

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ**

*Báo cáo Tài chính*

*từ ngày 01/01/2014 đến ngày 31/12/2014*



## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 31/12/2014.

### **CÔNG TY**

Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô là doanh nghiệp nhà nước được cổ phần hóa từ năm 2005, hoạt động theo mô hình Công ty mẹ, công ty con bao gồm 8 công ty con và 4 công ty hợp tác kinh doanh do Hà Đô chi phối. Tên và lô gô được đăng ký độc quyền tại Cục sở hữu Công nghiệp Việt Nam.

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

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

Công ty tập chung vào 3 nhóm sản phẩm chính:

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

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

Vốn điều lệ của Công ty là: 651.542.050.000 đồng.

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

### **KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG**

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2014 đến ngày 31/12/2014 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô được trình bày trong Báo cáo tài chính từ trang 05 đến trang 21 kèm theo.



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

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

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị bao gồm:

Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch
Ông Đào Hữu Khanh	Ủy viên thường trực
Ông Nguyễn Văn Tô	Ủy viên
Ông Nguyễn Đức Toàn	Ủy viên
Ông Phan Quang Bình	Ủy viên
Ông Nguyễn Trọng Minh	Ủy viên
Ông Lê Thanh Hiền	Ủy viên

Các thành viên của Ban Giám đốc bao gồm:

Ông Nguyễn Trọng Thông	Tổng Giám đốc
Ông Đào Hữu Khanh	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Đức Toàn	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Văn Đông	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Văn Tô	Phó Tổng giám đốc

Từ ngày 1/1 đến hết ngày 1/12/2014

Các thành viên Ban Kiểm soát :

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

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

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

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

chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

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

Hà Nội, ngày 14 tháng 02 năm 2015



**PHÓ TÔNG GIÁM ĐỐC**  
*Đào Hữu Khanh*



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>834.287.805.100</b>	<b>1.240.862.564.851</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>224.774.993.415</b>	<b>171.799.884.675</b>
1. Tiền	111	V.01	78.374.993.415	69.740.203.775
2. Các khoản tương đương tiền	112		146.400.000.000	102.059.680.900
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	V.07	<b>52.908.656.421</b>	<b>86.576.877.303</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		52.908.656.421	87.296.541.720
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	129		-	(719.664.417)
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>111.379.732.790</b>	<b>163.669.348.659</b>
1. Phải thu khách hàng	131		64.369.236.915	51.819.226.152
2. Trả trước cho người bán	132		39.859.844.708	27.427.030.863
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	V.02	8.858.151.167	84.423.091.644
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139		(1.707.500.000)	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>431.515.051.539</b>	<b>795.651.047.496</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.03	431.515.051.539	795.651.047.496
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>13.709.370.935</b>	<b>23.165.406.718</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	37.323.638
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.781.047.645	16.467.924.349
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		167.355.182	5.484.702.095
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		10.760.968.108	1.175.456.636
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>715.625.027.423</b>	<b>558.245.512.121</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

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

**Báo cáo tài chính**

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2014 đến 31/12/2014

<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>54.489.837.236</b>	<b>29.696.003.975</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.04	3.978.934.458	5.690.783.895
- Nguyên giá	222		21.143.267.615	20.609.166.706
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(17.164.333.157)	(14.918.382.811)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.04	108.000.000	<b>135.000.000</b>
- Nguyên giá	228		135.000.000	<b>135.000.000</b>
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(27.000.000)	-
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.05	50.402.902.778	23.870.220.080
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	V.06	<b>226.807.526.000</b>	<b>226.336.118.937</b>
- Nguyên giá	241		258.833.974.282	245.207.674.070
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(32.026.448.282)	(18.871.555.133)
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.07	<b>434.145.019.795</b>	<b>302.169.289.210</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		298.973.139.795	185.748.709.210
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		136.971.880.000	118.220.580.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		-	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	259		(1.800.000.000)	(1.800.000.000)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>182.644.392</b>	<b>44.099.999</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		182.644.392	44.099.999
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.549.912.832.523</b>	<b>1.799.108.076.972</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>745.822.307.719</b>	<b>1.054.494.064.807</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>741.842.289.113</b>	<b>1.053.708.997.716</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.8	40.000.000.000	72.558.264.400
2. Phải trả người bán	312		83.748.931.780	76.488.943.644
3. Người mua trả tiền trước	313		451.256.316.699	691.675.965.260
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.9	27.915.537.002	59.462.866.145
5. Phải trả người lao động	315		4.087.240.047	5.848.002.821
6. Chi phí phải trả	316		106.329.030.756	131.488.283.746
7. Phải trả nội bộ	317	V.10	-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.11	25.900.822.817	16.169.847.033
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		2.604.410.012	16.824.667
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.980.018.606</b>	<b>785.067.091</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		-	-
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.12	40.000.000	83.048.485
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		702.018.606	702.018.606
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
9. Nghiên cứu khoa học và phát triển	339		3.238.000.000	-
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>804.090.524.804</b>	<b>744.614.012.165</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.13	<b>804.090.524.804</b>	<b>744.614.012.165</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		651.542.050.000	556.873.990.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	33.084.909.500
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ (*)	414		(6.210.000)	(3.030.000)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		-	17.418.867.595
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		23.516.835.886	23.516.835.886
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		129.037.848.918	113.722.439.184
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và các quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-



TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN 440

1.549.912.832.523

1.799.108.076.972

## CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài	001			
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công	002			
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi	003			
4. Nợ khó đòi đã xử lý	004		3.621.755.119	3.621.755.119
5. Ngoại tệ các loại - USD	005			
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án	006			

Ghi chú: Các chỉ tiêu có số liệu âm được ghi trong ngoặc đơn ( )

Người lập biểu

Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng

Chu Tuấn Anh

Hà Nội, ngày 12 tháng 02 năm 2015



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
Đào Hữu Khanh

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

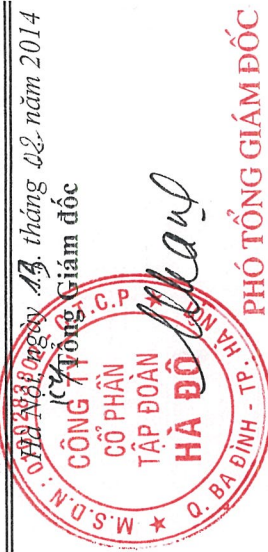
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4 năm nay	Quý 4 năm trước	Lũy kế 2014	Lũy kế 2013
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.16	396.163.512.778	167.311.852.045	871.141.363.789	314.391.940.413
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		1.531.601.992	-	3.349.175.703	189.232.947
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.17	394.631.910.786	167.311.852.045	867.792.188.086	314.202.707.466
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.18	289.552.052.375	111.443.922.195	716.025.675.728	202.796.881.555
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		105.079.858.411	55.867.929.850	151.766.512.358	111.405.825.911
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.19	4.564.878.648	20.530.172.297	21.799.666.248	53.190.384.053
7. Chi phí tài chính	22	VI.20	(98.207.112)	5.141.268.255	2.697.039.374	17.556.108.239
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		609.793.000	4.849.668.255	3.404.264.651	17.264.508.239
8. Chi phí bán hàng	24		2.068.997.537	4.709.923.179	4.414.777.677	6.415.394.251
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		12.114.454.017	10.109.757.655	29.134.553.495	26.853.547.202
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		95.559.492.617	56.437.153.058	137.319.808.060	113.771.160.272
11. Thu nhập khác	31		37.581.300	41.375.556	169.265.300	270.828.214
12. Chi phí khác	32		1.905.831.000	2.342.013.191	1.952.205.873	2.789.314.541
13. Lợi nhuận khác	40		(1.868.249.700)	(2.300.637.635)	-1.782.940.573	-2.518.486.327
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		93.691.242.917	54.136.515.423	135.536.867.487	111.252.673.945
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		27.741.118.668	10.075.001.925	35.022.340.603	25.519.819.048
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		65.950.124.249	44.061.513.498	100.514.526.884	85.732.854.897

Kế toán trưởng



Vũ Thị Dung



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Chỉ tiêu	MS	Đơn vị tính: VND	
		Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	135.536.867.487	111.252.673.945
2. Điều chỉnh cho các khoản	02		
- Khấu hao tài sản cố định	03	15.427.843.495	16.299.813.717
- Các khoản dự phòng	04	987.835.583	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	05	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	06	(21.799.666.248)	(52.975.097.799)
- Chi phí lãi vay	07	3.404.264.651	17.264.508.239
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	133.557.144.968	91.841.898.102
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	57.541.696.973	12.278.792.871
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	355.884.628.332	(231.012.616.408)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(271.024.257.087)	507.862.074.883
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(101.220.755)	194.678.772
- Tiền lãi vay đã trả	13	(5.909.727.151)	(28.280.306.581)
- Thuê thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(33.296.247.369)	(43.180.543.832)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	149.882.300	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(188.078.673)	(90.133.880)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>236.613.821.538</b>	<b>309.613.843.927</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21	(18.015.334.326)	(94.308.447.196)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn	22		-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(173.000.000.000)	(143.682.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	178.000.000.000	116.143.752.697
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(131.975.730.585)	(60.093.535.253)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	160.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	21.799.666.248	54.718.464.393
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(123.191.398.663)</b>	<b>32.778.234.641</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	(3.180.000)	(1.580.000)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	40.018.000.000	181.031.617.747
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(72.619.312.885)	(356.535.419.925)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(27.842.821.250)	(25.266.266.400)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(60.447.314.135)</b>	<b>(200.771.648.578)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>52.975.108.740</b>	<b>141.620.429.990</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>171.799.884.675</b>	<b>30.179.454.685</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>224.774.993.415</b>	<b>171.799.884.675</b>

Hà Nội, ngày 28 tháng 12 năm 2015

Người lập



Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng



Chu Tuấn Anh

Ký Tổng Giám đốc  
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ  
Q. BA ĐÌNH - TP. HÀ NỘI

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Đào Hữu Khanh



## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** *Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 31/12/2014*

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

#### **1. Hình thức sở hữu vốn**

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

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh:**

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

#### **3. Ngành nghề kinh doanh**

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

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

#### **1. Niên độ kế toán**

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

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

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

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

#### **1. Chế độ kế toán áp dụng:**

Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 ; Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi bổ sung chế độ kế toán doanh nghiệp, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

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

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

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

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

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

##### **1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:**

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

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

###### **2.1. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

### **6.1. Chi phí trả trước:**

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

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

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

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

### **6.2. Chi phí khác:**

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Việt Nam quản lý. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp Công ty không phải lập dự phòng trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của nhân viên sau ngày 1 tháng 1 năm 2009. Tuy nhiên, trợ cấp thôi việc phải trả cho các nhân viên đủ điều kiện hiện có tại thời điểm 31/12/2012 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 6 tháng trước thời điểm thôi việc.

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt tại quỹ	8.496.015.373	12.312.200.523
Tiền gửi ngân hàng	69.878.978.042	57.428.003.252
Các khoản tương đương tiền	146.400.000.000	102.059.680.900
<b>Cộng</b>	<b>224.774.993.415</b>	<b>171.799.884.675</b>

**02. Các khoản phải thu ngắn hạn**

Trong các khoản phải thu có các khoản phải thu từ các công ty liên quan sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Thương mại	843.024.724	1.222.350.949
Phi thương mại	4.248.062.354	12.084.987.484
<b>Cộng</b>	<b>5.091.087.078</b>	<b>13.307.338.433</b>

Các khoản phải thu ngắn hạn khác bao gồm:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu lãi ngân hàng và lãi cho các công ty khác vay	1.128.467.222	2.859.638.139
Phải thu cổ tức	-	17.366.675.800
Tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	-	6.823.410.705
Phải thu khác	7.729.683.945	57.373.367.000
<b>Cộng</b>	<b>8.858.151.167</b>	<b>84.423.091.644</b>

**03. Hàng tồn kho**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	-	-
Bất động sản đang xây dựng	421.321.776.059	781.952.298.183
CP sản xuất kinh doanh dở dang	10.193.275.480	13.698.749.313
<b>Cộng giá gốc của hàng tồn kho</b>	<b>431.515.051.539</b>	<b>795.651.047.496</b>

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số dư đầu kỳ	23.870.220.080	61.196.817.721
Tăng trong kỳ	26.551.804.970	86.527.885.998
Giảm trong kỳ	(19.122.272)	(123.854.483.639)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>50.402.902.778</b>	<b>23.870.220.080</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án tại quận 2 - Tp Hồ Chí Minh	23.108.000.000	23.108.000.000
Dự án Sư Vạn Hạnh	-	19.122.272
Dự án số 2 Hồng Hà	26.475.698.850	743.097.808
Dự án N04B2	819.203.928	-
	<b>50.402.902.778</b>	<b>23.870.220.080</b>

**6. Bất động sản đầu tư**

	Nhà cửa 31/12/2014
Nguyên giá	245.207.674.070
Số dư đầu kỳ	13.626.300.212
Phát sinh trong kỳ	258.833.974.282
Số dư cuối kỳ	



Số dư đầu kỳ	18.871.555.133
Khấu hao trong kỳ	13.154.893.149
Số dư cuối kỳ	32.026.448.282
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu kỳ	226.336.118.937
Số cuối kỳ	226.807.526.000

**7. Các khoản đầu tư tài chính**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị	Số lượng cổ phiếu	Giá trị
Đầu tư ngắn hạn				
* Cổ phiếu NH TMCP Quân Đội	281.185	2.977.135.749	272.995	2.977.135.749
* Cổ phiếu của Cty CP Licogi 13	40.100	244.610.000	40.100	244.610.000
* Cổ phiếu của Cty Cổ phần CK Sài Gòn (SSI)			25.000	450.000.000
* Cổ phiếu công ty CP đầu tư An Lạc	1.901.590	12.555.833.333		
* Tiền gửi có kỳ hạn		27.142.348.824		68.000.000.000
* Cho vay Công ty TNHH MTV XD công trình hàng không ACC				5.624.795.971
* Ủy thác quỹ đầu tư		9.988.728.515		
* Cho vay khác				10.000.000.000
		<b>52.908.656.421</b>		<b>87.296.541.720</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn				(719.664.417)
		<b>52.908.656.421</b>		<b>86.576.877.303</b>

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Số lượng	%sở hữu & quyền biểu quyết	Giá trị	Số lượng	% Sở hữu & quyền biểu quyết	Giá trị
Đầu tư vốn dài hạn tại:	<b>30.493.024</b>			<b>18.550.515</b>		
* Công ty con						
Công ty cổ phần Hà Đô 1	1.791.135	51%	15.680.240.000	1.543.668	51%	15.680.240.000
Công ty cổ phần Hà Đô 23	2.821.390	60%	28.213.900.000	2.821.390	60%	28.213.900.000
Công ty cổ phần Hà Đô 4	1.679.684	51%	14.605.950.000	1.460.595	51%	14.605.950.000
Công ty cổ phần cơ điện xây dựng thiết bị công nghiệp Hà Đô	510.510	51%	3.570.000.000	357.000	51%	3.570.000.000
Công ty cổ phần Tư vấn Hà Đô	102.000	51%	1.020.000.000	102.000	51%	1.020.000.000
Cty TNHH MTV QL-VH-KT BĐS Hà Đô	30.200	100%	302.000.000	30.200	100%	302.000.000
Công ty Đầu tư Quốc Tế Hà Đô	18.163.401	100%	181.634.006.722	10.989.025	100%	109.890.249.096
Công ty CP Hà Đô 756 Sài Gòn	1.570.000	63%	15.700.000.000	570.000	63%	5.700.000.000
Công ty TNHH MTV QL&KD BĐS Hà Đô	75.511	100%	755.111.908	74.511	100%	745.111.908
Công ty cổ phần Đầu tư Khánh Hà	3.749.193	60%	37.491.931.165	602.126	100%	6.021.258.206
			<b>298.973.139.795</b>			<b>185.748.709.210</b>
* Công ty liên kết						
- Công ty CP thủy điện Za Hưng	13.500.930	37,5%	135.171.880.000	11.625.800	37,5%	116.420.580.000
- Công ty CP thương mại Hà Đô	180.000	29%	1.800.000.000	180.000	29%	1.800.000.000
			<b>136.971.880.000</b>			<b>118.220.580.000</b>
			<b>435.945.019.795</b>			<b>303.969.289.210</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn			(1.800.000.000)			(1.800.000.000)
			<b>434.145.019.795</b>			<b>302.169.289.210</b>

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

**8. Các khoản vay và nợ ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn	40.000.000.000	72.558.264.400
<b>Cộng</b>	<b>40.000.000.000</b>	<b>72.558.264.400</b>

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

	Loại tiền	Lãi suất (năm)	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngân hàng TMCP Phương Đông	VND		-	671.250.400
Vay cá nhân	VND	8,00%	40.000.000.000	71.887.014.000
			<b>40.000.000.000</b>	<b>72.558.264.400</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Thuế GTGT phải nộp	-	32.090.815.623
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-
- Thuế TNDN	27.915.357.002	26.189.443.768
- Thuế thu nhập cá nhân	-	1.182.606.754
- Các khoản phí phải nộp khác - Quyền SD Đất	-	-
<b>Cộng</b>	<b>27.915.537.002</b>	<b>59.462.866.145</b>

**10. Các khoản phải trả người bán**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các công ty liên quan - thương mại	49.585.826.507	55.855.331.734

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

**11. Các khoản phải trả khác**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phí bảo trì các toà nhà	15.385.180.728	11.572.539.000
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	1.000.320.000
Phải trả phải nộp khác	10.515.642.089	3.596.988.033
<b>Cộng</b>	<b>25.900.822.817</b>	<b>16.169.847.033</b>

**12. Vay và nợ dài hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay dài hạn (*)	40.000.000	83.048.485
Nợ dài hạn	-	-
<b>Cộng</b>	<b>40.000.000</b>	<b>83.048.485</b>

**13. Thay đổi vốn chủ sở hữu**

Chỉ tiêu	Vốn chủ sở hữu (*)	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế
<b>Năm trước</b>					
1. Số dư đầu năm	506.249.220.000	33.084.909.500	17.418.867.595	23.516.835.886	103.880.620.687
2. Số tăng trong kỳ	50.624.770.000	-	-	-	85.732.854.897
- Tăng vốn trong kỳ	50.624.770.000				85.732.854.897
- Tăng do lãi					-
- Tăng khác					75.891.036.400
3. Số giảm trong kỳ		-	-	-	50.624.770.000
- Chuyển sang NV KD					25.266.266.400
- Trả cổ tức, khác					25.358.503.600
4. Số cuối kỳ	556.873.990.000	33.084.909.500	17.418.867.595	23.516.835.886	113.722.439.184
<b>Năm nay</b>					
1. Số dư đầu năm	556.873.990.000	33.084.909.500	17.418.867.595	23.516.835.886	113.722.439.184
2. Số tăng trong kỳ	94.668.060.000	-	-	-	100.514.526.884
- Tăng vốn trong kỳ	94.668.060.000				100.514.526.884



- Tăng do lãi				100.514.526.884
- Tăng khác				
<b>3. Số giảm trong kỳ</b>	<b>33.084.909.500</b>	<b>17.418.867.595</b>	<b>-</b>	<b>85.199.117.150</b>
- Chuyển sang NV KD	33.084.909.500	17.418.867.595		44.164.282.905
- Trả cổ tức	-	-	-	27.842.821.250
- Giảm khác				13.192.012.995
<b>4. Số cuối kỳ</b>	<b>651.542.050.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23.516.835.886</b>
				<b>129.037.848.918</b>

#### 14. Vốn cổ phần

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	65.154.205	651.542.050.000	55.687.399	556.873.990.000
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	65.154.205	651.542.050.000	55.687.399	556.873.990.000
Cổ phiếu quỹ				
Cổ phiếu phổ thông	621	6.210.000	303	3.030.000
Cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	65.153.584	651.535.840.000	55.687.096	556.870.960.000

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.

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

##### (a) Quỹ đầu tư phát triển

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

##### (b). 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.

#### 16. Tổng doanh thu

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

Doanh thu thuần bao gồm;

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Tổng doanh thu		
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	807.936.553.898	262.214.198.654
- Doanh thu xây lắp	9.357.369.453	1.547.682.727
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	53.847.440.438	50.440.826.085
<b>Cộng</b>	<b>871.141.363.789</b>	<b>314.202.707.466</b>

#### Trừ đi các khoản giảm trừ

Giảm giá hàng bán

3.349.175.703

-

#### 17. Doanh thu thuần (Mã số 10)

	31/12/2014	31/12/2013
- Doanh thu thuần trao đổi hàng hóa, thành phẩm	867.792.188.086	314.202.707.466
<b>Cộng</b>	<b>867.792.188.086</b>	<b>314.202.707.466</b>

**18. Giá vốn hàng bán (Mã số 11)**

	31/12/2014	31/12/2013
Giá vốn của BĐS đã bán	681.283.957.651	173.246.020.022
Giá vốn của dịch vụ xây lắp	6.094.601.896	1.590.350.117
Giá vốn của dịch vụ cung cấp	28.647.116.181	27.960.511.416
<b>Cộng</b>	<b>716.025.675.728</b>	<b>202.796.881.555</b>

**19. Doanh thu hoạt động tài chính (Mã số 21)**

	31/12/2014	31/12/2013
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	15.986.766.248	1.643.890.856
Cổ tức	5.812.900.000	17.646.493.197
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	33.900.000.000
<b>Cộng</b>	<b>21.799.666.248</b>	<b>53.190.384.053</b>

**20. Chi phí tài chính**

	31/12/2014	31/12/2013
Chi phí lãi vay	3.404.264.651	17.264.508.239
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính ngắn hạn	(719.660.417)	-
Chi phí khác	12.435.140	291.600.000
<b>Cộng</b>	<b>2.697.039.374</b>	<b>17.556.108.239</b>

**21. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

	31/12/2014	31/12/2013
<b>a, Ghi nhận trong báo cáo kinh doanh</b>		
Chi phí thuế hiện hành	35.022.340.603	25.519.819.048
<b>b, Đối chiếu thuế suất thực tế</b>		
Lợi nhuận trước thuế	135.536.867.487	111.252.673.945
<i>Thuế tính theo thuế suất của công ty</i>	<i>29.818.110.847</i>	<i>27.813.168.486</i>
<i>Chi phí không được khấu trừ thuế</i>	<i>867.045.634</i>	<i>1.399.121.164</i>
<i>Thuế đc lại năm 2013</i>	<i>(649.005.847)</i>	<i>-</i>
<i>Thuế tăng thêm do kê khai theo đơn giá UBND TP quy định</i>	<i>6.265.027.969</i>	<i>719.152.697</i>
<i>Thu nhập không bị tính thuế</i>	<i>(1.278.838.000)</i>	<i>(4.411.623.299)</i>
	<b>35.022.340.603</b>	<b>25.519.819.048</b>

**c. Thuế suất áp dụng**

Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập theo mức thuế suất 22% năm 2014 và 25% năm 2013 trên lợi nhuận tính thuế

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

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

	Giá trị giao dịch	
	31/12/2014	31/12/2013
<b>Công ty cổ phần Hà Đô 1</b>		2.315.502.000
Cổ tức nhận được	-	1.918.909.881
Mua hàng hóa dịch vụ	59.292.700.154	322.287.272
Bán hàng hóa dịch vụ	817.110.401	640.612.727
Phí quản lý	712.465.213	
<b>Công ty CP Hà Đô 23</b>		5.922.597.397
Cổ tức nhận được	-	127.695.812.025
Mua hàng hóa dịch vụ	91.194.119.193	510.526.199
Bán hàng hóa dịch vụ	865.955.640	1.053.721.818
Phí quản lý	656.409.715	1.495.324.844
Lãi phải thu	-	



<b>Công ty cổ phần Hà Đô 4</b>		
Cổ tức nhận được	-	1.460.595.000
Mua hàng hóa dịch vụ	32.016.796.000	51.130.532.211
Bán hàng hóa dịch vụ	577.560.000	491.350.182
Phí quản lý	540.766.249	550.359.629
<b>Công ty CP cơ điện xây dựng thiết bị Công nghiệp Hà Đô</b>		
Cổ tức nhận được	-	428.400.000
Mua hàng hóa dịch vụ	85.167.463.788	1.022.308.412
Bán hàng hóa dịch vụ	382.641.688	316.535.000
Phí quản lý	17.730.581	130.272.727
<b>Công ty CP tư vấn Hà Đô</b>		
Cổ tức nhận được	-	306.000.000
Mua hàng hóa dịch vụ	2.341.476.100	1.891.805.545
Bán hàng hóa dịch vụ	439.478.330	289.577.375
Phí quản lý	19.487.492	31.832.727
<b>Công ty đầu tư Quốc tế Hà Đô</b>		
Góp vốn	72.254.438.702	32.068.198.322
<b>Công ty TNHH MTV QL-VH-KT BĐS Hà Đô</b>		
Bán hàng hóa dịch vụ	12.602.563.483	106.293.172
Góp vốn	-	118.855.990
<b>Công ty TNHH MTV QL&amp;KD BĐS Hà Đô</b>		
Góp vốn	-	626.255.918
Mua hàng hóa dịch vụ	3.591.234.035	3.558.343.566
Bán hàng hóa dịch vụ	-	434.453.668
Phí quản lý	-	27.580.000
<b>Công ty cổ phần Hà Đô 756 Sài Gòn</b>		
Góp vốn	10.000.000.000	5.700.000.000
<b>Công ty cổ phần Đầu tư Khánh Hà</b>		
Góp vốn	32.409.648.849	993.375.023
<b>Công ty cổ phần Za hưng</b>		
Bán hàng hóa dịch vụ	431.640.000	556.733.660
Cổ tức nhận được	5.812.900.000	7.213.398.800
Góp vốn	18.751.300.000	15.718.200.000
<b>Thành viên hội đồng quản trị và ban kiểm soát</b>		
Phụ cấp	559.750.000	1.624.000.000

**23. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	31/12/2014	31/12/2013
Chi phí nhân công	21.339.143.899	22.468.090.659
Chi phí khấu hao	15.427.843.495	16.299.813.717
Chi phí dịch vụ mua ngoài	585.669.234.179	334.391.271.892
Chi phí khác	131.788.030.574	100.709.967.281

Người lập biểu

*Vũ Thị Dung*

Vũ Thị Dung

Kế toán trưởng

*Chu Tuấn Anh*

Chu Tuấn Anh



Ngày 15 tháng 02 năm 2015  
Ký/Tổng giám đốc

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Đào Hữu Khanh*

Phụ lục I

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

Đơn vị tính: VND

TT	Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận chuyển	TSCĐ dùng trong quản lý	Tổng cộng TSCĐ hữu hình	TSCĐ vô hình
<b>I</b>	<b>Nguyên giá TSCĐ</b>						
1	Số đầu năm	10.167.806.049	87.740.736	8.518.743.995	1.834.875.926	20.609.166.706	135.000.000
2	Tăng trong kỳ	164.237.273			369.863.636	534.100.909	
	- Do mua sắm				369.863.636	369.863.636	
	- Do XDCB	164.237.273				164.237.273	
	- Do phân loại lại giữa các nhóm						
3	Giảm trong kỳ						
	- Do thanh lý, nhượng bán, chuyển đổi công cụ						
	- Do phân loại lại giữa các nhóm						
4	Số cuối kỳ	10.332.043.322	87.740.736	8.518.743.995	2.204.739.562	21.143.267.615	135.000.000
<b>II</b>	<b>Hao mòn TSCĐ</b>						
1	Số đầu năm	6.963.000.986	87.740.736	6.564.689.923	1.302.951.166	14.918.382.811	
2	Tăng trong kỳ	769.946.216		1.228.952.976	247.051.154	2.245.950.346	27.000.000
	- Do trích khấu hao TSCĐ	769.946.216			247.051.154	2.245.950.346	27.000.000
	- Do phân loại lại giữa các nhóm						
3	Giảm trong kỳ						
	- Do thanh lý, nhượng bán, chuyển công cụ						
	- Do phân loại lại giữa các nhóm						
4	Số cuối kỳ	7.732.947.202	87.740.736	7.793.642.899	1.550.002.320	17.164.333.157	27.000.000
<b>III</b>	<b>Giá trị còn lại</b>						
1	Số đầu năm	3.204.805.063		1.954.054.072	531.924.760	5.690.783.895	135.000.000
2	Số cuối kỳ	2.599.096.120		725.101.096	654.737.242	3.978.934.458	108.000.000