

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

**Giấy Chứng nhận**

**Đăng ký Kinh doanh số** 0100283802

ngày 24 tháng 11 năm 2011

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 Kinh doanh số 0100283802 ngày 24 tháng 11 năm 2011. Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp.

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban kiểm soát đã điều hành Tập đoàn trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

**Hội đồng Quản trị**

Nguyễn Trọng Thông  
Nguyễn Văn Tô  
Nguyễn Đức Toàn  
Phan Quang Bình  
Đào Hữu Khanh  
Cao Trần Đăng  
Lê Thanh Hiền

Chủ tịch  
Phó Chủ tịch  
Thành viên  
Thành viên  
Thành viên  
Thành viên  
Thành viên

**Ban Giám đốc**

Nguyễn Trọng Thông  
Nguyễn Văn Tô  
Nguyễn Đức Toàn  
Phan Văn Chính  
Trần Thu Hoài  
Đào Hữu Khanh

Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc

**Ban Kiểm soát**

Đỗ Văn Bình  
Phan Viết Tài  
Phạm Hùng Sơn

Trưởng ban  
Ủy viên  
Ủy viên

**Trụ sở đăng ký**

Số 8, Láng Hạ, Ba Đình,  
Hà Nội, Việt Nam

**Công ty kiểm toán**

Công ty TNHH KPMG  
Việt Nam

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

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

- (a) báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày từ trang 5 đến trang 58 đã được lập và trình bày để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Giám đốc cho rằng Tập đoàn sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

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



Thay mặt Ban Giám đốc

Nguyễn Văn Tô  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, 05-04-2013



**KPMG Limited**  
46<sup>th</sup> Floor, Keangnam Hanoi Landmark Tower,  
72 Building, Plot E6, Pham Hung Street,  
Me Tri, Tu Liem, Hanoi city  
The Socialist Republic of Vietnam

Telephone + 84 (4) 3946 1600  
Fax + 84 (4) 3946 1601  
Internet [www.kpmg.com.vn](http://www.kpmg.com.vn)

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

### **Phạm vi kiểm toán**

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (“Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”) tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 5 tháng 4 năm 2013, được trình bày từ trang 5 đến 58. Việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi. Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác và công ty kiểm toán này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính này trong báo cáo kiểm toán ngày 26 tháng 3 năm 2012.

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 phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để có được sự đảm bảo hợp lý rằng báo cáo tài chính hợp nhất không chứa đựng các sai sót trọng yếu. Công việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, trên cơ sở chọn mẫu, các bằng chứng xác minh cho các số liệu và thuyết trình trong báo cáo tài chính hợp nhất. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc, cũng như việc đánh giá cách trình bày tổng quát của báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

### **Ý kiến kiểm toán**

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 và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.



### Vấn đề lưu ý

Tuy không đưa ra ý kiến ngoại trừ chúng tôi lưu ý rằng các số liệu so sánh đã trình bày, không bao gồm các điều chỉnh nêu tại Thuyết minh số 4 của báo cáo tài chính hợp nhất này, là các số liệu từ báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, báo cáo này được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác và công ty kiểm toán này đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính hợp nhất này trong báo cáo kiểm toán ngày 26 tháng 3 năm 2012. Trong quá trình thực hiện kiểm toán, chúng tôi đã kiểm toán các điều chỉnh nêu tại Thuyết minh số 4 đã được áp dụng để điều chỉnh lại các số liệu so sánh. Theo ý kiến của chúng tôi, các điều chỉnh đó là thích hợp và được áp dụng đúng quy định.

### Công ty TNHH KPMG

Việt Nam

Giấy chứng nhận đầu tư số: 011043000345

Báo cáo kiểm toán: 12-02-105



Wang Loan Kim

Chứng chỉ kiểm toán viên số N.0557/KTV

Phó Tổng Giám đốc



Nguyễn Tâm Anh

Chứng chỉ kiểm toán viên số 0651/KTV

Hà Nội, ngày 5 tháng 4 năm 2013

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2012**

**Mẫu B 01 – DN/HN**

|                                                                | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>31/12/2012<br/>VND</b> | <b>31/12/2011<br/>VND<br/>Điều chỉnh lại</b> |
|----------------------------------------------------------------|--------------|--------------------|---------------------------|----------------------------------------------|
| <b>TÀI SẢN</b>                                                 |              |                    |                           |                                              |
| <b>Tài sản ngắn hạn</b><br>(100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150) | <b>100</b>   |                    | <b>1.264.314.962.190</b>  | <b>1.156.570.412.359</b>                     |
| <b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>                      | <b>110</b>   | <b>6</b>           | <b>90.497.975.627</b>     | <b>110.876.526.363</b>                       |
| Tiền                                                           | 111          |                    | 55.257.975.627            | 102.276.526.363                              |
| Các khoản tương đương tiền                                     | 112          |                    | 35.240.000.000            | 8.600.000.000                                |
| <b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                     | <b>120</b>   | <b>14</b>          | <b>38.170.604.219</b>     | <b>69.213.043.263</b>                        |
| Các khoản đầu tư ngắn hạn                                      | 121          |                    | 39.518.678.636            | 72.116.191.080                               |
| Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn                    | 129          |                    | (1.348.074.417)           | (2.903.147.817)                              |
| <b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                             | <b>130</b>   | <b>7</b>           | <b>308.736.947.520</b>    | <b>390.970.779.343</b>                       |
| Phải thu khách hàng                                            | 131          |                    | 258.824.274.731           | 298.095.527.104                              |
| Trả trước cho người bán                                        | 132          |                    | 36.815.014.454            | 92.823.015.847                               |
| Các khoản phải thu khác                                        | 135          |                    | 14.832.014.125            | 4.888.040.564                                |
| Dự phòng các khoản phải thu khó đòi                            | 139          |                    | (1.734.355.790)           | (4.835.804.172)                              |
| <b>Hàng tồn kho</b>                                            | <b>140</b>   | <b>8</b>           | <b>757.616.736.377</b>    | <b>535.466.474.995</b>                       |
| Hàng tồn kho                                                   | 141          |                    | 759.726.693.470           | 535.466.474.995                              |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                                 | 149          |                    | (2.109.957.093)           | -                                            |
| <b>Tài sản ngắn hạn khác</b>                                   | <b>150</b>   |                    | <b>69.292.698.447</b>     | <b>50.043.588.395</b>                        |
| Chi phí trả trước ngắn hạn                                     | 151          |                    | 1.826.391.867             | 459.118.204                                  |
| Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ                            | 152          |                    | 21.048.282.287            | 4.590.920.334                                |
| Thuế và các khoản khác phải thu                                |              |                    |                           |                                              |
| Nhà nước                                                       | 154          |                    | 2.602.267.747             | 4.463.308.471                                |
| Tài sản ngắn hạn khác                                          | 158          | 9                  | 43.815.756.546            | 40.530.241.386                               |
| <b>Tài sản dài hạn</b><br>(200 = 220 + 240 + 250 + 260)        | <b>200</b>   |                    | <b>562.517.352.320</b>    | <b>467.129.457.748</b>                       |
| <b>Tài sản cố định</b>                                         | <b>220</b>   |                    | <b>144.130.258.559</b>    | <b>285.249.051.854</b>                       |
| Tài sản cố định hữu hình                                       | 221          | 10                 | 73.439.016.263            | 76.295.384.565                               |
| Nguyên giá                                                     | 222          |                    | 142.239.243.657           | 127.965.356.963                              |
| Giá trị hao mòn lũy kế                                         | 223          |                    | (68.800.227.394)          | (51.669.972.398)                             |
| Tài sản cố định vô hình                                        | 227          | 11                 | 36.707.302                | 23.319.138                                   |
| Nguyên giá                                                     | 228          |                    | 66.000.000                | 52.653.000                                   |
| Giá trị hao mòn lũy kế                                         | 229          |                    | (29.292.698)              | (29.333.862)                                 |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                                | 230          | 12                 | 70.654.534.994            | 208.930.348.151                              |
| <b>Bất động sản đầu tư</b>                                     | <b>240</b>   | <b>13</b>          | <b>219.443.977.953</b>    | <b>8.528.216.267</b>                         |
| Nguyên giá                                                     | 241          |                    | 224.014.795.255           | 8.819.218.338                                |
| Giá trị hao mòn lũy kế                                         | 242          |                    | (4.570.817.302)           | (291.002.071)                                |
| <b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>                      | <b>250</b>   | <b>14</b>          | <b>110.926.456.488</b>    | <b>90.142.511.228</b>                        |
| Đầu tư vào các công ty liên kết                                | 252          |                    | 110.731.456.488           | 89.947.511.228                               |
| Đầu tư dài hạn khác                                            | 258          |                    | 195.000.000               | 195.000.000                                  |

*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 2012 (tiếp theo)**

**Mẫu B 01 – DN/HN**

|                                                   | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>31/12/2012<br/>VND</b> | <b>31/12/2011<br/>VND<br/>Điều chỉnh lại</b> |
|---------------------------------------------------|--------------|--------------------|---------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Tài sản dài hạn khác</b>                       | <b>260</b>   |                    | <b>88.016.659.320</b>     | <b>83.209.678.399</b>                        |
| Chi phí trả trước dài hạn                         | 261          | 15                 | 7.672.447.520             | 5.301.386.910                                |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại                    | 262          | 16                 | 8.304.836.500             | 5.361.003.355                                |
| Tài sản dài hạn khác                              | 268          | 17                 | 72.039.375.300            | 72.547.288.134                               |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN<br/>(270 = 100 + 200)</b>    | <b>270</b>   |                    | <b>1.826.832.314.510</b>  | <b>1.623.699.870.107</b>                     |
| <b>NGUỒN VỐN</b>                                  |              |                    |                           |                                              |
| <b>NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>              | <b>300</b>   |                    | <b>1.117.862.986.930</b>  | <b>877.096.197.069</b>                       |
| <b>Nợ ngắn hạn</b>                                | <b>310</b>   |                    | <b>982.070.439.324</b>    | <b>801.398.405.226</b>                       |
| Vay ngắn hạn                                      | 311          | 18                 | 245.556.705.723           | 102.805.188.361                              |
| Phải trả người bán                                | 312          | 19                 | 249.471.779.879           | 188.381.927.618                              |
| Người mua trả tiền trước                          | 313          |                    | 255.251.054.441           | 341.867.362.371                              |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước               | 314          | 20                 | 111.840.261.402           | 66.762.116.486                               |
| Phải trả người lao động                           | 315          |                    | 59.092.883.096            | 41.632.691.848                               |
| Chi phí phải trả                                  | 316          | 21                 | 11.565.415.717            | -                                            |
| Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác        | 319          | 22                 | 46.634.282.969            | 53.212.663.836                               |
| Dự phòng                                          | 320          |                    | 2.030.483.438             | 2.972.237.685                                |
| Quỹ khen thưởng và phúc lợi                       | 323          |                    | 627.572.659               | 3.764.217.021                                |
| <b>Vay và nợ dài hạn</b>                          | <b>330</b>   |                    | <b>135.792.547.606</b>    | <b>75.697.791.843</b>                        |
| Phải trả dài hạn khác                             | 333          | 23                 | 56.999.067.741            | 49.951.469.581                               |
| Vay dài hạn                                       | 334          | 24                 | 77.969.481.656            | 25.364.999.154                               |
| Dự phòng trợ cấp thôi việc                        | 336          |                    | 823.998.209               | 39.063.908                                   |
| Doanh thu chưa thực hiện                          | 338          |                    | -                         | 342.259.200                                  |
| <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 )</b>                | <b>400</b>   |                    | <b>654.071.985.591</b>    | <b>672.167.980.996</b>                       |
| <b>Vốn chủ sở hữu</b>                             | <b>410</b>   | <b>25</b>          | <b>654.071.985.591</b>    | <b>672.167.980.996</b>                       |
| Vốn cổ phần                                       | 411          | 26                 | 506.249.220.000           | 404.999.480.000                              |
| Thặng dư vốn cổ phần                              | 412          | 25                 | 33.013.109.804            | 33.260.026.926                               |
| Cổ phiếu quỹ                                      | 414          | 25                 | (901.450.000)             | (900.520.000)                                |
| Chênh lệch tỷ giá hối đoái                        | 416          | 25                 | (633.441.266)             | (10.472.917)                                 |
| Quỹ đầu tư phát triển                             | 417          | 25/28              | 20.095.256.435            | 21.847.871.784                               |
| Quỹ dự phòng tài chính                            | 418          | 25/28              | 25.767.551.724            | 25.682.275.084                               |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                     | 419          | 25                 | 1.181.077                 | -                                            |
| Lợi nhuận chưa phân phối                          | 420          | 25                 | 70.480.557.817            | 187.289.320.119                              |
| <b>LỢI ÍCH CÔ ĐỒNG THIỂU SỐ</b>                   | <b>439</b>   |                    | <b>54.897.341.989</b>     | <b>74.435.692.042</b>                        |
| <b>TỔNG NGUỒN VỐN<br/>(440 = 300 + 400 + 439)</b> | <b>440</b>   |                    | <b>1.826.832.314.510</b>  | <b>1.623.699.870.107</b>                     |

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN/HN

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

|                     | Loại tiền | 31/12/2012    | 31/12/2011    |
|---------------------|-----------|---------------|---------------|
| Nợ khó đòi đã xử lý | VND       | 3.101.448.382 | -             |
| Ngoại tệ            | USD       | 14.500        | -             |
| Ngoại tệ            | LAK       | 1.218.586.993 | 1.384.394.231 |

Người lập:



Chu Tuấn Anh  
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Văn Tô  
Phó Tổng Giám đốc

05 -04- 2013

**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 2012**

Mẫu B 02 – DN/HN

|                                                                                  | Mã số     | Thuyết minh | 2012<br>VND            | 2011<br>VND<br>Điều chỉnh lại |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|------------------------|-------------------------------|
| Tổng doanh thu                                                                   | 01        | 29          | 937.915.329.380        | 1.117.695.097.859             |
| Các khoản giảm trừ doanh thu                                                     | 02        | 29          | 7.463.409.661          | 507.417.909                   |
| <b>Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)</b>                                            | <b>10</b> | <b>29</b>   | <b>930.451.919.719</b> | <b>1.117.187.679.950</b>      |
| Giá vốn hàng bán                                                                 | 11        | 30          | 832.474.001.891        | 910.426.625.265               |
| <b>Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)</b>                                              | <b>20</b> |             | <b>97.977.917.828</b>  | <b>206.761.054.685</b>        |
| Doanh thu hoạt động tài chính                                                    | 21        | 31          | 10.953.983.539         | 32.717.353.090                |
| Chi phí tài chính                                                                | 22        | 32          | 8.093.004.799          | 3.149.872.561                 |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>                                                 | 23        |             | 9.405.309.982          | 2.023.545.303                 |
| Chi phí bán hàng                                                                 | 24        |             | 1.901.135.751          | 32.808.000                    |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                                                     | 25        |             | 65.142.506.543         | 54.681.931.848                |
| <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}</b> | <b>30</b> |             | <b>33.795.254.274</b>  | <b>181.613.795.366</b>        |
| Thu nhập khác                                                                    | 31        | 33          | 2.199.265.463          | 2.770.057.030                 |
| Chi phí khác                                                                     | 32        | 34          | 1.607.348.814          | 2.188.952.443                 |
| <b>Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)</b>                              | <b>40</b> |             | <b>591.916.649</b>     | <b>581.104.587</b>            |
| <b>Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết</b>                                   | <b>41</b> |             | <b>15.959.383.260</b>  | <b>2.339.931.228</b>          |
| <b>Lợi nhuận trước thuế (50 = 30 + 40 + 41)</b>                                  | <b>50</b> |             | <b>50.346.554.183</b>  | <b>184.534.831.181</b>        |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                                                      | 51        | 35          | 14.151.423.225         | 56.709.842.344                |
| <b>Lợi ích thuế TNDN hoãn lại</b>                                                | <b>52</b> | <b>35</b>   | <b>(2.943.833.145)</b> | <b>(3.495.494.065)</b>        |
| <b>Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)</b>                               | <b>60</b> |             | <b>39.138.964.103</b>  | <b>131.320.482.902</b>        |

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



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**  
(tiếp theo)

Mẫu B 02 – DN/HN

|                          | Mã số | Thuyết minh | 2012<br>VND    | 2011<br>VND<br>Điều chỉnh lại |
|--------------------------|-------|-------------|----------------|-------------------------------|
| <b>Phân bổ cho:</b>      |       |             |                |                               |
| Cổ đông thiểu số         | 61    |             | 15.891.660.945 | 19.002.232.007                |
| Chủ sở hữu của Công ty   | 62    |             | 23.247.303.158 | 112.318.250.895               |
| <hr/>                    |       |             |                |                               |
| <b>Lãi trên cổ phiếu</b> |       |             |                |                               |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70    | 36          | 460            | 2.221                         |
| <hr/>                    |       |             |                |                               |

Người lập:



Chu Tuấn Anh  
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Văn Tô  
Phó Tổng Giám đốc

05 -04- 2013

**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 2012**  
(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03 – DN/HN

|                                                                                | <b>Mã<br/>số</b> | <b>2012<br/>VND</b>      | <b>2011<br/>VND<br/>Điều chỉnh lại</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------|----------------------------------------|
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                 |                  |                          |                                        |
| Lợi nhuận trước thuế                                                           | 01               | 50.346.554.183           | 184.534.831.181                        |
| Điều chỉnh cho các khoản                                                       |                  |                          |                                        |
| Khấu hao và phân bổ                                                            | 02               | 22.338.639.737           | 15.239.579.092                         |
| Các khoản dự phòng                                                             | 03               | (2.703.384.635)          | 3.844.221.197                          |
| Lãi từ hoạt động đầu tư                                                        | 05               | (26.275.278.913)         | (56.959.740.758)                       |
| Chi phí lãi vay                                                                | 06               | 9.405.309.982            | 2.023.545.303                          |
| <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước<br/>những thay đổi vốn lưu động</b> | <b>08</b>        | <b>53.111.840.354</b>    | <b>148.682.436.015</b>                 |
| Biến động các khoản phải thu                                                   | 09               | 77.801.289.817           | (19.204.690.280)                       |
| Biến động hàng tồn kho                                                         | 10               | (306.968.496.322)        | (50.870.421.948)                       |
| Biến động các khoản phải trả và<br>nợ phải trả khác                            | 11               | 66.829.771.491           | (24.594.350.971)                       |
| Biến động chi phí trả trước                                                    | 12               | (3.738.334.273)          | (1.086.211.206)                        |
|                                                                                |                  | <b>(112.963.928.933)</b> | <b>52.926.761.610</b>                  |
| Tiền lãi vay đã trả                                                            | 13               | (2.545.276.000)          | (3.733.364.472)                        |
| Thuế thu nhập đã nộp                                                           | 14               | (12.964.683.675)         | (60.623.047.044)                       |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                          | 15               | -                        | 32.897.951.786                         |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                         | 16               | (7.004.762.418)          | (45.968.802.633)                       |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động<br/>kinh doanh</b>                   | <b>20</b>        | <b>(135.478.651.026)</b> | <b>(24.500.500.753)</b>                |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                     |                  |                          |                                        |
| Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản<br>dài hạn khác                        | 21               | (38.486.163.478)         | (197.010.014.099)                      |
| Doanh thu thanh lý tài sản cố định và<br>tài sản dài hạn khác                  | 22               | 743.090.909              | 1.312.500.000                          |
| Tiền chi cho vay các đơn vị khác                                               | 23               | -                        | (1.034.268.158.189)                    |
| Tiền thu hồi từ việc bán các công cụ nợ<br>của các đơn vị khác                 | 24               | -                        | 1.221.665.282.244                      |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác                                    | 25               | (74.204.287.556)         | (8.296.117.134)                        |
| Thu nhập từ đầu tư vào các công ty khác                                        | 26               | 91.907.000.000           | -                                      |
| Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức                                                | 27               | 13.147.300.316           | 24.093.364.495                         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động<br/>đầu tư</b>                       | <b>30</b>        | <b>(6.893.059.809)</b>   | <b>7.496.857.317</b>                   |

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN/HN

|                                                                                       | Mã<br>số  | 2012<br>VND             | 2011<br>VND<br>Điều chỉnh lại |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------|-------------------------------|
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                                     |           |                         |                               |
| Tiền thu từ phát hành cổ phiếu,<br>nhận góp vốn của chủ sở hữu                        | 31        | 457.190.000             | 8.185.975.890                 |
| Tiền chi mua lại cổ phiếu đã phát hành                                                | 32        | (930.000)               | -                             |
| Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được                                                | 33        | 381.507.037.192         | 660.978.279.044               |
| Tiền chi trả nợ gốc vay                                                               | 34        | (186.151.037.328)       | (560.204.426.976)             |
| Tiền trả cổ tức                                                                       | 36        | (73.196.131.416)        | (40.036.332.408)              |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động<br/>tài chính</b>                           | <b>40</b> | <b>122.616.128.448</b>  | <b>68.923.495.550</b>         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm<br/>(50 = 20 + 30 + 40)</b>                        | <b>50</b> | <b>(19.755.582.387)</b> | <b>51.919.852.114</b>         |
| <b>Tiền và các khoản tương đương tiền<br/>đầu năm</b>                                 | <b>60</b> | <b>110.876.526.363</b>  | <b>58.977.209.380</b>         |
| <b>Chênh lệch đánh giá lại tài sản</b>                                                |           | <b>(622.968.349)</b>    | <b>(20.535.131)</b>           |
| <b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối<br/>năm (70 = 50 + 60) (Thuyết minh 6)</b> | <b>70</b> | <b>90.497.975.627</b>   | <b>110.876.526.363</b>        |

Người lập:



Chu Tuấn Anh  
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Văn Tô  
Phó Tổng Giám đốc

05 -04- 2013

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**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (“Công ty”) một công ty Cổ phần được thành lập ở Việt Nam. Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 bao gồm Công ty và các công ty con (được gọi chung là “Tập đoàn”) và các lợi ích của Tập đoàn tại các công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Các hoạt động chính của Công ty 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, kinh doanh nhà;
- Kinh doanh dịch vụ bất động sản;
- Kinh doanh khu du lịch sinh thái và khách sạn, nhà hàng (không bao gồm kinh doanh vũ trường, quán bar, phòng hát karaoke);
- Sản xuất kinh doanh điện, kinh doanh máy móc thiết bị;
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, đường dây và trạm biến áp đến 35kv;
- Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, khai thác đá;
- Lắp đặt, sửa chữa máy móc, thiết bị cơ khí, điều khiển tự động, điện lạnh, điện kỹ thuật, điện dân dụng, thủy khí, thang máy, máy xây dựng, thiết bị nâng hạ;
- Tư vấn xây dựng, khảo sát xây dựng, lập dự án và quản lý đầu tư xây dựng, tư vấn đấu thầu, kiểm định chất lượng công trình xây dựng;
- Thiết kế tổng mặt bằng, kiến trúc, nội ngoại thất đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, công trình văn hóa, công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Thiết kế quy hoạch, quy hoạch tổng mặt bằng đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp;
- Thiết kế cấp điện công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, kỹ thuật hạ tầng đô thị;
- Thiết kế công trình giao thông đường bộ, sân bay;
- Thiết kế công trình dân dụng và công nghiệp;
- Thiết kế cấp thoát nước đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, công trình cấp thoát nước, môi trường nước;
- Thiết kế thông gió, cấp nhiệt đối với công trình xây dựng;
- Thiết kế kết cấu đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, kỹ thuật hạ tầng đô thị, nông nghiệp (kho, lán, trạm, trại);
- Thiết kế chế tạo máy và các thiết bị công nghiệp, tư vấn đầu tư và cung cấp chuyển giao công nghệ cùng các dịch vụ khoa học kỹ thuật có liên quan;
- Xuất nhập khẩu trang thiết bị, công nghệ vật tư phục vụ sản xuất và nghiên cứu khoa học công nghệ;
- Sản xuất, mua bán thi công lắp đặt, bảo dưỡng, bảo trì hệ thống phòng cháy chữa cháy, camera quan sát, chống đột nhập, chống sét;
- Lắp đặt hệ thống máy tính, mạng thông tin liên lạc, viễn thông;
- Sản xuất, mua bán linh kiện máy tính, thiết bị thông tin liên lạc, viễn thông; và
- Tư vấn giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp.

**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 2012  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Tập đoàn có 1,039 nhân viên (31/12/2011: 609 nhân viên).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty có các công ty con và công ty liên kết sau:

**I. Công ty con**

| Tên công ty con                                             | Hoạt động chính                                                                                                                                                                                                                                                          | % sở hữu và<br>quyền biểu quyết |      |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------|
|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2012                            | 2011 |
| Công ty Cổ phần Hà Đô 1                                     | Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, đường dây và trạm biến áp đến 35kV                                                                                                                                                       | 51%                             | 51%  |
| Công ty Cổ phần Hà Đô 23 (*)                                | Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện                                                                                                                                                                                           | 60%                             | 57%  |
| Công ty Cổ phần Hà Đô 3 (*)                                 | Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện                                                                                                                                                                                           | -                               | 51%  |
| Công ty Cổ phần Hà Đô 4                                     | Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, đường dây và trạm biến áp đến 35kV; xây dựng các công trình cao ốc và các công trình quy mô lớn.                                                                                         | 51%                             | 51%  |
| Công ty Cổ phần Cơ điện Xây dựng Thiết bị Công nghiệp Hà Đô | Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp; mua bán, lắp đặt, sửa chữa máy móc, thiết bị cơ khí, điều khiển tự động, đường ống, điện lạnh, điện kỹ thuật, điện dân dụng, điều hòa, thông gió, thủy khí, thang máy, băng tải tự động, máy xây dựng và thiết bị nâng hạ | 51%                             | 51%  |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Hà Đô                                | Tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát và thi công nội thất.                                                                                                                                                                                                                   | 51%                             | 51%  |
| Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Hà Đô                           | Kinh doanh dịch vụ bất động sản và thương mại                                                                                                                                                                                                                            | 100%                            | 100% |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà                             | Kinh doanh dịch vụ bất động sản, nhà hàng và dịch vụ đồ uống                                                                                                                                                                                                             | 100%                            | 100% |
| Công ty Quản lý và Khai thác BĐS Hà Đô phía Nam             | Kinh doanh dịch vụ bất động sản, nhà hàng, tư vấn quản lý bất động sản và dịch vụ nhà ở                                                                                                                                                                                  | 100%                            | -    |

(\*) Ngày 1 tháng 4 năm 2012, theo nghị quyết của Hội đồng Quản trị, Công ty Cổ phần Hà Đô 3 được sáp nhập với Công ty Cổ phần Hà Đô 2 và thay đổi tên đăng ký thành Công ty Cổ phần Hà Đô 23.



**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 2012**  
(tiếp theo)

**Mẫu B 09 – DN/HN**

**II. Công ty liên kết**

| Tên công ty liên kết             | Hoạt động chính                                                                                         | % sở hữu và quyền biểu quyết |      |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------|
|                                  |                                                                                                         | 2012                         | 2011 |
| Công ty Cổ phần Za Hưng          | Kinh doanh điện năng, xây dựng công trình dân dụng, giao thông, thủy lợi, thủy điện và dịch vụ du lịch. | 37%                          | 36%  |
| Công ty Cổ phần Thương mại Hà Đô | Kinh doanh dịch vụ nhà hàng, tổ chức tiệc cưới                                                          | 29%                          | 29%  |

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

**2. Cơ sở lập báo cáo tài chính****(a) Tuyên bố về tuân thủ**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

**(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 Công ty từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

**(d) Đơn vị tiền tệ kế toán**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày bằng Đồng Việt Nam (“VND”).



### **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 bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày quyền kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

##### **(ii) Công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát (các đơn vị nhận đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu)**

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. Các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát là những cơ sở kinh doanh mà Tập đoàn có quyền đồng kiểm soát được thiết lập bằng thỏa thuận hợp đồng và đòi hỏi sự nhất trí của các bên liên doanh đối với các quyết định chiến lược về tài chính và hoạt động. Công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu (gọi chung là các đơn vị nhận đầu tư đầu tư 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 đơn vị nhận đầu tư 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 hoặc quyền đồng kiểm soát đối với các đơn vị này. Khi phần lỗ của đơn vị nhận đầu tư mà Tập đoàn phải chia sẻ vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong đơn vị nhận đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, 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 đơn vị nhận đầu tư.

Trường hợp phần lỗ lũy kế của đơn vị nhận đầu tư mà Tập đoàn phải chia sẻ vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong đơn vị nhận đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, Tập đoàn chỉ được ghi nhận phần lợi nhuận của mình khi toàn bộ phần lỗ lũy kế được thu hồi.

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

Các số dư 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 đơn vị nhận đầu tư 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 đơn vị nhận đầu tư.

##### **(iv) Hợp nhất kinh doanh**

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

**(b) Ngoại tệ**

**(i) Các giao dịch bằng ngoại tệ**

Các 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 hối đoái của ngày kết thúc niên độ kế toán. Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong năm được quy đổi sang VND theo tỷ giá hối đoái tại ngày giao dịch.

Tất cả các chênh lệch về tỉ giá được hạch toán trên bản báo cáo kết quả 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.

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**

Các khoản đầu tư được phản ánh theo nguyên giá. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi giá thị trường của khoản đầu tư giảm xuống thấp hơn nguyên giá hoặc nếu công ty nhận đầu tư bị lỗ. Dự phòng được hoàn nhập nếu việc tăng giá trị có thể thu hồi sau đó có thể liên hệ một cách khách quan tới một sự kiện phát sinh sau khi khoản dự phòng này được lập. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư này 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 phải thu khác được phản ánh theo nguyên giá trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

**(f) Hàng tồn kho**

**(i) Công cụ, dụng cụ**

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 thực tế 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.



**(ii) Bất động sản đang xây dựng**

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. 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.

Giá gốc được tính theo phương pháp đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Đối với thành phẩm và sản phẩm dở dang, giá gốc bao gồm giá trị của quyền sử dụng đất, các chi phí xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng, các chi phí quản lý xây dựng chung đã được phân bổ và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

**(g) Giá trị hợp đồng xây dựng dở dang**

Giá trị hợp đồng xây dựng dở dang được phản ánh theo giá vốn cộng với lợi nhuận ước tính cho đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Giá vốn phản ánh các khoản chi phí liên quan trực tiếp và có thể tính vào giá thành theo hợp đồng xây dựng. Khoản chênh lệch của giá trị hợp đồng xây dựng cơ bản dở dang cao hơn hoặc thấp hơn so với thanh toán theo tiến độ kế hoạch và tạm ứng từ khách hàng được thể hiện là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng.

**(h) 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 trong năm mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

**(ii) Khấu hao**

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

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

**(i) Tài sản cố định vô hình**

Giá mua của phần mềm 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 vi tính được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 năm.



**(j) Bất động sản đầu tư**

**(i) Nguyên giá**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi ban quản lý. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư 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 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 vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hoá như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư.

**(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. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

- nhà cửa 5 – 20 năm

**(k) Xây dựng cơ bản dở dang**

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

**(l) Hợp đồng hợp tác kinh doanh (“BCC”)**

Hoạt động của mỗi bên trong BCC liên quan đến việc sử dụng tài sản và nguồn lực của mỗi bên để thực hiện BCC. Báo cáo tài chính ghi nhận tài sản mỗi bên kiểm soát và nợ phải trả phát sinh trong quá trình thực hiện BCC và chi phí mỗi bên phát sinh và phần lợi nhuận mỗi bên có được từ việc thực hiện BCC.

**(m) Chi phí trả trước dài hạn**

Công cụ, dụng cụ được phản ánh theo nguyên giá và phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong vòng 2 năm.

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

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

**(o) Dự phòng**

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



**(i) Chi phí bảo hành**

Khoản dự phòng về chi phí bảo hành liên quan chủ yếu tới bất động sản đã bán ra và công trình xây dựng đã bàn giao trong kỳ kế toán. 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 Công ty.

Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp, Công ty không phải lập dự phòng trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của nhân viên sau ngày 1 tháng 1 năm 2009. Tuy nhiên, trợ cấp thôi việc phải trả cho các nhân viên đủ điều kiện hiện có tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012 sẽ được xác định dựa trên số năm làm việc của nhân viên được tính đến 31 tháng 12 năm 2008 và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước thời điểm thôi việc.

**(iii) Dự phòng cho các hợp đồng có rủi ro lớn**

Dự phòng cho các hợp đồng có rủi ro lớn được ghi nhận khi các lợi ích dự kiến thu được của Tập đoàn từ hợp đồng thấp hơn chi phí không thể tránh khỏi để thực hiện các nghĩa vụ hợp đồng. Khoản dự phòng được xác định dựa trên giá trị hiện tại của giá trị thấp hơn giữa chi phí dự kiến để kết thúc hợp đồng và chi phí thuần dự kiến để tiếp tục thực hiện hợp đồng.

**(p) Phân loại các công cụ tài chính**

Nhằm mục đích duy nhất là cung cấp các thông tin thuyết minh về tầm quan trọng của các công cụ tài chính đối với tình hình tài chính hợp nhất và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn và tính chất và mức độ rủi ro phát sinh từ các công cụ tài chính, Tập đoàn phân loại các công cụ tài chính như sau:

**(i) Tài sản tài chính**

*Tài sản tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh*

Tài sản tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là một tài sản tài chính thỏa mãn một trong các điều kiện sau:

- Tài sản tài chính được Ban Giám đốc phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh. Tài sản tài chính được phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh, nếu:
  - tài sản được mua chủ yếu cho mục đích bán lại trong thời gian ngắn;
  - có bằng chứng về việc kinh doanh công cụ đó nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn; hoặc
  - công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).
- Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, Tập đoàn xếp tài sản tài chính vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.



**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 2012  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Tập đoàn có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn, ngoại trừ:

- các tài sản tài chính mà tại thời điểm ghi nhận ban đầu đã được Tập đoàn xếp vào nhóm xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- các tài sản tài chính đã được Tập đoàn xếp vào nhóm sẵn sàng để bán; và
- các tài sản tài chính thỏa mãn định nghĩa về các khoản cho vay và phải thu.

*Các khoản cho vay và phải thu*

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường, ngoại trừ:

- các khoản mà Tập đoàn có ý định bán ngay hoặc sẽ bán trong tương lai gần được phân loại là tài sản nắm giữ vì mục đích kinh doanh, và các loại mà tại thời điểm ghi nhận ban đầu được Tập đoàn xếp vào nhóm xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất;
- Các khoản được Tập đoàn xếp vào nhóm sẵn sàng để bán tại thời điểm ghi nhận ban đầu; hoặc
- Các khoản mà Tập đoàn có thể không thu hồi được phần lớn giá trị đầu tư ban đầu, không phải do suy giảm chất lượng tín dụng, và được phân loại vào nhóm sẵn sàng để bán.

*Tài sản tài chính sẵn sàng để bán*

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là:

- các tài sản tài chính xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất;
- các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn; hoặc
- các khoản cho vay và các khoản phải thu.

**(ii) *Nợ phải trả tài chính***

*Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh*

Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là một khoản nợ phải trả tài chính thỏa mãn một trong các điều kiện sau:

- Nợ phải trả tài chính được Ban Giám đốc phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh. Một khoản nợ phải trả tài chính được phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh nếu:
  - được tạo ra chủ yếu cho mục đích mua lại trong thời gian ngắn;
  - có bằng chứng về việc kinh doanh công cụ đó nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn; hoặc
  - công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).
- Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, Tập đoàn xếp nợ phải trả tài chính vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

## **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 2012**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**

*Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ*

Các khoản nợ phải trả tài chính không được phân loại là nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất sẽ được phân loại là nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ.

Việc phân loại các công cụ tài chính kể trên chỉ nhằm mục đích trình bày và thuyết minh và không nhằm mục đích mô tả phương pháp xác định giá trị của các công cụ tài chính. Các chính sách kế toán về xác định giá trị của các công cụ tài chính được trình bày trong các thuyết minh liên quan khác.

### **(q) Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ 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 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 niên độ kế toán, 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 niên độ kế toán.

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**

#### **(i) Doanh thu bán bất động sản**

Doanh thu bán 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) 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 niên độ. 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.



**(iii) 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 tiến độ hoàn thành khi kết quả của hợp đồng xây dựng có thể ước tính được một cách đáng tin cậy. Tiến độ hoàn thành được đánh giá dựa trên khảo sát các công việc đã thực hiện. 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.

**(iv) Doanh thu cho thuê**

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

**(v) Doanh thu từ tiền lãi**

Doanh thu từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

**(vi) Doanh thu từ cổ tức**

Doanh thu 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 vay**

Chi phí vay được ghi nhận là một chi phí trong năm khi chi phí này phát sinh, ngoại trừ trường hợp chi phí vay liên quan đến các khoản vay cho mục đích hình thành tài sản đủ điều kiện thì khi đó chi phí 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**

Tập đoàn trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Tập đoàn chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm.

**(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 công ty được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát, trực tiếp hoặc gián tiếp, hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các công ty cũng được coi là liên quan nếu các bên đều dưới quyền bị kiểm soát chung hoặc chịu cùng ảnh hưởng đáng kể.

**4. Sửa chữa các sai sót năm trước**

Dưới đây là các sai sót trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011:

- Tập đoàn chưa phân loại khoản vay dài hạn phải thanh toán trong 12 tháng tới với giá trị ghi sổ là 14,9 tỷ VND sang vay dài hạn đến hạn trả;
- Một số công trình đang xây dựng với mục đích cho thuê hoặc để sử dụng đang được ghi nhận là hàng tồn kho - chi phí sản xuất kinh doanh dở dang thay vì ghi nhận vào tài khoản xây dựng cơ bản dở dang với giá trị là 176,5 tỷ VND;
- Một số công trình nhà cửa và vật kiến trúc đang được sử dụng để cho thuê đang được ghi nhận trong tài khoản Tài sản cố định hữu hình với tổng giá trị ghi sổ là 8,5 tỷ VND;
- Các khoản đầu tư cổ phiếu có giá trị là 9,4 tỷ VND cho mục đích kinh doanh chưa được phân loại là các khoản đầu tư ngắn hạn; đồng thời, khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính với giá trị 2,9 tỷ VND liên quan đến số cổ phiếu đó cũng chưa được trình bày là dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn;
- Các khoản đặt cọc với thời hạn dưới 3 tháng có giá trị là 5 tỷ VND đã bị ghi nhận sai là các khoản đầu tư ngắn hạn khác, thay vì ghi nhận là các khoản tương đương tiền;
- Một số khoản người mua trả tiền trước đối với các dự án sẽ được bàn giao trong 12 tháng tới phải được phân loại là các khoản nợ phải trả dài hạn có giá trị là 13,9 tỷ VND;
- Các khoản phải trả với giá trị là 22,5 tỷ VND phải phân chia cho đối tác tham gia vào hợp đồng hợp tác kinh doanh của Dự án 183 Hoàng Văn Thái theo cam kết và thỏa thuận giữa các bên phải được ghi nhận là một khoản chi phí hoạt động kinh doanh thay vì đang được ghi nhận là khoản phân chia lợi nhuận từ lợi nhuận chưa phân phối; và
- Các số dư và giao dịch trong nội bộ Tập đoàn chưa được đối chiếu và loại trừ đúng. Theo đó, tại ngày và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, các khoản phải thu khách hàng, chi phí xây dựng cơ bản dở dang, các khoản đầu tư dài hạn khác, chi phí phải trả, phải trả khác, cổ phiếu quỹ, quỹ dự phòng tài chính, lợi nhuận chưa phân phối, lợi ích cổ đông thiểu số, chi phí tài chính và chi phí quản lý bị ghi nhận thừa lần lượt là 40,6 tỷ VND, 10,2 tỷ VND, 0,9 tỷ VND, 1,8 tỷ VND, 29,5 tỷ VND, 0,9 tỷ VND, 0,06 tỷ VND, 20,9 tỷ VND, 0,1 tỷ VND, 1.800 tỷ VND và 1.624 tỷ VND. Các khoản phải thu khác, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, thuế giá trị gia tăng được khấu trừ, thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước, dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn, tài sản thuế thu nhập hoãn lại, phải trả người bán, thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, thặng dư vốn cổ phần, tổng doanh thu, giá vốn hàng bán, lợi nhuận được chia từ công ty liên kết và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại bị ghi nhận thiếu lần lượt là 1 tỷ VND, 33,4 tỷ VND, 4 tỷ VND, 0,6 tỷ VND, 2,9 tỷ VND, 2 tỷ VND, 42,6 tỷ VND, 0,2 tỷ VND, 0,2 tỷ VND, 35,1 tỷ VND, 73,2 tỷ VND, 8 triệu VND và 0,133 tỷ 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 2012  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN**

Tập đoàn thực hiện sửa chữa các sai sót trên trong báo cáo tài chính hợp nhất này bằng cách điều chỉnh hồi tố số dư đầu kỳ và các số liệu so sánh tại ngày và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011. Ảnh hưởng của việc sửa chữa này được tóm tắt dưới đây:

| <b>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</b>        | <b>31/12/2011</b> |                      | <b>31/12/2011</b>        |
|---------------------------------------------|-------------------|----------------------|--------------------------|
|                                             | <b>VND</b>        | <b>VND</b>           | <b>VND</b>               |
|                                             | <b>Đã báo cáo</b> | <b>Số điều chỉnh</b> | <b>Đã điều chỉnh lại</b> |
|                                             | <b>trước đây</b>  |                      |                          |
| Các khoản tương đương tiền                  | 3.600.000.000     | 5.000.000.000        | 8.600.000.000            |
| Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn         | 67.692.436.663    | 4.423.754.417        | 72.116.191.080           |
| Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn | -                 | (2.903.147.817)      | (2.903.147.817)          |
| Phải thu khách hàng                         | 338.711.518.420   | (40.615.991.316)     | 298.095.527.104          |
| Các khoản phải thu khác                     | 3.899.988.037     | 988.052.527          | 4.888.040.564            |
| Hàng tồn kho                                | 678.516.665.448   | (143.050.190.453)    | 535.466.474.995          |
| Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ         | 566.102.514       | 4.024.817.820        | 4.590.920.334            |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước    | 3.815.624.556     | 647.683.915          | 4.463.308.471            |
| Tài sản cố định hữu hình                    | 84.823.600.832    | (8.528.216.267)      | 76.295.384.565           |
| - Nguyên giá                                | 136.784.575.301   | (8.819.218.338)      | 127.965.356.963          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                    | (51.960.974.469)  | 291.002.071          | (51.669.972.398)         |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang             | 42.625.707.273    | 166.304.640.878      | 208.930.348.151          |
| Bất động sản đầu tư                         | -                 | 8.528.216.267        | 8.528.216.267            |
| - Nguyên giá                                | -                 | 8.819.218.338        | 8.819.218.338            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                    | -                 | (291.002.071)        | (291.002.071)            |
| Đầu tư vào các công ty liên kết             | 87.861.839.677    | 2.085.671.551        | 89.947.511.228           |
| Đầu tư dài hạn khác                         | 10.518.754.417    | (10.323.754.417)     | 195.000.000              |
| Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn  | (2.903.147.817)   | 2.903.147.817        | -                        |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại              | 3.361.944.445     | 1.999.058.910        | 5.361.003.355            |
| Vay ngắn hạn                                | 87.899.117.098    | 14.906.071.263       | 102.805.188.361          |
| Phải trả người bán                          | 145.804.387.080   | 42.577.540.538       | 188.381.927.618          |
| Người mua trả tiền trước                    | 355.808.569.371   | (13.941.207.000)     | 341.867.362.371          |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước         | 66.549.982.208    | 212.134.278          | 66.762.116.486           |
| Chi phí phải trả                            | 1.818.267.992     | (1.818.267.992)      | -                        |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác           | 82.672.426.167    | (29.459.762.331)     | 53.212.663.836           |
| Phải trả dài hạn khác                       | 36.010.262.581    | 13.941.207.000       | 49.951.469.581           |
| Vay dài hạn                                 | 40.271.070.417    | (14.906.071.263)     | 25.364.999.154           |
| Thặng dư vốn cổ phần                        | 33.084.909.500    | 175.117.426          | 33.260.026.926           |
| Cổ phiếu quỹ                                | (520.000)         | (900.000.000)        | (900.520.000)            |
| Quỹ đầu tư phát triển                       | 21.812.573.327    | 35.298.457           | 21.847.871.784           |
| Quỹ dự phòng tài chính                      | 25.738.487.383    | (56.212.299)         | 25.682.275.084           |
| Lợi nhuận chưa phân phối                    | 208.258.023.476   | (20.968.703.357)     | 187.289.320.119          |
| Lợi ích cổ đông thiểu số                    | 74.567.489.105    | (131.797.063)        | 74.435.692.042           |

**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 2012**  
(tiếp theo)**Mẫu B 09 – DN/HN**

| <b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b> | <b>2011<br/>VND<br/>Đã báo cáo<br/>trước đây</b> | <b>VND<br/>Số điều chỉnh</b> | <b>2011<br/>VND<br/>Đã điều chỉnh lại</b> |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------|
| Tổng doanh thu                                       | 1.082.502.061.546                                | 35.193.036.313               | 1.117.695.097.859                         |
| Giá vốn hàng bán                                     | 837.200.325.656                                  | 73.226.299.609               | 910.426.625.265                           |
| Chi phí tài chính                                    | 4.949.872.561                                    | (1.800.000.000)              | 3.149.872.561                             |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                         | 56.305.954.139                                   | (1.624.022.291)              | 54.681.931.848                            |
| Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết              | 2.331.762.228                                    | 8.169.000                    | 2.339.931.228                             |
| Chi phí thuế TNDN - hoãn lại                         | 3.361.944.445                                    | 133.549.620                  | 3.495.494.065                             |
| Lợi nhuận thuần sau thuế                             | 165.788.005.287                                  | (34.467.522.385)             | 131.320.482.902                           |

| <b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất</b>              | <b>2011<br/>VND<br/>Đã báo cáo<br/>trước đây</b> | <b>VND<br/>Số điều chỉnh</b> | <b>2011<br/>VND<br/>Đã điều chỉnh lại</b> |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------|
| Lợi nhuận trước thuế                                    | 219.135.903.186                                  | (34.601.072.005)             | 184.534.831.181                           |
| Biến động các khoản phải thu                            | (54.160.127.334)                                 | 34.955.437.054               | (19.204.690.280)                          |
| Biến động hàng tồn kho                                  | (193.920.612.401)                                | 143.050.190.453              | (50.870.421.948)                          |
| Biến động các khoản phải trả và<br>nợ phải trả khác     | (36.105.995.464)                                 | 11.511.644.493               | (24.594.350.971)                          |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                  | (45.595.406.233)                                 | (373.396.400)                | (45.968.802.633)                          |
| Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản<br>dài hạn khác | (30.705.373.221)                                 | (166.304.640.878)            | (197.010.014.099)                         |
| Tiền chi cho vay các đơn vị khác                        | (1.043.691.912.606)                              | 9.423.754.417                | (1.034.268.158.189)                       |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào<br>các đơn vị khác          | (15.634.200.000)                                 | 7.338.082.866                | (8.296.117.134)                           |



**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 2012 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

**5. 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; và
- Hoạt động khác.

| Năm kết thúc ngày 31/12/2012       | Kinh doanh<br>bất động sản<br>VND | Xây dựng<br>VND | Hoạt động khác<br>VND | Loại trừ<br>VND   | Hợp nhất<br>VND  |
|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|-----------------------|-------------------|------------------|
| Doanh thu bán hàng ra bên ngoài    | 208.979.012.871                   | 696.783.156.300 | 24.689.750.548        | -                 | 930.451.919.719  |
| Doanh thu giữa các bộ phận         | -                                 | 287.277.303.474 | 19.074.543.516        | (306.351.846.990) | -                |
| Tổng doanh thu của bộ phận         | 208.979.012.871                   | 984.060.459.774 | 43.764.294.064        | (306.351.846.990) | 930.451.919.719  |
| Kết quả kinh doanh của bộ phận     | 37.018.517.808                    | 41.742.607.974  | 12.776.774.142        | (57.742.645.650)  | 33.795.254.274   |
| Kết quả từ các hoạt động khác      | 411.610.578                       | 136.075.670     | 44.230.401            | -                 | 591.916.649      |
| Phần chia lãi của công ty liên kết | -                                 | -               | 15.959.383.260        | -                 | 15.959.383.260   |
| Chi phí thuế thu nhập              | (3.847.705.157)                   | (9.739.087.888) | (564.630.180)         | -                 | (14.151.423.225) |
| Lợi ích thuế thu nhập hoãn lại     | -                                 | 2.943.833.145   | -                     | -                 | 2.943.833.145    |
| Lợi nhuận thuần sau thuế           | 33.582.423.229                    | 35.083.428.901  | 28.215.757.623        | (57.742.645.650)  | 39.138.964.103   |

**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 2012 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

|                                                                                | Kinh doanh bất<br>động sản<br>VND | Xây dựng<br>VND        | Hoạt động khác<br>VND  | Loại trừ<br>VND          | Hợp nhất<br>VND          |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tại ngày 31/12/2012</b>                                                     |                                   |                        |                        |                          |                          |
| Tài sản của bộ phận                                                            | 1.184.083.807.268                 | 788.777.553.074        | 59.096.798.029         | (315.857.300.349)        | 1.716.100.858.022        |
| Khoản đầu tư vào công ty liên kết hạch<br>toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu | -                                 | -                      | 110.731.456.488        | -                        | 110.731.456.488          |
| <b>Tổng tài sản</b>                                                            | <b>1.184.083.807.268</b>          | <b>788.777.553.074</b> | <b>169.828.254.517</b> | <b>(315.857.300.349)</b> | <b>1.826.832.314.510</b> |
| <b>Nợ phải trả của bộ phận</b>                                                 | <b>548.321.806.206</b>            | <b>660.159.908.800</b> | <b>77.075.604.677</b>  | <b>(167.694.332.753)</b> | <b>1.117.862.986.930</b> |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>                                                        | <b>548.321.806.206</b>            | <b>660.159.908.800</b> | <b>77.075.604.677</b>  | <b>(167.694.332.753)</b> | <b>1.117.862.986.930</b> |

**Năm kết thúc ngày 31/12/2012**

|                                   | Kinh doanh<br>bất động sản<br>VND | Xây dựng<br>VND | Hoạt động khác<br>VND | Loại trừ<br>VND | Hợp nhất<br>VND |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------|
| Khấu hao tài sản cố định hữu hình | 3.016.437.911                     | 15.083.967.260  | 608.806.363           | -               | 18.709.211.534  |
| Khấu hao tài sản cố định vô hình  | -                                 | 12.188.467      | 5.387.095             | -               | 17.575.562      |
| Khấu hao bất động sản đầu tư      | 3.611.852.641                     | -               | -                     | -               | 3.611.852.641   |



**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 2012 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

| Năm kết thúc ngày 31/12/2011          | Kinh doanh<br>bất động sản<br>VND | Xây dựng<br>VND        | Hoạt động khác<br>VND | Loại trừ<br>VND          | Hợp nhất<br>VND          |
|---------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| Doanh thu bán ra bên ngoài            | 568.881.993.474                   | 526.685.609.875        | 21.620.076.601        | -                        | 1.117.187.679.950        |
| Doanh thu giữa các bộ phận            | -                                 | 412.527.672.609        | 2.165.018.689         | (414.692.691.298)        | -                        |
| <b>Tổng doanh thu của bộ phận</b>     | <b>568.881.993.474</b>            | <b>939.213.282.484</b> | <b>23.785.095.290</b> | <b>(414.692.691.298)</b> | <b>1.117.187.679.950</b> |
| <b>Kết quả kinh doanh của bộ phận</b> | <b>145.470.679.119</b>            | <b>72.930.127.092</b>  | <b>3.924.030.890</b>  | <b>(40.711.041.735)</b>  | <b>181.613.795.366</b>   |
| Kết quả từ các hoạt động khác         | 14.587.683                        | 742.027.806            | (175.510.902)         | -                        | 581.104.587              |
| Phần chia lãi của công ty liên kết    | -                                 | -                      | 2.339.931.228         | -                        | 2.339.931.228            |
| Chi phí thuế thu nhập                 | (38.743.690.676)                  | (17.098.457.648)       | (867.694.020)         | -                        | (56.709.842.344)         |
| Lợi ích thuế thu nhập hoãn lại        | -                                 | 3.495.494.065          | -                     | -                        | 3.495.494.065            |
| <b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>       | <b>106.741.576.126</b>            | <b>60.069.191.315</b>  | <b>5.220.757.196</b>  | <b>(40.711.041.735)</b>  | <b>131.320.482.902</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 2012 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

**Tại ngày 31/12/2011**

|                                                                                | Kinh doanh<br>bất động sản<br>VND | Xây dựng<br>VND        | Hoạt động khác<br>VND  | Loại trừ<br>VND          | Hợp nhất<br>VND          |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Tài sản của bộ phận                                                            | 1.028.551.939.132                 | 700.688.513.597        | 27.523.726.366         | (223.011.820.216)        | 1.533.752.358.879        |
| Khoản đầu tư vào công ty liên kết hạch<br>toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu | -                                 | -                      | 89.947.511.228         | -                        | 89.947.511.228           |
| <b>Tổng tài sản</b>                                                            | <b>1.028.551.939.132</b>          | <b>700.688.513.597</b> | <b>117.471.237.594</b> | <b>(223.011.820.216)</b> | <b>1.623.699.870.107</b> |
| Nợ phải trả của bộ phận                                                        | 451.800.877.445                   | 484.557.720.463        | 21.299.274.715         | (80.561.675.554)         | 877.096.197.069          |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>                                                        | <b>451.800.877.445</b>            | <b>484.557.720.463</b> | <b>21.299.274.715</b>  | <b>(80.561.675.554)</b>  | <b>877.096.197.069</b>   |

**Năm kết thúc ngày 31/12/2011**

|                                   | Kinh doanh<br>bất động sản<br>VND | Xây dựng<br>VND | Hoạt động khác<br>VND | Loại trừ<br>VND | Hợp nhất<br>VND |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------|
| Khấu hao tài sản cố định hữu hình | 154.823.866                       | 9.748.340.180   | 5.028.278.641         | -               | 14.931.442.687  |
| Khấu hao tài sản cố định vô hình  | -                                 | -               | 17.134.334            | -               | 17.134.334      |
| Khấu hao bất động sản đầu tư      | 291.002.071                       | -               | -                     | -               | 291.002.071     |



**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 2012 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**

**(b) Bộ phận chia theo vùng địa lý**

|                  | Việt Nam          |                   | Lào         |             | Loại trừ          |                   | Hợp nhất        |                   |
|------------------|-------------------|-------------------|-------------|-------------|-------------------|-------------------|-----------------|-------------------|
|                  | 2012<br>VND       | 2011<br>VND       | 2012<br>VND | 2011<br>VND | 2012<br>VND       | 2011<br>VND       | 2012<br>VND     | 2011<br>VND       |
| Doanh thu bán ra | 1.236.803.766.709 | 1.531.880.371.248 | -           | -           | (306.351.846.990) | (414.692.691.298) | 930.451.919.719 | 1.117.187.679.950 |
| bên ngoài        | 38.371.531.198    | 197.010.014.099   | 114.632.280 | -           | -                 | -                 | 38.486.163.478  | 197.010.014.099   |
| Chi tiêu vốn     |                   |                   |             |             |                   |                   |                 |                   |

|                     | Việt Nam          |                   | Lào               |                   | Loại trừ          |                   | Hợp nhất          |                   |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                     | 31/12/2012<br>VND | 31/12/2011<br>VND | 31/12/2012<br>VND | 31/12/2011<br>VND | 31/12/2012<br>VND | 31/12/2011<br>VND | 31/12/2012<br>VND | 31/12/2011<br>VND |
| Tài sản của bộ phận | 2.077.700.511.705 | 1.777.323.692.113 | 64.989.103.154    | 69.387.998.210    | (315.857.300.349) | (223.011.820.216) | 1.826.832.314.510 | 1.623.699.870.107 |

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

|                            | 31/12/2012<br>VND    | 31/12/2011<br>VND<br>Điều chỉnh lại |
|----------------------------|----------------------|-------------------------------------|
| Tiền mặt                   | 8.165.122.827        | 24.023.578.813                      |
| Tiền gửi ngân hàng         | 47.092.852.800       | 78.252.947.550                      |
| Các khoản tương đương tiền | 35.240.000.000       | 8.600.000.000                       |
|                            | <hr/> 90.497.975.627 | <hr/> 110.876.526.363               |

**7. Các khoản phải thu ngắn hạn**

Bao gồm trong các khoản phải thu có các khoản phải thu từ các bên liên quan sau:

|                                         | 31/12/2012<br>VND | 31/12/2011<br>VND |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Phải thu từ các công ty liên kết</b> |                   |                   |
| Thương mại                              | 5.312.801.046     | 6.434.376.213     |
| Phi thương mại                          | 5.161.009.287     | 4.226.639.289     |

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

Các khoản phải thu ngắn hạn khác bao gồm:

|                                                                                        | 31/12/2012<br>VND    | 31/12/2011<br>VND<br>Điều chỉnh lại |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|
| Tiền lãi phải thu từ các khoản vay ngân hàng và các khoản vay cấp cho các công ty khác | 3.211.160.468        | 1.159.711.110                       |
| Cổ tức phải thu từ một công ty liên kết                                                | 5.155.956.930        | -                                   |
| Các khoản khác                                                                         | 6.464.896.727        | 3.728.329.454                       |
|                                                                                        | <hr/> 14.832.014.125 | <hr/> 4.888.040.564                 |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, khoản phải thu tương đương 5.190 triệu VND (31/12/2011: không) được thế chấp cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 18).



## 8. Hàng tồn kho

|                                 | 31/12/2012<br>VND | 31/12/2011<br>VND<br>Điều chỉnh lại |
|---------------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| Nguyên vật liệu                 | 58.334.000        | 58.334.000                          |
| Công cụ, dụng cụ                | 129.477.273       | -                                   |
| Bất động sản đang xây dựng      | 572.515.277.895   | 393.944.877.951                     |
| Các công trình xây dựng dở dang | 187.023.604.302   | 141.463.263.044                     |
|                                 | 759.726.693.470   | 535.466.474.995                     |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho  | (2.109.957.093)   | -                                   |
|                                 | 757.616.736.377   | 535.466.474.995                     |

Biến động trong năm của dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

|                         | 2012<br>VND   | 2011<br>VND |
|-------------------------|---------------|-------------|
| Số đầu kỳ               | -             | -           |
| Tăng dự phòng trong năm | 2.109.957.093 | -           |
| Số cuối kỳ              | 2.109.957.093 | -           |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, bao gồm trong bất động sản đang xây dựng có hàng tồn kho của Dự án Nguyễn Văn Công với giá trị ghi sổ là 142.787 triệu VND; Dự án Khu đô thị An Khánh với giá trị ghi sổ là 34.461 triệu VND và Dự án Hoàng Văn Thái với giá trị ghi sổ là 3.338 triệu VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 18).

Trong năm, chi phí vay được vốn hóa trong bất động sản đang xây dựng tương đương 28.228 triệu VND (31/12/2011: 2.975 triệu VND).

Bao gồm trong hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 có 2.109 triệu VND giá trị hàng thành phẩm (31/12/2011: không) được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

## 9. Tài sản ngắn hạn khác

|                       | 31/12/2012<br>VND | 31/12/2011<br>VND |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Tạm ứng cho nhân viên | 40.001.993.515    | 39.222.732.498    |
| Ký quỹ ngắn hạn       | 3.763.784.631     | 1.250.185.488     |
| Các khoản khác        | 49.978.400        | 57.323.400        |
|                       | 43.815.756.546    | 40.530.241.386    |

**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 2012 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**

**10. Tài sản cố định hữu hình**

| Nguyên giá                                                                                         | Nhà cửa<br>VND        | Dụng cụ<br>văn phòng<br>VND | Máy móc và<br>thiết bị<br>VND | Phương tiện<br>vận chuyển<br>VND | Tài sản khác<br>VND   | Tổng cộng<br>VND       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Số dư đầu năm - điều chỉnh lại                                                                     | 12.703.462.624        | 9.468.728.485               | 81.460.287.221                | 17.588.659.486                   | 6.744.219.147         | 127.965.356.963        |
| Tăng trong năm                                                                                     | 2.739.509.231         | 1.014.835.040               | 9.744.191.142                 | 1.314.733.908                    | 4.336.959.267         | 19.150.228.588         |
| Thanh lý                                                                                           | -                     | (391.107.452)               | (137.000.000)                 | (1.048.935.196)                  | -                     | (1.577.042.648)        |
| Xóa sổ                                                                                             | -                     | -                           | -                             | (63.636.364)                     | -                     | (63.636.364)           |
| Phân loại lại bất động sản đầu tư                                                                  | (3.135.792.727)       | -                           | -                             | -                                | -                     | (3.135.792.727)        |
| Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái do quy đổi báo cáo tài chính của công ty con ở nước ngoài | -                     | (99.870.155)                | -                             | -                                | -                     | (99.870.155)           |
| <b>Số dư cuối năm</b>                                                                              | <b>12.307.179.128</b> | <b>9.992.585.918</b>        | <b>91.067.478.363</b>         | <b>17.790.821.834</b>            | <b>11.081.178.414</b> | <b>142.239.243.657</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>                                                                      |                       |                             |                               |                                  |                       |                        |
| Số dư đầu năm - điều chỉnh lại                                                                     | 6.237.902.154         | 3.184.609.964               | 32.241.220.142                | 6.049.514.448                    | 3.956.725.690         | 51.669.972.398         |
| Khấu hao trong năm                                                                                 | 1.741.277.064         | 1.372.610.890               | 11.045.748.327                | 2.188.798.445                    | 2.360.776.808         | 18.709.211.534         |
| Thanh lý                                                                                           | -                     | -                           | (533.458.320)                 | (331.920.468)                    | -                     | (865.378.788)          |
| Xóa sổ                                                                                             | -                     | -                           | -                             | (32.878.787)                     | -                     | (32.878.787)           |
| Phân loại lại bất động sản đầu tư                                                                  | (667.962.590)         | -                           | -                             | -                                | -                     | (667.962.590)          |
| Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái do quy đổi báo cáo tài chính của công ty con ở nước ngoài | -                     | (12.736.373)                | -                             | -                                | -                     | (12.736.373)           |
| <b>Số dư cuối năm</b>                                                                              | <b>7.311.216.628</b>  | <b>4.544.484.481</b>        | <b>42.753.510.149</b>         | <b>7.873.513.638</b>             | <b>6.317.502.498</b>  | <b>68.800.227.394</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>                                                                             |                       |                             |                               |                                  |                       |                        |
| Số dư đầu năm - điều chỉnh lại                                                                     | 6.465.560.470         | 6.284.118.521               | 49.219.067.079                | 11.539.145.038                   | 2.787.493.457         | 76.295.384.565         |
| Số dư cuối năm                                                                                     | 4.995.962.500         | 5.448.101.437               | 48.313.968.214                | 9.917.308.196                    | 4.763.675.916         | 73.439.016.263         |

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 có các tài sản có nguyên giá 15.315 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (31/12/2011: 10.738 triệu VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 1.622 triệu VND (31/12/2011: 13.024 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 24).



## 11. Tài sản cố định vô hình

|                               | Phần mềm<br>máy vi tính<br>VND |
|-------------------------------|--------------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                                |
| Số dư đầu năm                 | 52.653.000                     |
| Tăng trong năm                | 32.000.000                     |
| Thanh lý                      | (18.653.000)                   |
| Số dư cuối năm                | 66.000.000                     |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                                |
| Số dư đầu năm                 | 29.333.862                     |
| Khấu hao trong năm            | 17.575.562                     |
| Thanh lý                      | (17.616.726)                   |
| Số dư cuối năm                | 29.292.698                     |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                                |
| Số dư đầu năm                 | 23.319.138                     |
| Số dư cuối năm                | 36.707.302                     |

## 12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

|                                               | 2012<br>VND       | 2011<br>VND<br>Điều chỉnh lại |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------------------|
| Số dư đầu năm - điều chỉnh lại                | 208.930.348.151   | 34.778.221.413                |
| Tăng trong năm                                | 13.325.570.937    | -                             |
| Chuyển từ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 40.202.133.914    | 174.152.126.738               |
| Chuyển sang bất động sản đầu tư               | (191.803.518.008) | -                             |
| Số dư cuối năm                                | 70.654.534.994    | 208.930.348.151               |

**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 2012  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN**

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

|                                         | <b>31/12/2012</b> | <b>31/12/2011</b> |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                         | <b>VND</b>        | <b>VND</b>        |
| Dự án khách sạn Cát Linh                | 37.525.729.913    | 17.013.915.720    |
| Dự án số 2 Hồng Hà                      | 563.097.808       | 347.244.182       |
| Dự án Sư Vạn Hạnh                       | -                 | 88.147.875.663    |
| Dự án tòa nhà 60M Trường Sơn            | -                 | 60.795.605.313    |
| Dự án Quận 2 – TP. Hồ Chí Minh          | 23.108.000.000    | 33.168.000.000    |
| Dự án xây thô – Quận 2, TP. Hồ Chí Minh | 9.457.707.273     | 9.457.707.273     |
|                                         | <hr/>             | <hr/>             |
|                                         | 70.654.534.994    | 208.930.348.151   |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, giá trị ghi sổ của chi phí xây dựng cơ bản dở dang là 23.108 triệu VND (31/12/2011: 194.482 triệu VND) được thế chấp ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 18).

**13. Bất động sản đầu tư**

|                                               | <b>Quyền sử dụng<br/>đất và nhà cửa<br/>VND</b> |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                             |                                                 |
| Số dư đầu năm - điều chỉnh lại                | 8.819.218.338                                   |
| Tăng trong năm                                | 5.978.363.953                                   |
| Chuyển từ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 14.277.902.229                                  |
| Chuyển từ tài sản cố định hữu hình            | 3.135.792.727                                   |
| Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang     | 191.803.518.008                                 |
|                                               | <hr/>                                           |
| Số dư cuối năm                                | 224.014.795.255                                 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>                 |                                                 |
| Số dư đầu năm - điều chỉnh lại                | 291.002.071                                     |
| Khấu hao trong năm                            | 3.611.852.641                                   |
| Chuyển từ tài sản cố định hữu hình            | 667.962.590                                     |
|                                               | <hr/>                                           |
| Số dư cuối năm                                | 4.570.817.302                                   |
| <b>Giá trị còn lại</b>                        |                                                 |
| Số dư đầu năm - điều chỉnh lại                | 8.528.216.267                                   |
| Số dư cuối năm                                | 219.443.977.953                                 |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, bất động sản đầu tư với giá trị ghi sổ là 204.175 triệu VND (31/12/2011: không) được thế chấp ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Tập đoàn.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư không được xác định vì Công ty chưa thực hiện việc xác định giá trị hợp lý.



**14. Các khoản đầu tư tài chính**

|                                                                     | 31/12/2012           |                       | 31/12/2011           |                       |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|                                                                     | Số lượng<br>cổ phiếu | VND                   | Số lượng<br>cổ phiếu | VND<br>Điều chỉnh lại |
| Đầu tư ngắn hạn:                                                    |                      |                       |                      |                       |
| Cổ phiếu của Ngân hàng<br>TMCP Quân đội                             | 400.016              | 3.982.443.417         | 409.962              | 4.542.263.417         |
| Cổ phiếu của Công ty Cổ phần<br>LICOGI 13                           | 40.100               | 797.812.000           | 40.100               | 869.992.000           |
| Cổ phiếu của Công ty Cổ phần<br>Chứng khoán Sài Gòn                 | 96.000               | 2.341.321.000         | 89.210               | 2.437.321.000         |
| Cổ phiếu của Công ty Cổ phần<br>Xuất Nhập khẩu Xây dựng<br>Việt Nam | 60.000               | 1.574.178.000         | 60.000               | 1.574.178.000         |
| Tiền gửi có kỳ hạn                                                  |                      | -                     |                      | 25.545.586.663        |
| Các khoản vay cấp cho Công<br>ty TNHH MTV Xây dựng<br>Hàng không    |                      | 28.146.850.000        |                      | 28.146.850.000        |
| Các khoản vay cấp cho các cá<br>nhân                                |                      | 2.676.074.219         |                      | 9.000.000.000         |
|                                                                     |                      | <u>39.518.678.636</u> |                      | <u>72.116.191.080</u> |
| Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn                         |                      | (1.348.074.417)       |                      | (2.903.147.817)       |
|                                                                     |                      | <u>38.170.604.219</u> |                      | <u>69.213.043.263</u> |

Biến động dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn như sau:

|                                | 31/12/2012<br>VND    | 31/12/2011<br>VND    |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| Số dư đầu năm - điều chỉnh lại | 2.903.147.817        | 148.218.000          |
| Tăng dự phòng trong kỳ         | -                    | 2.754.929.817        |
| Hoàn nhập dự phòng             | (1.555.073.400)      | -                    |
| Số dư cuối năm                 | <u>1.348.074.417</u> | <u>2.903.147.817</u> |

**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 2012 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

|                                              | 31/12/2012  |                              | 31/12/2011  |                              |
|----------------------------------------------|-------------|------------------------------|-------------|------------------------------|
|                                              | Số cổ phiếu | % sở hữu và quyền biểu quyết | Số cổ phiếu | % sở hữu và quyền biểu quyết |
|                                              |             |                              |             | VND                          |
|                                              |             |                              |             | Điều chỉnh lại               |
| Đầu tư vốn dài hạn tại các công ty liên kết: |             |                              |             |                              |
| • Công ty Cổ phần Za Hưng                    | 10.070.238  | 37%                          | 8.580.758   | 36%                          |
| • Công ty Cổ phần Thương mại Hà Đô           | 180.000     | 29%                          | 180.000     | 29%                          |
|                                              |             |                              |             | 88.147.511.228               |
|                                              |             |                              |             | 1.800.000.000                |
|                                              |             |                              |             |                              |
| Đầu tư dài hạn khác                          |             |                              |             |                              |
|                                              |             |                              |             | 89.947.511.228               |
|                                              |             |                              |             | 195.000.000                  |
|                                              |             |                              |             |                              |
|                                              |             |                              |             | 90.142.511.228               |

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

|                                         | 31/12/2012       | 31/12/2011     |
|-----------------------------------------|------------------|----------------|
|                                         | VND              | VND            |
| Số dư đầu năm - điều chỉnh lại          | 89.947.511.228   | 75.073.739.975 |
| Vốn đã góp trong kỳ                     | 14.894.800.000   | 12.533.840.025 |
| Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết | 15.959.383.260   | 2.339.931.228  |
| Cổ tức nhận được                        | (10.070.238.000) | -              |
|                                         |                  |                |
|                                         | 110.731.456.488  | 89.947.511.228 |



## 15. Chi phí trả trước dài hạn

|                   | Công cụ, dụng cụ<br>VND | Chi phí trả trước<br>dài hạn khác<br>VND | Tổng cộng<br>VND |
|-------------------|-------------------------|------------------------------------------|------------------|
| Số dư đầu năm     | 4.865.125.629           | 436.261.281                              | 5.301.386.910    |
| Tăng trong năm    | 9.923.875.074           | 175.838.234                              | 10.099.713.308   |
| Phân bổ trong năm | (7.448.544.713)         | (280.107.985)                            | (7.728.652.698)  |
| Số dư cuối năm    | 7.340.455.990           | 331.991.530                              | 7.672.447.520    |

## 16. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

### (i) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận

|                                     | 31/12/2012<br>VND | 31/12/2011<br>VND<br>Điều chỉnh lại |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| Hàng tồn kho                        | 4.905.694.619     | 2.268.249.512                       |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang     | -                 | 3.092.753.843                       |
| Bất động sản đầu tư                 | 3.399.141.881     | -                                   |
| Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 8.304.836.500     | 5.361.003.355                       |

### (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:

|               | 31/12/2012                    |                             | 31/12/2011                    |                             |
|---------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
|               | Chênh lệch<br>tạm thời<br>VND | Giá trị<br>tính thuế<br>VND | Chênh lệch<br>tạm thời<br>VND | Giá trị<br>tính thuế<br>VND |
| Lỗi tính thuế | 8.518.436.644                 | 2.129.609.161               | -                             | -                           |

Lỗi tính thuế hết hiệu lực vào năm sau:

| Năm hết hiệu lực | Tình hình quyết toán | Số lỗi được khấu trừ<br>VND |
|------------------|----------------------|-----------------------------|
| 2017             | Chưa quyết toán      | 8.518.436.644               |

Theo các quy định thuế hiện hành chênh lệch tạm thời được khấu trừ không bị hết hiệu lực. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận đối với các khoản mục này bởi vì không có sự chắc chắn rằng 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.

## 17. Tài sản dài hạn khác

Tài sản dài hạn khác chủ yếu bao gồm khoản đặt cọc tại Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú cho một mảnh đất tại dự án Đồng Mai, Hà Đông, Hà Nội. Khi nào các thủ tục hành chính hoàn tất hai bên sẽ hợp tác trên cơ sở hợp đồng hợp tác kinh doanh.

## 18. Vay ngắn hạn

|                                                | 31/12/2012<br>VND | 31/12/2011<br>VND<br>Điều chỉnh lại |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| Vay ngắn hạn (i)                               | 228.190.109.719   | 87.899.117.098                      |
| Vay và nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 24) | 17.366.596.004    | 14.906.071.263                      |
|                                                | 245.556.705.723   | 102.805.188.361                     |

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

|                                               | Loại tiền | Lãi suất năm | 31/12/2012<br>VND | 31/12/2011<br>VND |
|-----------------------------------------------|-----------|--------------|-------------------|-------------------|
| Ngân hàng TMCP Quân đội (a)                   | VND       | 15% - 17%    | 43.173.085.700    | 25.000.000.000    |
| Ngân hàng TMCP Quân đội (b)                   | USD       | 12% - 19,5%  | 520.015.297       | -                 |
| Ngân hàng TMCP Quân đội (c)                   | VND       | 17%          | 5.556.362.193     | -                 |
| Ngân hàng TMCP An Bình (d)                    | VND       | 17%          | 4.058.533.953     | 1.254.933.000     |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông (e)                | VND       | 14%          | 73.074.181.064    | -                 |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (f)       | VND       | 14%          | 30.302.258.232    | -                 |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (g)       | VND       | 12 – 19,5%   | 15.759.235.680    | -                 |
| Ngân hàng Lào – Việt                          | KIP       | 12%          | -                 | 11.951.264.041    |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn | VND       | 17,5%        | -                 | 49.580.720.060    |
| Vay cá nhân (h)                               | VND       | 13,5%        | 55.746.437.600    | 112.199.997       |
|                                               |           |              | 228.190.109.719   | 87.899.117.098    |

- (a) Khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội có kỳ hạn 9 tháng được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản hình thành từ Dự án Nguyễn Văn Công trị giá 142.787 triệu VND (31/12/2011: VND50.981 triệu VND) (Thuyết minh 8).



## **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 2012**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**

- (b) Khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội có kỳ hạn 12 tháng và được đảm bảo bằng các khoản phải thu từ các hợp đồng xây dựng tại dự án Bệnh viện Đa khoa Sa Đéc tại Đồng Tháp, dự án nhà khách Tỉnh ủy Vĩnh Long và khu nhà ở cho nhân viên của dự án Bộ chỉ huy Biên phòng với giá trị là 5.190 triệu VND (31/12/2011: không) (Thuyết minh 7).
- (c) Khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội có kỳ hạn 9 tháng và được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với lô đất số 161, Tổ 29, Phường Phương Liệt, Quận Đống Đa, Hà Nội và lô đất số 246, Xã Mỹ Tri, Từ Liêm, Hà Nội với giá trị tài sản bảo đảm là 2.617 triệu VND và 2.106 triệu VND tương ứng tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 (31/12/2011: không). Các tài sản thế chấp thuộc sở hữu của các giám đốc của một công ty con của Công ty.
- (d) Khoản vay từ Ngân hàng TMCP An Bình có thời hạn 12 tháng và không được đảm bảo.
- (e) Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Phương Đông có kỳ hạn 9 tháng và được đảm bảo bằng giá trị quyền sử dụng đất xây biệt thự BT2 và biệt thự BT3 trong Dự án Khu đô thị An Khánh với có giá trị định giá theo thỏa thuận trong biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm là 150.818 triệu VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, giá trị ghi sổ của quyền sử dụng đất xây biệt thự BT2 và biệt thự BT3 là 34.461 triệu VND (31/12/2011: 34.461 triệu VND) (Thuyết minh 8).
- (f) Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam có kỳ hạn 12 tháng và được đảm bảo bằng giá trị của tầng 1 và tầng 2 tòa chung cư CT2, tầng 1 của khu chung cư CT1-1 và CT1-2 của Dự án Hoàng Văn Thái với giá trị ghi sổ là 3.338 triệu VND (31/12/2011: 2.978 triệu VND) (Thuyết minh 8).
- (g) Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam có kỳ hạn 12 tháng và được đảm bảo bằng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với lô đất 48/339A, Đường Quang Trung, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị là 1.050 triệu VND (31/12/11: không), tòa nhà tại Phường Thanh Mỹ Lợi, Quận 2 với giá trị ghi sổ là 23.108 triệu VND (Thuyết minh số 12). Lô đất tại đường Quang Trung thuộc sở hữu của một giám đốc của một công ty con của Công ty.
- (h) Các khoản vay từ các nhân viên của Tập đoàn không được đảm bảo và có kỳ hạn 12 tháng.

### **19. Các khoản phải trả người bán**

Phải trả người bán – thương mại bao gồm trong các khoản phải trả người bán có các khoản phải trả các bên liên quan như sau:

|                               | <b>31/12/2012</b><br><b>VND</b> | <b>31/12/2011</b><br><b>VND</b> |
|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Phải trả một công ty liên kết | 1.550.204.004                   | -                               |

Khoản phải trả thương mại đối với một công ty liên kết không được đảm bảo, không chịu lãi và phải trả trong vòng 30 ngày kể từ ngày ghi trên hóa đơn.

**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 2012**  
(tiếp theo)

**Mẫu B 09 – DN/HN**

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

|                                 | <b>31/12/2012</b><br><b>VND</b> | <b>31/12/2011</b><br><b>VND</b><br><b>Điều chỉnh lại</b> |
|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Thuế</b>                     |                                 |                                                          |
| Thuế giá trị gia tăng           | 24.387.187.851                  | 13.967.318.470                                           |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp      | 52.571.791.013                  | 51.385.051.463                                           |
| Thuế thu nhập cá nhân           | 661.983.134                     | 1.409.746.553                                            |
| <b>Các khoản phải nộp khác</b>  |                                 |                                                          |
| Phải nộp thuế quyền sử dụng đất | 34.219.299.404                  | -                                                        |
|                                 | <b>111.840.261.402</b>          | <b>66.762.116.486</b>                                    |

**21. Chi phí phải trả**

|                       | <b>31/12/2012</b><br><b>VND</b> | <b>31/12/2011</b><br><b>VND</b><br><b>Điều chỉnh lại</b> |
|-----------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Chi phí lãi vay       | 6.860.033.982                   | -                                                        |
| Tiền thuê đất         | 1.957.430.220                   | -                                                        |
| Chi phí phải trả khác | 2.747.951.515                   | -                                                        |
|                       | <b>11.565.415.717</b>           | <b>-</b>                                                 |



## 22. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

|                                                                      | 31/12/2012<br>VND | 31/12/2011<br>VND<br>Điều chỉnh lại |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| Kinh phí công đoàn                                                   | 628.891.230       | 575.390.779                         |
| Bảo hiểm xã hội                                                      | 234.968.682       | 592.007.458                         |
| Bảo hiểm y tế                                                        | 57.454.699        | 86.609.029                          |
| Bảo hiểm thất nghiệp                                                 | 12.423.261        | 70.055.226                          |
| Tiền đặt cọc ngắn hạn nhận được                                      | 155.818.500       | -                                   |
| Phí bảo trì các tòa nhà (a)                                          | 11.603.661.000    | 9.847.221.000                       |
| Cổ tức                                                               | 5.105.150.986     | 3.049.200.000                       |
| Lợi nhuận chia cho các đối tác trong hợp đồng hợp tác kinh doanh (b) | 15.930.999.987    | 22.522.054.029                      |
| Các khoản phải trả khác                                              | 12.904.914.624    | 16.470.126.315                      |
|                                                                      | 46.634.282.969    | 53.212.663.836                      |

- (a) Phí bảo trì các tòa nhà là khoản phí 2% tính trên giá bán của các khu chung cư tại thời điểm chuyển giao căn hộ chung cư cho người mua. Khoản phí này sẽ được bàn giao lại toàn bộ cho Ban quản lý tòa nhà do khu dân cư đó bầu ra.
- (b) Căn cứ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh được ký kết giữa Công ty và Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Hàng không ("ACC"), Công ty có toàn quyền kinh doanh và bán các chung cư thuộc Dự án 183 Hoàng Văn Thái. Lợi nhuận sau thuế thu được từ việc kinh doanh Dự án này được chia theo tỷ lệ 60:40 lần lượt cho Công ty và ACC. Số dư này đã được căn trừ với khoản phải thu khác từ ACC.

## 23. Phải trả dài hạn khác

|                              | 31/12/2012<br>VND | 31/12/2011<br>VND<br>Điều chỉnh lại |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| Người mua trả tiền trước     | 20.999.067.741    | 36.010.262.581                      |
| Tiền đặt cọc dài hạn đã nhận | 36.000.000.000    | 13.941.207.000                      |
|                              | 56.999.067.741    | 49.951.469.581                      |

**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 2012**  
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

**24. Vay dài hạn**

|                                               | 31/12/2012<br>VND | 31/12/2011<br>VND<br>Điều chỉnh lại |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| Vay dài hạn                                   | 95.336.077.660    | 40.271.070.417                      |
| Hoàn trả trong vòng 12 tháng (Thuyết minh 18) | (17.366.596.004)  | (14.906.071.263)                    |
| Hoàn trả sau 12 tháng                         | 77.969.481.656    | 25.364.999.154                      |

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay và nợ dài hạn còn số dư là như sau:

|                                     | Loại tiền | Lãi suất (năm) | Năm đáo hạn | 31/12/2012<br>VND | 31/12/2011<br>VND |
|-------------------------------------|-----------|----------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Ngân hàng TMCP Quân đội (a)         | VND       | 18%-20,8%      | 2017        | 58.410.390.067    | 36.481.214.967    |
| Ngân hàng TMCP Quân đội (b)         | VND       | 16% - 20%      | 2014        | 981.450.980       | 2.420.660.000     |
| Ngân hàng TMCP Quân đội             | VND       | 16% - 20%      | 2014        | 992.240.000       | -                 |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam | VND       |                |             | -                 | 1.369.195.450     |
| Ngân hàng Liên doanh Lào – Việt (c) | KIP       | 14%            | 2015        | 34.951.996.613    | -                 |
|                                     |           |                |             | 95.336.077.660    | 40.271.070.417    |

- (a) Khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội có kỳ hạn 60 tháng và được đảm bảo bằng quyền khai thác đất và tài sản hình thành trên đất từ dự án nhà Phía Nam có trị giá 227.283 triệu VND (31/12/2011: 194.482 triệu VND). Trong năm khoản vay này chịu lãi suất thả nổi được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm dân cư loại 24 tháng trả lãi sau cộng biên độ được quy định như trong hợp đồng và số dư còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2012.
- (b) Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Quân đội với kỳ hạn 42 tháng được đảm bảo bằng tài sản cố định với giá trị ghi sổ là 1.622 triệu VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 (31/12/2011: 1.913 triệu VND). Trong năm khoản vay này chịu lãi suất thả nổi được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm dân cư loại 24 tháng trả lãi sau cộng biên độ 5.7% nhưng nhỏ hơn 20% năm.
- (c) Khoản vay từ Ngân hàng Liên doanh Lào – Việt với kỳ hạn 34 tháng được đảm bảo bằng tài sản được hình thành từ dự án An Khánh của Công ty CP Tập đoàn Hà Đô với giá trị là 40 tỷ VND. Lãi suất trong kỳ của hợp đồng là 14% một năm và từ năm thứ hai, lãi suất sẽ được điều chỉnh theo lãi suất cho vay trung hạn và dài hạn của Ngân hàng theo từng thời điểm.



**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 2012 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**

**25. Thay đổi vốn chủ sở hữu**

|                                                           | Vốn cổ phần<br>VND | Thặng dư<br>vốn cổ phần<br>VND | Cổ phiếu<br>quỹ<br>VND | Chênh lệch tỷ<br>giá hối đoái<br>VND | Quỹ đầu tư<br>phát triển<br>VND | Quỹ dự phòng<br>tài chính<br>VND | Quỹ khác<br>VND | Lợi nhuận<br>chưa phân phối<br>VND | Tổng vốn<br>chủ sở hữu<br>VND |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-----------------|------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2011</b>                  | 202.500.000.000    | 33.084.909.500                 | (520.000)              | -                                    | 20.416.908.396                  | 25.738.035.661                   | -               | 328.930.263.963                    | 610.669.597.520               |
| Phát hành cổ phiếu thưởng                                 | 202.499.480.000    | 175.117.426                    | -                      | -                                    | -                               | -                                | -               | (202.499.480.000)                  | 175.117.426                   |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ                                  | -                  | -                              | -                      | -                                    | -                               | -                                | -               | 112.318.250.895                    | 112.318.250.895               |
| Chênh lệch tỷ giá hối đoái                                | -                  | -                              | -                      | (10.472.917)                         | -                               | -                                | -               | -                                  | (10.472.917)                  |
| Mua lại cổ phiếu                                          | -                  | -                              | -                      | -                                    | -                               | -                                | -               | -                                  | -                             |
| Đã phát hành                                              | -                  | -                              | (900.000.000)          | -                                    | -                               | -                                | -               | -                                  | (900.000.000)                 |
| Cổ tức                                                    | -                  | -                              | -                      | -                                    | -                               | -                                | -               | (45.156.780.953)                   | (45.156.780.953)              |
| Phân bổ vào các quỹ                                       | -                  | -                              | -                      | -                                    | 1.430.963.388                   | -                                | -               | (1.430.963.388)                    | -                             |
| Phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi                   | -                  | -                              | -                      | -                                    | -                               | -                                | -               | (3.770.419.184)                    | (3.770.419.184)               |
| Biến động khác                                            | -                  | -                              | -                      | -                                    | -                               | (55.760.577)                     | -               | (1.101.551.214)                    | (1.157.311.791)               |
| <b>Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2011 – điều chỉnh lại</b> | 404.999.480.000    | 33.260.026.926                 | (900.520.000)          | (10.472.917)                         | 21.847.871.784                  | 25.682.275.084                   | -               | 187.289.320.119                    | 672.167.980.996               |
| Phát hành cổ phiếu thưởng                                 | 101.249.740.000    | -                              | -                      | -                                    | -                               | -                                | -               | (101.249.740.000)                  | -                             |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ                                  | -                  | -                              | -                      | -                                    | -                               | -                                | -               | 23.247.303.158                     | 23.247.303.158                |
| Chênh lệch tỷ giá                                         | -                  | -                              | -                      | (622.968.349)                        | -                               | -                                | -               | -                                  | (622.968.349)                 |
| Phân bổ vào các quỹ                                       | -                  | -                              | -                      | -                                    | (1.758.974.584)                 | 26.120.914                       | -               | 1.732.853.670                      | -                             |
| Cổ tức (Thuyết minh 27)                                   | -                  | -                              | -                      | -                                    | -                               | -                                | -               | (40.549.234.075)                   | (40.549.234.075)              |
| Biến động khác về vốn chủ sở hữu                          | -                  | (246.917.122)                  | (930.000)              | -                                    | 6.359.235                       | 59.155.726                       | 1.181.077       | 10.054.945                         | 171.096.139                   |
| <b>Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012</b>                | 506.249.220.000    | 33.013.109.804                 | (901.450.000)          | (633.441.266)                        | 20.095.256.435                  | 25.767.551.724                   | 1.181.077       | 70.480.557.817                     | 654.071.985.591               |

**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 2012**  
**(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN****26. Vốn cổ phần**

Vốn cổ phần được duyệt và đã góp của Công ty như sau:

|                                  | 31/12/2012  |                 | 31/12/2011  |                 |
|----------------------------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|
|                                  | Số cổ phiếu | VND             | Số cổ phiếu | VND             |
| <b>Vốn cổ phần được duyệt</b>    | 50.624.922  | 506.249.220.000 | 40.500.000  | 405.000.000.000 |
| <b>Vốn cổ phần đã phát hành</b>  |             |                 |             |                 |
| Cổ phiếu phổ thông               | 50.624.922  | 506.249.220.000 | 40.499.948  | 404.999.480.000 |
| <b>Cổ phiếu quỹ</b>              |             |                 |             |                 |
| Cổ phiếu phổ thông               | (56.395)    | (901.450.000)   | (45.052)    | (900.520.000)   |
| <b>Số cổ phiếu đang lưu hành</b> |             |                 |             |                 |
| Cổ phiếu phổ thông               | 50.568.527  | 505.347.770.000 | 40.454.896  | 404.098.960.000 |

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 trong năm như sau:

|                                | 2012        |                 | 2011        |                 |
|--------------------------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|
|                                | Số cổ phiếu | VND             | Số cổ phiếu | VND             |
| Số dư đầu năm                  | 40.454.896  | 404.098.960.000 | 20.249.948  | 202.499.480.000 |
| Cổ phiếu phát hành trong năm   | 10.124.974  | 101.249.740.000 | 20.249.948  | 202.499.480.000 |
| Cổ phiếu quỹ mua lại trong năm | (11.343)    | (930.000)       | (45.000)    | (900.000.000)   |
| Số dư cuối năm                 | 50.568.527  | 505.347.770.000 | 40.454.896  | 404.098.960.000 |



## 27. Cổ tức

Cuộc họp của Đại hội đồng Cổ đông của Công ty vào ngày 24 tháng 3 năm 2012 đã quyết định phân phối khoản cổ tức 40.549 triệu VND (1.000 VND trên một cổ phiếu). Công ty đã trả 39.395 triệu VND cổ tức trong năm 2012 bao gồm 3.049 triệu VND cổ tức năm 2011 và 36.346 triệu VND cổ tức năm 2012. Ngày 5 tháng 10 năm 2012, Hội đồng Quản trị Công ty đã quyết định phân phối cổ tức năm 2012 cho cổ đông dưới hình thức trả bằng cổ phiếu theo tỷ lệ 4:1.

Cuộc họp của Đại hội đồng Cổ đông của Công ty vào ngày 27 tháng 4 năm 2011 đã quyết định phân phối khoản cổ tức 30.375 triệu VND (1.000 VND trên một cổ phiếu).

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

### (i) Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Các quỹ này được thành lập nhằm mục đích mở rộng kinh doanh trong tương lai. Khi quỹ được sử dụng để phát triển kinh doanh, khoản sử dụng được chuyển sang vốn cổ phần.

### (ii) Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ dự phòng tài chính được trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

## 29. Tổng doanh thu

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 bao gồm:

|                                        | 2012<br>VND     | 2011<br>VND<br>Điều chỉnh lại |
|----------------------------------------|-----------------|-------------------------------|
| Tổng doanh thu                         |                 |                               |
| ▪ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 211.264.076.014 | 568.881.993.474               |
| ▪ Dịch vụ xây lắp                      | 2.352.250.922   | 21.620.076.601                |
| ▪ Cho thuê bất động sản đầu tư         | 20.255.418.447  | -                             |
| ▪ Hợp đồng xây dựng                    | 701.961.502.818 | 527.193.027.784               |
| ▪ Doanh thu cho thuê máy móc           | 2.082.081.179   | -                             |
| Trừ đi các khoản giảm trừ doanh thu    |                 |                               |
| ▪ Chiết khấu thương mại                | (7.463.409.661) | (507.417.909)                 |
| Doanh thu thuần                        | 930.451.919.719 | 1.117.187.679.950             |

**30. Giá vốn hàng bán**

|                                  | <b>2012<br/>VND</b>    | <b>2011<br/>VND<br/>Điều chỉnh lại</b> |
|----------------------------------|------------------------|----------------------------------------|
| Tổng giá vốn hàng bán của:       |                        |                                        |
| ▪ Bất động sản đã bán            | 187.453.801.940        | 426.454.588.840                        |
| ▪ Dịch vụ đã cung cấp            | 1.880.777.008          | 11.214.311.461                         |
| ▪ Cho thuê bất động sản đầu tư   | 13.240.982.566         | -                                      |
| ▪ Hợp đồng xây dựng              | 626.235.772.744        | 472.757.724.964                        |
| ▪ Cho thuê máy móc               | 1.552.710.540          | -                                      |
| ▪ Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 2.109.957.093          | -                                      |
|                                  | <b>832.474.001.891</b> | <b>910.426.625.265</b>                 |

**31. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                    | <b>2012<br/>VND</b>   | <b>2011<br/>VND</b>   |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Lãi tiền gửi và cho vay            | 10.284.468.604        | 27.447.827.521        |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | 669.514.935           | 5.269.525.569         |
|                                    | <b>10.953.983.539</b> | <b>32.717.353.090</b> |

**32. Chi phí tài chính**

|                                             | <b>2012<br/>VND</b>  | <b>2011<br/>VND<br/>Điều chỉnh lại</b> |
|---------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------|
| Chi phí lãi vay                             | 9.405.309.982        | 2.023.545.303                          |
| Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn | (1.555.073.400)      | -                                      |
| Chi phí tài chính khác                      | 242.768.217          | 1.126.327.258                          |
|                                             | <b>8.093.004.799</b> | <b>3.149.872.561</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 2012**  
(tiếp theo)**Mẫu B 09 – DN/HN****33. Thu nhập khác**

|                                               | <b>2012<br/>VND</b>  | <b>2011<br/>VND</b>  |
|-----------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định hữu hình | 743.090.909          | 2.630.959.765        |
| Tiền bồi thường nhận được từ các bên khác     | 467.556.022          | -                    |
| Các khoản khác                                | 988.618.532          | 139.097.265          |
|                                               | <b>2.199.265.463</b> | <b>2.770.057.030</b> |

**34. Chi phí khác**

|                                                         | <b>2012<br/>VND</b>  | <b>2011<br/>VND</b>  |
|---------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Giá trị ghi sổ của tài sản cố định hữu hình đã thanh lý | 711.663.860          | 1.643.193.232        |
| Tiền bồi thường đã trả do vi phạm hợp đồng              | 401.049.697          | -                    |
| Phạt thuế                                               | 385.428.881          | -                    |
| Các khoản khác                                          | 109.206.376          | 545.759.211          |
|                                                         | <b>1.607.348.814</b> | <b>2.188.952.443</b> |

**35. Thuế thu nhập****(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

|                                       | <b>2012<br/>VND</b>   | <b>2011<br/>VND</b><br><b>Điều chỉnh lại</b> |
|---------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| <b>Chi phí thuế hiện hành</b>         |                       |                                              |
| Năm hiện hành                         | 14.151.423.225        | 56.709.842.344                               |
| <b>Lợi ích thuế thu nhập hoãn lại</b> |                       |                                              |
| Hoàn nhập các chênh lệch tạm thời     | (2.943.833.145)       | (3.495.494.065)                              |
|                                       | <b>11.207.590.080</b> | <b>53.214.348.279</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 2012  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN****(b) Đối chiếu thuế suất thực tế**

|                                       | <b>2012<br/>VND</b>   | <b>2011<br/>VND</b>   |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Lợi nhuận trước thuế                  | 50.346.554.183        | 184.534.831.181       |
| Thuế tính theo thuế suất của Tập đoàn | 12.586.638.546        | 46.133.707.795        |
| Ưu đãi thuế                           | (2.654.148.205)       | -                     |
| Chi phí không được khấu trừ thuế      | 1.275.099.739         | 7.080.640.484         |
|                                       | <b>11.207.590.080</b> | <b>53.214.348.279</b> |

**(c) Thuế suất áp dụng**

Công ty và các công ty con có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập theo mức thuế suất 25% trên lợi nhuận chịu thuế.

Theo Thông tư số 140/2012/TT-BTC, hoạt động xây dựng hạ tầng kinh tế - xã hội của Tập đoàn được giảm 30% thuế thu nhập doanh nghiệp đối với các khoản thuế phải trả trong năm 2012.

**36. Lãi trên cổ phiếu****(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông là 23.247 triệu VND (2011: 112.318 triệu VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 50.574.773 cổ phiếu (2011: 50.579.870), được tính như sau:

**(i) Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông**

|                                            | <b>2012<br/>VND</b> | <b>2011<br/>VND</b> |
|--------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông | 23.247.303.158      | 112.318.250.895     |



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

|                                                                                                | 2012<br>Cổ phiếu | 2011<br>Cổ phiếu<br>Đã điều chỉnh |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------|
| Cổ phiếu phổ thông đã phát hành kỳ trước mang sang                                             | 40.454.896       | 20.204.948                        |
| Cổ phiếu phổ thông phát hành ngày 29 tháng 4 năm 2011 dưới hình thức phát hành cổ phiếu thưởng | -                | 20.249.948                        |
| Cổ phiếu phổ thông phát hành ngày 20 tháng 7 năm 2012 dưới hình thức phát hành cổ phiếu thưởng | 10.124.974       | 10.124.974                        |
| Ảnh hưởng của việc mua lại cổ phiếu                                                            | (5.097)          | -                                 |
| Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền                                                      | 50.574.773       | 50.579.870                        |

(iii) *Điều chỉnh lại số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền trong năm 2011*

|                                                                         | Số cổ phiếu phổ<br>thông bình quân<br>gia quyền | Lãi cơ bản<br>trên cổ phiếu<br>VND |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|
| Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền –<br>như báo cáo trước đây    | 40.454.896                                      | 2.776                              |
| Điều chỉnh lại do phát hành cổ phiếu thưởng ngày<br>20 tháng 7 năm 2012 | 10.124.974                                      | (555)                              |
| Số cổ phiếu đã điều chỉnh lại                                           | 50.579.870                                      | 2.221                              |

37. **Các công cụ tài chính**

(a) **Quản lý rủi ro tài chính**

(i) *Tổng quan*

Các loại rủi ro tài chính mà Tập đoàn dễ gặp phải khi sử dụng các công cụ tài chính của mình là:

- rủi ro tín dụng;
- rủi ro thanh khoản; và
- rủi ro thị trường.

Thuyết minh này cung cấp thông tin về từng loại rủi ro nêu trên mà Tập đoàn có thể gặp phải và mô tả các mục tiêu, chính sách và các quy trình Tập đoàn sử dụng để đo lường và quản lý rủi ro.

(ii) *Khung quản lý rủi ro*

Ban Kiểm soát Tập đoàn chịu trách nhiệm kiểm tra xem Ban Giám đốc giám sát việc tuân thủ chính sách và thủ tục quản lý rủi ro của Tập đoàn như thế nào, và soát xét tính thích hợp của khung quản lý rủi ro liên quan đến những rủi ro mà Tập đoàn gặp phải.

**(b) Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro lỗ tài chính của Tập đoàn nếu một khách hàng hoặc bên đối tác của công cụ tài chính không đáp ứng được các nghĩa vụ theo hợp đồng, và phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng, các khoản tiền gửi và các khoản đầu tư vào chứng khoán nợ.

**(i) Ảnh hưởng của rủi ro tín dụng**

Tổng giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính và giá trị của các hợp đồng bảo lãnh tài chính đã phát hành thể hiện mức rủi ro tín dụng tối đa. Mức độ rủi ro tín dụng tối đa tại ngày báo cáo như sau:

|                                                                      | <b>Thuyết minh</b> | <b>31/12/2012<br/>VND</b> | <b>31/12/2011<br/>VND</b> |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| Tiền gửi ngân hàng, các khoản tương đương tiền và tiền gửi có kỳ hạn | (ii)               | 82.332.852.800            | 112.398.534.213           |
| Các khoản đầu tư ngắn hạn                                            | (iii)              | 30.822.924.219            | 37.146.850.000            |
| Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác                       | (iv)               | 271.921.933.066           | 298.147.763.496           |
| Các khoản bảo lãnh đã phát hành                                      | (v)                | 34.996.661.997            | -                         |
|                                                                      |                    | <b>420.074.372.082</b>    | <b>447.693.147.709</b>    |

**(ii) Tiền gửi ngân hàng, các khoản tương đương tiền và tiền gửi có kỳ hạn**

Tiền gửi ngân hàng, các khoản tương đương tiền và tiền gửi có kỳ hạn gửi ngân hàng của Tập đoàn chủ yếu được gửi tại các tổ chức tài chính danh tiếng. Ban Giám đốc không nhận thấy có rủi ro tín dụng trọng yếu nào từ các khoản tiền gửi này và không cho rằng các tổ chức tài chính này có thể mất khả năng trả nợ và gây tổn thất cho Tập đoàn.

**(iii) Các khoản đầu tư ngắn hạn (không bao gồm tiền gửi có kỳ hạn và cổ phiếu nắm giữ để kinh doanh)**

Các khoản đầu tư ngắn hạn phản ánh các khoản cho vay. Ban Giám đốc không nhận thấy có rủi ro tín dụng trọng yếu nào từ các khoản cho vay này và không cho rằng các công ty hoặc các cá nhân này có thể mất khả năng trả nợ và gây tổn thất cho Tập đoàn.



**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 2012  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN****(iv) Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác**

Rủi ro tín dụng của Tập đoàn liên quan đến khoản phải thu chịu ảnh hưởng chủ yếu bởi đặc điểm của từng khách hàng. Đối phó với những rủi ro này, Ban Giám đốc của Tập đoàn đã thiết lập một chính sách tín dụng mà theo đó mỗi khách hàng mới sẽ được đánh giá riêng biệt về độ tin cậy của khả năng trả nợ trước khi Tập đoàn đưa ra các điều khoản và điều kiện bán hàng và thanh toán chuẩn cho khách hàng đó. Hạn mức mua hàng trả chậm được thiết lập cho mỗi khách hàng, thể hiện số dư phải thu tối đa mà không cần phê duyệt bởi Ban Giám đốc. Hạn mức này được soát xét hàng năm. Tập đoàn không nắm giữ tài sản đảm bảo nào từ các khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác chưa quá hạn hay chưa bị giảm giá chủ yếu từ các công ty có kết quả thu nợ đáng tin cậy với Tập đoàn. Ban Giám đốc tin rằng các khoản phải thu này có chất lượng tín dụng cao.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Tập đoàn không lập báo cáo tuổi nợ cho các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

Biến động dự phòng các khoản phải thu khó đòi trong năm như sau:

|                         | <b>2012<br/>VND</b> | <b>2011<br/>VND</b> |
|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Số dư đầu năm           | 4.835.804.172       | 4.475.636.014       |
| Tăng dự phòng trong năm | -                   | 360.168.158         |
| Hoàn nhập               | (3.101.448.382)     | -                   |
| Số dư cuối năm          | 1.734.355.790       | 4.835.804.172       |

**(v) Các hợp đồng bảo lãnh tài chính**

Tập đoàn có chính sách chỉ bảo lãnh tài chính cho các công ty con. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, các khoản bảo lãnh được phát hành là để bảo lãnh cho một khoản vay của Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Hà Đô từ Ngân hàng Liên doanh Lào – Việt.

(c)

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro trong đó Tập đoàn không thể thanh toán cho các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn. Phương thức quản lý thanh khoản của Tập đoàn là đảm bảo ở mức cao nhất rằng Tập đoàn luôn có đủ khả năng thanh toán các khoản phải trả khi đến hạn, trong điều kiện bình thường cũng như trong điều kiện căng thẳng về mặt tài chính, mà không làm phát sinh các mức tổn thất không thể chấp nhận được hoặc có nguy cơ gây tổn hại đến danh tiếng của Tập đoàn.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, các khoản nợ tài chính có khoản thanh toán có định hoặc có thể xác định được bao gồm cả khoản thanh toán tiền lãi ước tính có thời gian đáo hạn theo hợp đồng như sau:

**Ngày 31 tháng 12 năm 2012**

|                                                          | Giá trị ghi sổ<br>VND | Dòng tiền theo<br>hợp đồng<br>VND | Trong vòng<br>1 năm<br>VND | 1 – 2 năm<br>VND | 2 – 5 năm<br>VND |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|----------------------------|------------------|------------------|
| Các khoản phải trả người bán và phải trả khác – ngắn hạn | 306.737.740.693       | 306.737.740.693                   | 306.737.740.693            | -                | -                |
| Vay ngắn hạn                                             | 228.190.109.719       | 242.517.072.877                   | 242.517.072.877            | -                | -                |
| Vay dài hạn                                              | 95.336.077.660        | 112.192.394.499                   | 24.787.698.826             | 39.063.601.639   | 48.341.094.034   |
|                                                          | 630.263.928.072       | 661.447.208.069                   | 574.042.512.396            | 39.063.601.639   | 48.341.094.034   |

**Ngày 31 tháng 12 năm 2011**

|                                                          | Giá trị ghi sổ<br>VND | Dòng tiền theo<br>hợp đồng<br>VND | Trong vòng<br>1 năm<br>VND | 1 – 2 năm<br>VND | 2 – 5 năm<br>VND |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|----------------------------|------------------|------------------|
| Các khoản phải trả người bán và phải trả khác – ngắn hạn | 240.270.528.962       | 240.270.528.962                   | 240.270.528.962            | -                | -                |
| Vay ngắn hạn                                             | 87.899.117.098        | 98.553.759.053                    | 98.553.759.053             | -                | -                |
| Vay dài hạn                                              | 40.271.070.417        | 99.879.182.894                    | 35.575.636.510             | 38.482.629.510   | 25.820.916.874   |
|                                                          | 368.440.716.477       | 438.703.470.909                   | 374.399.924.525            | 38.482.629.510   | 25.820.916.874   |

Tập đoàn quản lý danh mục đáo hạn nợ, luồng tiền hoạt động kinh doanh và các nguồn vốn khả dụng nhằm đảm bảo các nhu cầu về hoạt động kinh doanh, đầu tư và tài chính được đáp ứng. Trong chiến lược quản lý rủi ro thanh khoản, Tập đoàn đánh giá và dự đoán các khoản cam kết chi tiêu bằng tiền và duy trì một lượng tiền và tương đương tiền nhất định để tài trợ cho các hoạt động của Tập đoàn.



**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 2012**  
(tiếp theo)**Mẫu B 09 – DN/HN****(d) Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà những biến động về giá thị trường, như tỷ giá hối đoái, lãi suất và giá cổ phiếu sẽ ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Tập đoàn hoặc giá trị của các công cụ tài chính mà Tập đoàn nắm giữ. Mục đích của việc quản lý rủi ro thị trường là quản lý và kiểm soát các rủi ro thị trường trong giới hạn có thể chấp nhận được, trong khi vẫn tối đa hóa lợi nhuận thu được.

**(i) Rủi ro tỷ giá hối đoái**

Tập đoàn có rủi ro tỷ giá hối đoái từ các giao dịch mua và bán các tài sản và nợ phải trả tiền tệ bằng đơn vị tiền tệ không phải là VND. Đơn vị tiền tệ của các giao dịch này là đồng Kíp Lào (LAK) và Đô la Mỹ (USD).

Rủi ro tỷ giá hối đoái của Tập đoàn được quản lý bằng cách giữ mức rủi ro ở mức có thể chấp nhận được thông qua việc mua hoặc bán ngoại tệ ở tỷ giá giao ngay khi cần thiết để xử lý việc mức rủi ro tỷ giá hối đoái ngắn hạn vượt mức cho phép.

*Ảnh hưởng của rủi ro tỷ giá hối đoái*

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Tập đoàn có các khoản tài sản/nợ phải trả tiền tệ thuần chịu ảnh hưởng của rủi ro tỷ giá hối đoái như sau:

|                                    | 31/12/2012 |                  | 31/12/2011 |                 |
|------------------------------------|------------|------------------|------------|-----------------|
|                                    | USD        | LAK              | USD        | LAK             |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 14.500     | 1.218.586.993    | -          | 1.384.394.231   |
| Vay và nợ ngắn hạn                 | -          | -                | -          | (4.509.910.959) |
| Vay và nợ dài hạn                  | -          | (13.600.000.000) | -          | -               |
|                                    | 14.500     | (12.381.413.007) | -          | (3.125.516.728) |

Sau đây là những tỷ giá ngoại tệ chính được Tập đoàn áp dụng:

|         | Tỷ giá tại ngày |            |
|---------|-----------------|------------|
|         | 31/12/2012      | 31/12/2011 |
| USD/VND | 20.860          | 20.828     |
| LAK/VND | 2,57            | 2,8        |

**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 2012**  
(tiếp theo)

**Mẫu B 09 – DN/HN**

Dưới đây là bảng phân tích các tác động có thể xảy ra đối với lỗ thuần của Tập đoàn sau khi xem xét mức hiện tại của tỷ giá hối đoái và sự biến động trong quá khứ cũng như kỳ vọng của thị trường. Phân tích này dựa trên giả định là tất cả các biến số khác sẽ không thay đổi, đặc biệt là lãi suất, và bỏ qua ảnh hưởng của các dự báo bán hàng và mua sắm:

|                               | <b>Ảnh hưởng đối với<br/>lãi thuần<br/>VND</b> |
|-------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>31/12/2012</b>             |                                                |
| USD (mạnh thêm 2% so với VND) | 4.537.050                                      |
| LAK (yếu đi 5% so với VND)    | 1.193.258.679                                  |
| <b>31/12/2011</b>             |                                                |
| LAK (yếu đi 5% so với VND)    | 328.179.256                                    |

Biến động ngược lại của tỷ giá các đồng tiền có thể có cùng mức độ tác động nhưng ngược chiều đối với lãi thuần của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2012.

**(ii) Rủi ro lãi suất**

Công ty không có chính sách gì để giảm nhẹ tính bất ổn tiềm tàng của lãi suất.

Tại ngày báo cáo, lãi suất của các công cụ tài chính chịu lãi suất của Tập đoàn như sau:

|                                                    | <b>Giá trị ghi sổ</b>     |                           |
|----------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                    | <b>31/12/2012<br/>VND</b> | <b>31/12/2011<br/>VND</b> |
| <b>Các công cụ tài chính có lãi suất cố định</b>   |                           |                           |
| Tài sản tài chính                                  | 66.062.924.219            | 71.292.436.663            |
| Nợ phải trả tài chính                              | (228.190.109.719)         | (87.899.117.098)          |
|                                                    | <b>(162.127.185.500)</b>  | <b>(16.606.680.435)</b>   |
| <b>Các công cụ tài chính chịu lãi suất thả nổi</b> |                           |                           |
| Nợ phải trả tài chính                              | (95.336.077.660)          | (40.271.070.417)          |

Mỗi thay đổi 100 điểm cơ bản sẽ làm tăng hoặc giảm 715 triệu VND lợi nhuận thuần của Tập đoàn (2011: giảm 302 triệu VND). Phân tích này dựa trên giả định là tất cả các biến số khác sẽ không thay đổi, đặc biệt là tỷ giá hối đoái.

**(iii) Các rủi ro thị trường khác**

Rủi ro giá cổ phiếu phát sinh từ chứng khoán vốn sẵn sàng để bán do Tập đoàn nắm giữ. Ban Giám đốc của Tập đoàn theo dõi các chứng khoán vốn trong danh mục đầu tư dựa trên các chỉ số thị trường. Các khoản đầu tư trọng yếu trong danh mục đầu tư được quản lý riêng rẽ và Ban Giám đốc phê duyệt tất cả các quyết định mua và bán.



**(e) Giá trị hợp lý**

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính, cùng với các giá trị ghi sổ được trình bày tại bảng cân đối kế toán, như sau:

|                                                                                                                       | 31/12/2012<br>VND |                | 31/12/2011<br>VND |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
|                                                                                                                       | Giá trị ghi sổ    | Giá trị hợp lý | Giá trị ghi sổ    | Giá trị hợp lý |
| Được phân loại là tài sản tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh: |                   |                |                   |                |
| - Các khoản đầu tư ngắn hạn vào công cụ vốn chủ sở hữu nắm giữ để kinh doanh                                          | 7.347.680.000     | (*)            | 6.520.606.600     | (*)            |
| Được phân loại là các khoản cho vay và phải thu:                                                                      |                   |                |                   |                |
| - Tiền, các khoản tương đương tiền và tiền gửi có kỳ hạn                                                              | 90.497.975.627    | (*)            | 136.422.113.026   | (*)            |
| - Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác                                                                      | 271.921.933.066   | (*)            | 298.147.763.496   | (*)            |
| - Cho vay ngắn hạn                                                                                                    | 30.822.924.219    | (*)            | 37.146.850.000    | (*)            |
| Được phân loại là nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ:                                           |                   |                |                   |                |
| - Các khoản phải trả người bán và phải trả khác                                                                       | (307.671.478.565) | (*)            | (241.594.591.454) | (*)            |
| - Các khoản vay                                                                                                       | (323.526.187.379) | (*)            | (128.170.187.515) | (*)            |
|                                                                                                                       | (230.607.153.032) | (*)            | 108.472.554.153   | (*)            |

- (\*) Liên quan đến việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính này để thuyết minh theo quy định tại Điều 28 Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính, bởi vì (i) không có giá niêm yết trên thị trường cho các tài sản và nợ phải trả tài chính này, và (ii) Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý trong trường hợp không có giá niêm yết trên thị trường, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính này cho mục đích thuyết minh. Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

**38. Các giao dịch phi tiền tệ từ các hoạt động đầu tư và tài chính**

|                                                              | <b>2012</b><br><b>VND</b> | <b>2011</b><br><b>VND</b> |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Tiền lãi vay vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 28.228.241.704            | 2.975.024.619             |

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

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

|                                                      | <b>Giá trị giao dịch</b>  |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                      | <b>2012</b><br><b>VND</b> | <b>2011</b><br><b>VND</b> |
| <b>Công ty liên kết</b>                              |                           |                           |
| <b>Công ty Cổ phần Za Hưng</b>                       |                           |                           |
| Bán hàng hóa và dịch vụ                              | 4.352.511.723             | 11.133.925.565            |
| Cổ tức nhận được                                     | 10.070.238.000            | 4.913.056.800             |
| <b>Công ty Cổ phần Thương mại Hà Đô</b>              |                           |                           |
| Mua hàng hóa và dịch vụ                              | -                         | 42.160.000                |
| Bán hàng hóa và dịch vụ                              | 381.818.182               | 381.818.182               |
| <b>Thành viên Hội Đồng Quản Trị và Ban Kiểm Soát</b> |                           |                           |
| Phụ cấp                                              | 616.017.500               | 1.413.544.225             |

**40. Cam kết**

**Chi tiêu vốn**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 Tập đoàn có các cam kết vốn sau đã được duyệt nhưng chưa được phản ánh trong bảng cân đối kế toán:

|                                          | <b>31/12/2012</b><br><b>VND</b> | <b>31/12/2011</b><br><b>VND</b> |
|------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Đã được duyệt nhưng chưa ký kết hợp đồng | 51.978.812.087                  | 90.987.246.125                  |
| Đã được duyệt và đã ký kết hợp đồng      | -                               | 35.237.124.348                  |
|                                          | 51.978.812.087                  | 126.224.370.473                 |



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

|                                                        | 2012<br>VND     | 2011<br>VND     |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Chi phí nguyên vật liệu bao gồm trong chi phí sản xuất | 481.996.745.363 | 444.396.937.018 |
| Chi phí nhân công                                      | 256.389.172.277 | 185.197.669.342 |
| Chi phí khấu hao                                       | 22.338.639.737  | 15.239.579.092  |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                              | 327.514.586.159 | 535.052.651.128 |
| Chi phí khác                                           | 68.310.977.956  | 59.340.928.231  |

Người lập:



Chu Tuấn Anh  
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Văn Tô  
Phó Tổng Giám đốc

05 -04- 2013