> 1.164.992.203.974	<hr/> 1.121.597.973.970

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

	2017 VND	2016 VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	90.510.258.891	75.008.856.983
Dự phòng thiếu trong những năm trước	1.713.030.853	1.811.403
	<hr/> 92.223.289.744	<hr/> 75.010.668.386
Lợi ích thuế thu nhập hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các chênh lệch tạm thời	(42.026.398.661)	(33.990.830.534)
	<hr/> 50.196.891.083	<hr/> 41.019.837.852

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(b) Đối chiếu thuế suất thực tế**

	2017 VND	2016 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	323.300.411.462	293.174.502.310
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	64.660.082.292	58.634.900.462
Ảnh hưởng của mức thuế suất khác áp dụng cho công ty con	(19.357.914.737)	(8.148.315.342)
Chi phí không được khấu trừ thuế	5.086.268.767	1.321.470.830
Thu nhập không bị tính thuế	(64.932.673)	(6.661.715.171)
Ưu đãi thuế tại công ty con	(12.247.437.709)	(4.070.610.371)
Phát sinh và hoàn nhập các chênh lệch tạm thời	10.407.794.290	(57.703.959)
Dự phòng thiếu trong những năm trước	1.713.030.853	1.811.403
	50.196.891.083	41.019.837.852

(c) Thuế suất áp dụng

Theo luật thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, Công ty có nghĩa vụ phải nộp cho Ngân sách Nhà nước thuế thu nhập bằng 20% trên lợi nhuận tính thuế.

Các công ty con có nghĩa vụ phải nộp cho Ngân sách nhà nước thuế thu nhập theo mức thuế suất quy định của pháp luật thuế hiện hành.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***39. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được dựa trên số lợi nhuận thuần hợp nhất thuộc về các cổ đông phổ thông của Công ty và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền trong năm, chi tiết như sau:

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

	2017	2016
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành năm trước mang sang	75.936.902	68.411.028
Ảnh hưởng của việc mua lại cổ phiếu	-	(26.851)
Cổ phiếu phát hành cho nhân viên	-	471.251
Cổ phiếu phát hành từ lợi nhuận chưa phân phối	-	6.904.656
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông trong năm	<u>75.936.902</u>	<u>75.760.084</u>

(b) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	2017	2016
Lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông phổ thông (*) (VND)	178.375.406.736	235.569.824.463
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm (Cổ phiếu)	<u>75.936.902</u>	<u>75.760.084</u>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	<u>2.349</u>	<u>3.109</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi do chưa được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2017, lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông phổ thông sẽ giảm đi.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

40. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

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

	Giá trị giao dịch	
	2017 VND	2016 VND
Công ty Cổ phần Thương mại Hà Đô - Công ty liên kết		
Bán hàng hóa và dịch vụ	924.000.000	1.080.000.000
Công ty CP Đầu tư An Lạc - Công ty liên quan		
Cho vay	266.073.476.767	96.600.000.000
Hoàn trả vay ngắn hạn	75.000.000.000	-
Thu nhập lãi vay	14.475.158.767	1.740.600.000
Công ty CP Đầu tư IP Việt Nam - Công ty liên quan		
Vay ngắn hạn	57.000.000.000	-
Chi phí lãi vay	2.572.916.667	-
Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát		
Tiền lương, thưởng và phụ cấp	5.481.260.404	6.425.000.000

41. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2017 được mang sang từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Ngày 31 tháng 3 năm 2018

Người lập:



Đào Hữu Tùng
Kế toán viên

Người duyệt:



Phạm Hồng Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Thông
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

