



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm  
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014



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

**Giấy Chứng nhận**  
**Đăng ký Doanh nghiệp**

Số 0100283802

ngày 23 tháng 9 năm 2014

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, và lần điều chỉnh gần đây nhất là Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0100283802 ngày 23 tháng 9 năm 2014. Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Công ty do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát tham gia điều hành Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

**Hội đồng Quản trị**

Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Tô	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Đức Toàn	Thành viên
Ông Phan Quang Bình	Thành viên
Ông Đào Hữu Khanh	Thành viên
Ông Lê Thanh Hiền	Thành viên
Ông Nguyễn Trọng Minh	Thành viên
	<i>(từ ngày 12 tháng 4 năm 2014)</i>
Ông Cao Trần Đăng	Thành viên
	<i>(đến ngày 12 tháng 4 năm 2014)</i>

**Ban Giám đốc**

Ông Nguyễn Trọng Thông	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Toàn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đào Hữu Khanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Đông	Phó Tổng Giám đốc
	<i>(từ ngày 17 tháng 11 năm 2014)</i>
Ông Nguyễn Văn Tô	Phó Tổng Giám đốc
	<i>(đến ngày 29 tháng 11 năm 2014)</i>

**Ban Kiểm soát**

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

**Trụ sở đăng ký**

**Trụ sở chính**  
Số 8 Láng Hạ, Phường Thành Công, Quận Ba Đình  
Hà Nội, Việt Nam

**Chi nhánh Miền Nam**  
Số 2 Hồng Hà và 60 Trường Sơn  
Phường 2, Quận Tân Bình  
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**Công ty kiểm toán**

Công ty TNHH KPMG  
Việt Nam

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

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (“Công ty”) chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Theo ý kiến của Ban Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày từ trang 5 đến trang 52 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Giám đốc Công ty cho rằng Công ty và các công ty con sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

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



Thay mặt Ban Giám đốc

Nguyễn Trọng Thông  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, 23-03-2015

**KPMG Limited**

46<sup>th</sup> Floor, Keangnam Hanoi Landmark Tower  
72-Storey 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

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (“Công ty”), bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 25-03-2015, được trình bày từ trang 5 đến 52.

### **Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của kiểm toán viên**

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

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

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



## Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### Công ty TNHH KPMG

Việt Nam

Giấy chứng nhận đầu tư số: 011043000345

Báo cáo kiểm toán số: 14-02-136-d



Đàm Xuân Lâm

Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số: 0861-2013-007-1

Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, **25 -03- 2015**

Nguyễn Tâm Anh

Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số: 0651-2013-007-1

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014**

Mẫu B 01 – DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>Tài sản ngắn hạn</b> <b>(100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)</b>	<b>100</b>		<b>1.715.675.001.916</b>	<b>1.847.444.998.412</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>348.073.109.778</b>	<b>294.240.599.725</b>
Tiền	111		161.928.664.306	163.230.918.825
Các khoản tương đương tiền	112		186.144.445.472	131.009.680.900
<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>13</b>	<b>106.935.727.762</b>	<b>85.251.288.979</b>
Các khoản đầu tư ngắn hạn	121		106.935.727.762	85.970.953.396
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	129		-	(719.664.417)
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>6</b>	<b>305.827.019.603</b>	<b>300.100.504.617</b>
Phải thu khách hàng	131		236.535.820.785	198.822.525.115
Trả trước cho người bán	132		61.788.404.535	40.619.038.174
Các khoản phải thu khác	135		11.725.227.873	62.393.297.118
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(4.222.433.590)	(1.734.355.790)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>7</b>	<b>889.047.977.798</b>	<b>1.121.823.258.432</b>
Hàng tồn kho	141		889.232.480.776	1.122.007.761.410
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(184.502.978)	(184.502.978)
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>65.791.166.975</b>	<b>46.029.346.659</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		793.946.278	1.019.044.369
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		8.883.861.710	20.799.572.954
Thuế và các khoản khác phải thu				
Nhà nước	154		438.105.422	5.785.384.380
Tài sản ngắn hạn khác	158	<b>8</b>	55.675.253.565	18.425.344.956

123456789101112131415161718192021222324252627282930313233343536373839404142434445464748495051525354555657585960616263646566676869707172737475767778798081828384858687888990919293949596979899100

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)**

Mẫu B 01 – DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
<b>Tài sản dài hạn</b> (200 = 220 + 240 + 250 + 260)	<b>200</b>		<b>578.089.120.265</b>	<b>480.353.571.354</b>
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>176.643.281.567</b>	<b>96.481.454.762</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	9	51.261.545.454	63.010.581.168
<i>Nguyên giá</i>	222		152.511.585.662	145.121.706.571
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(101.250.040.208)	(82.111.125.403)
Tài sản cố định vô hình	227	10	74.978.833.335	142.946.241
<i>Nguyên giá</i>	228		75.635.000.000	147.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(656.166.665)	(4.053.759)
Xây dựng cơ bản dở dang	230	11	50.402.902.778	33.327.927.353
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>12</b>	<b>216.402.866.917</b>	<b>214.400.753.745</b>
<i>Nguyên giá</i>	241		245.008.056.665	231.381.756.453
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		(28.605.189.748)	(16.981.002.708)
<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>13</b>	<b>176.514.858.641</b>	<b>153.917.065.941</b>
Đầu tư vào các công ty liên kết	252		176.514.858.641	153.917.065.941
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>8.528.113.140</b>	<b>15.554.296.906</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	14	2.296.264.595	4.846.925.523
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	15	6.178.683.818	10.707.371.383
Tài sản dài hạn khác	268		53.164.727	-
<b>TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>2.293.764.122.181</b>	<b>2.327.798.569.766</b>

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)**

**Mẫu B 01 – DN/HN**

	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2014 VND</b>	<b>31/12/2013 VND</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>1.242.449.341.295</b>	<b>1.479.148.610.815</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.236.665.767.272</b>	<b>1.476.427.615.087</b>
Vay ngắn hạn	311	16	50.136.524.925	135.476.866.724
Phải trả người bán	312		289.268.479.134	285.205.764.592
Người mua trả tiền trước	313	17	542.938.330.374	751.378.650.140
Thuế phải nộp Nhà nước	314	18	45.794.948.995	81.840.996.247
Phải trả người lao động	315		45.826.272.601	37.703.771.917
Chi phí phải trả	316	19	206.107.853.783	133.253.135.049
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	319	20	50.076.743.679	50.093.447.332
Dự phòng ngắn hạn	320		1.376.434.285	779.164.761
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		5.140.179.496	695.818.325
<b>Vay và nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>5.783.574.023</b>	<b>2.720.995.728</b>
Vay dài hạn	334	21	1.457.300.000	1.419.048.485
Dự phòng dài hạn	337		1.088.274.023	1.301.947.243
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		3.238.000.000	-
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>857.650.433.106</b>	<b>750.176.340.444</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>22</b>	<b>857.650.433.106</b>	<b>750.176.340.444</b>
Vốn cổ phần	411	23	651.542.050.000	556.873.990.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		-	33.084.909.500
Cổ phiếu quỹ	414	23	(6.210.000)	(903.030.000)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		2.915.170.027	2.380.612.511
Quỹ đầu tư phát triển	417	25	2.698.377.425	20.117.245.154
Quỹ dự phòng tài chính	418	25	27.344.159.106	26.515.065.691
Lợi nhuận chưa phân phối	420		173.156.886.548	112.107.547.588
<b>LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	<b>439</b>		<b>193.664.347.780</b>	<b>98.473.618.507</b>
<b>TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400 + 439)</b>	<b>440</b>		<b>2.293.764.122.181</b>	<b>2.327.798.569.766</b>

**CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	<b>Loại tiền</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Ngoại tệ	USD	13.200	-
Ngoại tệ	LAK	9.069.464.263	4.024.902.523

Người lập:



Phạm Hồng Hiếu  
Kế toán viên

25 -03- 2015

Người duyệt:



Chu Tuấn Anh  
Kế toán trưởng




Nguyễn Trọng Thông  
Tổng Giám đốc



**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 2014**

Mẫu B 02 – DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	2014 VND	2013 VND
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>01</b>	<b>26</b>	<b>1.566.146.817.060</b>	<b>990.337.830.535</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>02</b>	<b>26</b>	<b>11.732.258.514</b>	<b>1.654.863.208</b>
<b>Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>	<b>26</b>	<b>1.554.414.558.546</b>	<b>988.682.967.327</b>
<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	<b>27</b>	<b>1.300.331.555.608</b>	<b>805.250.191.246</b>
<b>Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>254.083.002.938</b>	<b>183.432.776.081</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	19.502.110.054	35.436.537.438
Chi phí tài chính	22	29	4.264.168.145	20.901.127.827
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>4.968.053.377</i>	<i>20.581.483.009</i>
Chi phí bán hàng	24		4.414.777.677	8.683.054.778
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		70.622.046.552	65.181.540.956
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}</b>	<b>30</b>		<b>194.284.120.618</b>	<b>124.103.589.958</b>
Thu nhập khác	31		1.420.084.826	37.405.779.450
Chi phí khác	32		4.539.119.070	4.239.347.390
<b>Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>(3.119.034.244)</b>	<b>33.166.432.060</b>
<b>Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết</b>	<b>45</b>	<b>12</b>	<b>21.285.192.700</b>	<b>24.855.008.253</b>
<b>Lợi nhuận trước thuế (50 = 30 + 40 + 45)</b>	<b>50</b>		<b>212.450.279.074</b>	<b>182.125.030.271</b>
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>51</b>	<b>30</b>	<b>45.112.188.862</b>	<b>41.330.722.067</b>
<b>Chi phí/(lợi ích) thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>52</b>	<b>30</b>	<b>4.528.687.565</b>	<b>(2.402.534.883)</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>162.809.402.647</b>	<b>143.196.843.087</b>

**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 2014  
(tiếp theo)**

Mẫu B 02 – DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	2014 VND	2013 VND
<b>Phân bổ cho:</b>				
Cổ đông thiểu số	61		14.534.104.357	20.420.582.595
Chủ sở hữu của Công ty	62		148.275.298.290	122.776.260.492
<hr/>				
<b>Lãi trên cổ phiếu</b>			<b>Đã điều chỉnh lại</b>	
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	31	2.276	1.886
<hr/>				

Người lập:




Phạm Hồng Hiếu  
Kế toán viên

25 -03- 2015

Người duyệt:



Chu Tuấn Anh  
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Thông  
Tổng Giám đốc

**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 2014**

**(Phương pháp gián tiếp)**

**Mẫu B 03 – DN/HN**

	<b>Mã số</b>	<b>2014 VND</b>	<b>2013 VND</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>212.450.279.074</b>	<b>182.125.030.271</b>
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>			
Khấu hao và phân bổ	02	31.535.298.235	31.440.147.489
Các khoản dự phòng	03	2.152.009.687	(2.576.844.155)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(40.709.011.834)	(63.261.533.412)
Chi phí lãi vay	06	4.968.053.377	20.581.483.009
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>210.396.628.539</b>	<b>168.308.283.202</b>
Biến động các khoản phải thu	09	(81.048.383.587)	100.500.488.247
Biến động hàng tồn kho	10	232.775.280.634	(362.281.067.940)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11	(148.400.318.517)	576.090.172.616
Biến động chi phí trả trước	12	2.775.759.019	4.368.771.043
		<b>216.498.966.088</b>	<b>486.986.647.168</b>
Tiền lãi vay đã trả	13	(6.949.983.605)	(30.588.867.973)
Thuế thu nhập đã nộp	14	(45.160.967.097)	(58.188.214.510)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(9.945.533.454)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>154.442.481.932</b>	<b>398.209.564.685</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21	(38.259.377.328)	(103.470.724.224)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	22	-	160.774.777.936
Tiền chi cho vay các đơn vị khác	23	(13.955.833.333)	(165.352.847.457)
Tiền gửi ngắn hạn tại ngân hàng	23	(79.769.420.165)	-
Tiền thu hồi cho vay các đơn vị khác	24	14.299.207.647	118.467.162.697
Tiền thu hồi tiền gửi ngắn hạn tại ngân hàng	24	68.000.000.000	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25	(28.740.028.515)	(18.330.601.200)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26	48.608.780.000	-
Tiền thu lãi tiền gửi, cho vay và cổ tức	27	39.589.210.833	1.451.212.051
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>9.772.539.139</b>	<b>(6.461.020.197)</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 2014**  
**(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)**

Mẫu B 03 – DN/HN

	Mã số	2014 VND	2013 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của cổ đông thiểu số	31	8.025.000.000	29.719.849.000
Tiền mua lại cổ phiếu đã phát hành	32	(3.180.000)	(1.580.000)
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33	75.190.359.543	292.878.919.301
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(160.492.449.827)	(479.509.191.471)
Tiền trả cổ tức	36	(33.636.798.250)	(34.107.970.997)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(110.917.068.534)</b>	<b>(191.019.974.167)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>	<b>53.297.952.537</b>	<b>200.728.570.321</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>294.240.599.725</b>	<b>90.497.975.627</b>
<b>Chênh lệch do chuyển đổi tiền tệ</b>	<b>61</b>	<b>534.557.516</b>	<b>3.014.053.777</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61) (Thuyết minh 5)</b>	<b>70</b>	<b>348.073.109.778</b>	<b>294.240.599.725</b>

Người lập:



Phạm Hồng Hiếu  
Kế toán viên

Người duyệt:



Chu Tuấn Anh  
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Thông  
Tổng Giám đốc

# 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 2014

Mẫu B 09 – DN/HN

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”) là một công ty cổ phần được thành lập ở Việt Nam. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty, các hoạt động được cấp phép 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 và kinh doanh nhà;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; kinh doanh khách sạn;
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự;
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
- Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá nội, thuốc lá chiếm tỷ trọng lớn trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp;
- Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp;
- Giáo dục mầm non; giáo dục tiểu học; giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông; đào tạo cao đẳng; đào tạo đại học và sau đại học; giáo dục nghề nghiệp;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Hoạt động trang trí nội thất;
- Thi công, lắp đặt, bảo dưỡng, bảo trì hệ thống phòng cháy chữa cháy, camera quan sát, chống đột nhập, chống sét;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Quảng cáo;
- Vệ sinh chung nhà cửa;
- Hoạt động dịch vụ phục vụ hôn lễ;
- Sản xuất linh kiện điện tử;
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông;
- Lắp đặt hệ thống máy tính, mạng thông tin liên lạc, viễn thông;
- Sản xuất hệ thống phòng cháy chữa cháy, camera quan sát, chống đột nhập, chống sét;
- Mua bán hệ thống phòng cháy chữa cháy, camera quan sát, chống đột nhập, chống sét;
- Xuất nhập khẩu trang thiết bị, công nghệ, vật tư phục vụ sản xuất và nghiên cứu khoa học công nghệ;
- Thiết kế kết cấu đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, kỹ thuật hạ tầng đô thị và nông nghiệp (kho, lán, trạm, trại);
- Thiết kế thông gió, cấp nhiệt đối với công trình xây dựng;
- Thiết kế cấp thoát nước đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, công trình cấp thoát nước và môi trường nước;
- Thiết kế cấp điện công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp và kỹ thuật hạ tầng đô thị;
- Thiết kế công trình dân dụng và công nghiệp;
- Thiết kế tổng mặt bằng, kiến trúc, nội ngoại thất đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, công trình văn hóa và công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Tư vấn xây dựng, khảo sát xây dựng, lập dự án và quản lý đầu tư xây dựng, tư vấn đấu thầu và kiểm định chất lượng công trình xây dựng;

## 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 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Lắp đặt, sửa chữa máy móc, thiết bị cơ khí, điều khiển tự động, điện lạnh, điện kỹ thuật, điện dân dụng, thủy khí, thang máy, máy xây dựng, thiết bị nâng hạ;
- Thiết kế, chế tạo máy và thiết bị công nghiệp;
- Tư vấn đầu tư và cung cấp chuyên gia công nghệ cùng các dịch vụ khoa học kỹ thuật có liên quan;
- Xây dựng các công trình dân dụng;
- Xây dựng các công trình công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, đường dây và trạm biến áp đến 35kv;
- Sản xuất kinh doanh điện;
- Kinh doanh máy móc thiết bị;
- Kinh doanh khu du lịch sinh thái; và
- Dịch vụ trông giữ phương tiện.

Trong năm 2014, các hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, đầu tư và phát triển hạ tầng, kinh doanh nhà, cho thuê bất động sản và xây dựng các công trình dân dụng.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có các công ty con và công ty liên kết sau:

#### Công ty con

Tên công ty con	Hoạt động chính	% sở hữu và quyền biểu quyết	
		2014	2013
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%	60%
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 Cổ phần Tập đoàn Hà Đô****Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN**

Tên công ty con	Hoạt động chính	% sở hữu và quyền biểu quyết	
		2014	2013
Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô (i)	Kinh doanh dịch vụ bất động sản và thương mại	100%	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà (ii)	Kinh doanh dịch vụ bất động sản, nhà hàng và dịch vụ đồ uống	32%	100%
Công ty TNHH MTV Quản lý - Vận hành - Khai thác BĐS Hà Đô	Kinh doanh dịch vụ bất động sản, nhà hàng, tư vấn quản lý bất động sản và dịch vụ nhà ở	100%	100%
Công ty Cổ phần Hà Đô – 756 Sài Gòn (ii)	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình công ích; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	38%	63%
Công ty TNHH MTV Kinh doanh và Môi giới BĐS Hà Đô	Kinh doanh dịch vụ bất động sản, môi giới và tư vấn bất động sản	100%	100%

**Công ty liên kết**

Tên công ty liên kết	Hoạt động chính	% sở hữu và quyền biểu quyết	
		2014	2013
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%	37%
Công ty Cổ phần Thương mại Hà Đô	Kinh doanh dịch vụ nhà hàng, tổ chức tiệc cưới	29%	29%

(i) 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 của Công ty được thành lập tại Việt Nam.

(ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà (“Công ty Khánh Hà”) và Công ty Cổ phần Hà Đô – 756 Sài Gòn (“Công ty 756”), số vốn điều lệ mà Công ty được góp tương ứng là 60% và 63% trong tổng số vốn điều lệ của hai công ty này. Mặc dù tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty mới đóng góp tương ứng là 32% và 38% số vốn điều lệ trong hai công ty này, Công ty đã bổ nhiệm nhân sự của mình đảm nhận các vị trí điều hành chủ chốt tại hai công ty này và do đó đã nắm quyền kiểm soát các hoạt động của họ. Do đó, Công ty Khánh Hà và Công ty 756 được coi là các công ty con của Công ty.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Tập đoàn có 1.662 nhân viên (31/12/2013: 1.029 nhân viên).

## **Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

### **Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

## **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, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### **(b) Cơ sở đo lường**

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

### **(c) Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty và các công ty con là 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 Tập đoàn 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 lỗ thuộc phạm vi mà Tập đoàn có nghĩa vụ phải trả hoặc đã trả thay cho đơn vị nhận đầu tư.



**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 2014  
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

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

**(ii) Hoạt động ở nước ngoài**

Các tài sản và nợ phải trả của các hoạt động ở nước ngoài được quy đổi sang VND theo tỷ giá hối đoái tại ngày kết thúc kỳ kế toán. 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. Sau khi khoản dự phòng này được lập, nếu giá trị có thể thu hồi của khoản đầu tư tăng lên thì khoản dự phòng sẽ được hoàn nhập. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của 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.

**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 2014  
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

**(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 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.

**(iii) 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.

**(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.

15/10/2014

**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 2014  
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

**(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**

**(i) Quyền sử dụng đất**

Quyền sử dụng đất thuê trước ngày có hiệu lực của Luật Đất đai năm 2003 mà tiền thuê đất đã được trả trước cho thời hạn dài hơn 5 năm và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của quyền sử dụng đất bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp tới việc có được quyền sử dụng đất. Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng trong vòng 30 năm.

**(ii) Phần mềm máy vi tính**

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

**(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 – 25 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.

## 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 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

#### (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 và dụng cụ*

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ Tài chính Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định (“Thông tư 45”). Nguyên giá của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 1 – 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 2014 sẽ được xác định dựa trên số năm làm việc của nhân viên được tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước thời điểm thôi việc.

## **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 2014 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

#### **(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) Thuế**

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

#### **(q) Doanh thu và thu nhập khác**

##### **(i) Doanh thu từ kinh doanh 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) Doanh thu từ 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) Doanh thu từ 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.

**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 2014  
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

**(iv) Doanh thu từ hoạt động 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 tương ứng với 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 xác lập.

**(r) 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.

**(s) 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.

**(t) Lãi trên cổ phiếu**

Công ty 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 Công ty chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm. Công ty không có các cổ phiếu có tác động suy giảm tiềm năng.

**(u) 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.

**(v) 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:

## 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 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

#### (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.

*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;
- 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;
- các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn; hoặc
- các khoản cho vay và các khoản phải thu.

## **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 2014 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

#### **(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.

*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 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.

#### **(w) Các bên liên quan**

Các bên 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. Báo cáo bộ phận**

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

- Kinh doanh và cho thuê bất động sản;
- Xây dựng; và
- Hoạt động khác.



**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 2014 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

Năm 2014	Kinh doanh và cho thuê bất động sản VND	Xây dựng VND	Hoạt động khác VND	Loại trừ VND	Hợp nhất VND
Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	862.104.496.526	671.619.610.596	20.690.451.424	-	1.554.414.558.546
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	5.687.691.560	250.938.656.030	17.471.640.134	(274.097.987.724)	-
<b>Tổng doanh thu của bộ phận</b>	<b>867.792.188.086</b>	<b>922.558.266.626</b>	<b>38.162.091.558</b>	<b>(274.097.987.724)</b>	<b>1.554.414.558.546</b>
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh của bộ phận	132.711.332.436	44.757.620.821	2.043.123.885	14.772.043.476	194.284.120.618
Thu nhập khác	309.702.801	1.059.460.325	50.921.700	-	1.420.084.826
Chi phí khác	(1.952.969.255)	(2.185.001.272)	(401.148.543)	-	(4.539.119.070)
Phân chia lãi của các công ty liên kết	-	-	21.285.192.700	-	21.285.192.700
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(35.022.340.603)	(9.469.995.892)	(619.852.367)	-	(45.112.188.862)
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	(4.528.687.565)	-	-	-	(4.528.687.565)
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>	<b>91.517.037.814</b>	<b>34.162.083.982</b>	<b>22.358.237.375</b>	<b>14.772.043.476</b>	<b>162.809.402.647</b>
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014</b>	<b>Kinh doanh và cho thuê bất động sản VND</b>	<b>Xây dựng VND</b>	<b>Hoạt động khác VND</b>	<b>Loại trừ VND</b>	<b>Hợp nhất VND</b>
Tài sản của bộ phận	1.849.754.400.378	620.133.934.839	5.042.377.307	(357.681.448.984)	2.117.249.263.540
Khoản đầu tư vào công ty liên kết	-	-	176.514.858.641	-	176.514.858.641
<b>Tổng tài sản</b>	<b>1.849.754.400.378</b>	<b>620.133.934.839</b>	<b>181.557.235.948</b>	<b>(357.681.448.984)</b>	<b>2.293.764.122.181</b>
Nợ phải trả của bộ phận	891.585.422.114	426.108.731.894	2.975.880.185	(78.220.692.898)	1.242.449.341.295
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>891.585.422.114</b>	<b>426.108.731.894</b>	<b>2.975.880.185</b>	<b>(78.220.692.898)</b>	<b>1.242.449.341.295</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 2014 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

Năm 2014	Kinh doanh và cho thuê bất động sản VND	Xây dựng VND	Hoạt động khác VND	Loại trừ VND	Hợp nhất VND
Chi tiêu vốn	877.519.641.713	-	-	-	877.519.641.713
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	2.713.053.846	16.417.220.100	124.670.584	-	19.254.944.530
Khấu hao tài sản cố định vô hình	656.166.665	-	-	-	656.166.665
Khấu hao bất động sản đầu tư	11.624.187.040	-	-	-	11.624.187.040

**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 2014 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

Năm 2013	Kinh doanh và cho thuê bất động sản VND	Xây dựng VND	Hoạt động khác VND	Loại trừ VND	Hợp nhất VND
Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	309.125.146.970	655.938.268.776	23.619.551.581	-	988.682.967.327
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	5.077.560.496	238.323.207.797	6.916.123.082	(250.316.891.375)	-
<b>Tổng doanh thu của bộ phận</b>	<b>314.202.707.466</b>	<b>894.261.476.573</b>	<b>30.535.674.663</b>	<b>(250.316.891.375)</b>	<b>988.682.967.327</b>
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh của bộ phận	111.080.038.976	24.080.460.317	847.331.496	(11.904.240.831)	124.103.589.958
Thu nhập khác	(77.575.380)	37.811.515.541	1.366.972.125	(1.695.132.836)	37.405.779.450
Chi phí khác	(3.071.971.938)	(1.345.042.271)	(3.178.398)	180.845.217	(4.239.347.390)
Phần chia lãi của các công ty liên kết	-	-	24.855.008.253	-	24.855.008.253
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(25.519.819.048)	(15.572.496.686)	(238.406.333)	-	(41.330.722.067)
Lợi ích thuế thu nhập hoãn lại	2.402.534.883	-	-	-	2.402.534.883
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>	<b>84.813.207.493</b>	<b>44.974.436.901</b>	<b>26.827.727.143</b>	<b>(13.418.528.450)</b>	<b>143.196.843.087</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 2014 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	Kinh doanh và cho thuê bất động sản VND	Xây dựng VND	Hoạt động khác VND	Loại trừ VND	Hợp nhất VND
Tài sản của bộ phận	1.862.199.031.964	617.248.596.110	10.676.752.025	(316.242.876.274)	2.173.881.503.825
Khoản đầu tư vào công ty liên kết	-	-	153.917.065.941	-	153.917.065.941
<b>Tổng tài sản</b>	<b>1.862.199.031.964</b>	<b>617.248.596.110</b>	<b>164.593.817.966</b>	<b>(316.242.876.274)</b>	<b>2.327.798.569.766</b>
Nợ phải trả của bộ phận	1.098.056.057.077	456.956.873.431	6.950.849.575	(82.815.169.268)	1.479.148.610.815
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>1.098.056.057.077</b>	<b>456.956.873.431</b>	<b>6.950.849.575</b>	<b>(82.815.169.268)</b>	<b>1.479.148.610.815</b>
<b>Năm 2013</b>	<b>Kinh doanh bất động sản VND</b>	<b>Xây dựng VND</b>	<b>Hoạt động khác VND</b>	<b>Loại trừ VND</b>	<b>Hợp nhất VND</b>
Chi tiêu vốn	696.990.772.660	-	-	-	696.990.772.660
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	2.738.678.264	16.021.527.756	269.756.063	-	19.029.962.083
Khấu hao bất động sản đầu tư	12.410.185.406	-	-	-	12.410.185.406

**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 2014**  
**(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

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

	<b>31/12/2014</b> <b>VND</b>	<b>31/12/2013</b> <b>VND</b>
Tiền mặt	32.025.676.922	24.816.170.978
Tiền gửi ngân hàng	129.902.987.384	138.414.747.847
Các khoản tương đương tiền	186.144.445.472	131.009.680.900
	348.073.109.778	294.240.599.725

**6. Các khoản phải thu ngắn hạn**

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

	<b>31/12/2014</b> <b>VND</b>	<b>31/12/2013</b> <b>VND</b>
<b>Phải thu từ các công ty liên kết</b>		
Thương mại	8.417.994.871	1.237.006.482
Phi thương mại	2.444.121.897	12.279.546.184
	10.862.116.768	13.516.552.666

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:

	<b>31/12/2014</b> <b>VND</b>	<b>31/12/2013</b> <b>VND</b>
Tiền lãi vay phải thu từ các ngân hàng và các khoản vay cấp cho các công ty khác	-	2.825.332.583
Phải thu từ thanh lý khoản đầu tư	-	48.000.000.000
Tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	-	6.823.410.705
Các khoản khác	11.725.227.873	4.744.553.830
	11.725.227.873	62.393.297.118

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, khoản phải thu tương đương 3.210 triệu VND (31/12/2013: 139.878 triệu VND) được dùng để đảm bảo một khoản vay tại một ngân hàng trong nước của Tập đoàn (Thuyết minh 16).

**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 2014  
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

**7. Hàng tồn kho**

	<b>31/12/2014</b> <b>VND</b>	<b>31/12/2013</b> <b>VND</b>
Nguyên vật liệu	1.400.028.950	-
Các công trình xây dựng dở dang	169.759.193.333	221.812.690.216
Bất động sản đang xây dựng	700.594.971.695	869.675.243.027
Bất động sản đã hoàn thành	17.478.286.798	30.519.828.167
	<hr/>	<hr/>
	889.232.480.776	1.122.007.761.410
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(184.502.978)	(184.502.978)
	<hr/>	<hr/>
	889.047.977.798	1.121.823.258.432
	<hr/>	<hr/>

Bao gồm trong hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 có 184 triệu VND các công trình xây dựng dở dang (31/12/2013: 184 triệu VND) được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

**8. Tài sản ngắn hạn khác**

	<b>31/12/2014</b> <b>VND</b>	<b>31/12/2013</b> <b>VND</b>
Tạm ứng cho nhân viên (*)	52.777.845.655	15.838.573.567
Ký quỹ ngắn hạn	2.707.748.489	2.368.340.718
Các khoản khác	189.659.421	218.430.671
	<hr/>	<hr/>
	55.675.253.565	18.425.344.956
	<hr/>	<hr/>

(\*) Các khoản tạm ứng cho nhân viên cho mục đích thực hiện các dự án xây dựng và bất động sản. Các khoản tạm ứng này sẽ được hoàn ứng sau khi nhân viên tập hợp đủ chứng từ chi phí phát sinh cho từng dự án.

**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 2014 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

**Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa VND	Dụng cụ văn phòng VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Tài sản khác VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	12.451.243.638	11.140.153.588	92.546.181.916	18.056.511.659	10.927.615.770	145.121.706.571
Tăng trong năm	1.564.237.273	480.137.054	5.513.727.364	-	-	7.558.101.691
Thanh lý	-	-	-	(168.222.600)	-	(168.222.600)
Phân loại lại	(69.818.182)	(73.480.455)	143.298.637	-	-	-
Số dư cuối năm	13.945.662.729	11.546.810.187	98.203.207.917	17.888.289.059	10.927.615.770	152.511.585.662
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	8.141.736.943	4.294.028.118	51.370.208.201	10.571.836.390	7.733.315.751	82.111.125.403
Khấu hao trong năm	1.228.459.604	1.457.969.299	12.421.833.944	2.089.061.474	2.057.620.209	19.254.944.530
Thanh lý	-	-	-	(116.029.725)	-	(116.029.725)
Phân loại lại	(60.090.783)	836.917.224	(1.348.230.076)	844.250.904	(272.847.269)	-
Số dư cuối năm	9.310.105.764	6.588.914.641	62.443.812.069	13.389.119.043	9.518.088.691	101.250.040.208
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số dư đầu năm	4.309.506.695	6.846.125.470	41.175.973.715	7.484.675.269	3.194.300.019	63.010.581.168
Số dư cuối năm	4.635.556.965	4.957.895.546	35.759.395.848	4.499.170.016	1.409.527.079	51.261.545.454

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 4.965 triệu VND (31/12/2013: không có) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 16).

Trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 có các tài sản có nguyên giá 18.780 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (31/12/2013: 15.470 triệu VND).

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**  
**(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

**10. Tài sản cố định vô hình**

	<b>Quyền sử dụng đất VND</b>	<b>Phần mềm máy vi tính VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	-	147.000.000	147.000.000
Tăng trong năm (Thuyết minh 33) (*)	75.500.000.000	-	75.500.000.000
Xóa sổ	-	(12.000.000)	(12.000.000)
Số dư cuối năm	75.500.000.000	135.000.000	75.635.000.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	-	4.053.759	4.053.759
Khấu hao trong năm	629.166.665	27.000.000	656.166.665
Xóa sổ	-	(4.053.759)	(4.053.759)
Số dư cuối năm	629.166.665	27.000.000	656.166.665
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu năm	-	142.946.241	142.946.241
Số dư cuối năm	74.870.833.335	108.000.000	74.978.833.335

(\*) Trong năm, các cổ đông thiểu số tại Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà đã tăng phần vốn góp vào công ty này bằng quyền sử dụng đất chuyên nhượng lại cho công ty này. Giá trị chuyển nhượng được thỏa thuận và đồng ý giữa các cổ đông của công ty này.

**11. Xây dựng cơ bản dở dang**

	<b>2014 VND</b>	<b>2013 VND</b>
Số dư đầu năm	33.327.927.353	70.654.534.994
Tăng trong năm	17.074.975.425	86.527.885.998
Thanh lý	-	(123.854.493.639)
Số dư cuối năm	50.402.902.778	33.327.927.353



**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 2014  
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

Các công trình xây dựng cơ bản dở dang lớn tại ngày lập báo cáo như sau:

	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Dự án số 2 Hồng Hà	26.475.698.850	743.097.808
Dự án Quận 2 – Thành phố Hồ Chí Minh	23.108.000.000	23.108.000.000
Dự án xây thô – Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh	-	9.457.707.273
Khu đô thị Dịch Vọng	819.203.928	-
Khác	-	19.122.272
	<hr/> 50.402.902.778	<hr/> 33.327.927.353

**12. Bất động sản đầu tư**

	<b>Quyền sử dụng đất và nhà cửa VND</b>
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu năm	231.381.756.453
Tăng trong năm	13.626.300.212
	<hr/> 245.008.056.665
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư đầu năm	16.981.002.708
Khấu hao trong năm	11.624.187.040
	<hr/> 28.605.189.748
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số dư đầu năm	214.400.753.745
Số dư cuối năm	216.402.866.917

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

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

	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Khu biệt thự Sư Vạn Hạnh	91.573.301.205	91.573.301.205
Tòa nhà Miền Nam	127.853.444.183	127.853.444.183
Tầng 1 tại các khu chung cư	22.445.518.550	8.819.218.338
Sân tennis	3.135.792.727	3.135.792.727
	<hr/> 245.008.056.665	<hr/> 231.381.756.453

**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 2014  
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

**13. Các khoản đầu tư tài chính**

**(a) Đầu tư tài chính ngắn hạn:**

	Số lượng cổ phiếu	31/12/2014 VND	Số lượng cổ phiếu	31/12/2013 VND
▪ Cổ phiếu của Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Quân đội	281.185	2.977.135.749	272.995	2.977.135.749
▪ Cổ phiếu của Công ty Cổ phần LICOGI 12	40.100	244.610.000	40.100	244.610.000
▪ Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn	-	-	25.000	450.000.000
▪ Tiền ủy thác đầu tư cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn		9.988.728.515		-
▪ Tiền gửi có kỳ hạn		79.769.420.165		68.000.000.000
▪ Các khoản vay cấp cho Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng Công trình Hàng không		-		5.624.795.971
▪ Các khoản vay cấp cho các cá nhân (i)		13.955.833.333		8.674.411.676
		<u>106.935.727.762</u>		<u>85.970.953.396</u>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		-		(719.664.417)
		<u>106.935.727.762</u>		<u>85.251.288.979</u>

(i) Trong khoản vay cấp cho các cá nhân, có một khoản cho vay được đảm bảo bằng 190.159 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc và hưởng lãi suất 11,5% (2013: không có).

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

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Số dư đầu năm	719.664.417	1.348.074.417
Sử dụng dự phòng trong năm	-	(628.410.000)
Hoàn nhập dự phòng	(719.664.417)	-
	<u>-</u>	<u>719.664.417</u>
Số dư cuối năm	-	719.664.417

**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 2014 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

**Đầu tư tài chính dài hạn**

	31/12/2014	31/12/2013
	Số cổ phiếu	% sở hữu và quyền biểu quyết
	VND	Số cổ phiếu
	VND	% sở hữu và quyền biểu quyết
	1.350.093	37%
	180.000	29%
	176.102.238.736	11.642.058
	412.619.905	180.000
	176.514.858.641	153.504.446.036
		412.619.905
		153.917.065.941

Đầu tư vốn dài hạn tại các công ty liên kết:

- Công ty Cổ phần Za Hung
- Công ty Cổ phần Thương mại Hà Đô

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

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Số dư đầu năm	153.917.065.941	110.731.456.488
Vốn đã góp trong năm	18.751.300.000	15.718.200.000
Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết	21.285.192.700	24.855.008.253
Cổ tức công bố trong năm	(17.438.700.000)	-
Biến động khác	-	2.612.401.200
	176.514.858.641	153.917.065.941

**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 2014**  
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

**14. Chi phí trả trước dài hạn**

	<b>Công cụ, dụng cụ VND</b>	<b>Chi phí trả trước dài hạn khác VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
Số dư đầu năm	4.178.809.271	668.116.252	4.846.925.523
Tăng trong năm	1.342.090.583	525.362.588	1.867.453.171
Phân bổ trong năm	(3.824.005.474)	(594.108.625)	(4.418.114.099)
Số dư cuối năm	1.696.894.380	599.370.215	2.296.264.595

**15. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

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

	<b>31/12/2014 VND</b>	<b>31/12/2013 VND</b>
Hàng tồn kho	3.889.658.820	8.081.591.041
Bất động sản đầu tư	2.289.024.998	2.625.780.342
Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại	6.178.683.818	10.707.371.383

*(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:

	<b>31/12/2014</b>		<b>31/12/2013</b>	
	<b>Chênh lệch tạm thời VND</b>	<b>Giá trị tính thuế VND</b>	<b>Chênh lệch tạm thời VND</b>	<b>Giá trị tính thuế VND</b>
Lỗi tính thuế	17.229.154.211	3.790.413.926	12.760.352.706	2.807.277.595

Các khoản lỗi tính thuế của Tập đoàn bao gồm lỗi tính thuế của Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Quốc tế Hà Đô, Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà và Công ty Cổ phần Hà Đô – 756 Sài Gòn.

Lỗi tính thuế hết hiệu lực vào các năm sau:

<b>Năm hết hiệu lực</b>	<b>Tình hình quyết toán</b>	<b>Số lỗi được khấu trừ VND</b>
2017	Chưa quyết toán	8.291.551.201
2018	Chưa quyết toán	4.468.801.505
2019	Chưa quyết toán	4.468.801.505
		17.229.154.211

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

**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 2014  
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

**16. Vay ngắn hạn**

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Vay ngắn hạn	48.891.324.925	98.340.308.388
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 21)	1.245.200.000	37.136.558.336
	50.136.524.925	135.476.866.724

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Khoản vay Ngân hàng 1 (i)	VND	9%	8.802.265.615	12.348.584.470
Khoản vay Ngân hàng 2	VND	-	-	353.598.300
Khoản vay Ngân hàng 3	VND	-	-	671.250.400
Khoản vay Ngân hàng 4	VND	-	-	13.053.740.218
Vay cá nhân (ii)	VND	8 – 12%	40.089.059.310	71.913.135.000
			48.891.324.925	98.340.308.388

- (i) Khoản vay này được đảm bảo bằng các tài sản cố định hữu hình có giá trị ghi sổ là 4.965 triệu VND (Thuyết minh 9) và khoản phải thu 3.210 triệu VND (31/12/2013: 139.878 triệu VND) (Thuyết minh 6).
- (ii) Khoản vay ngắn hạn từ các cá nhân không được đảm bảo, có kỳ hạn 12 tháng và chịu lãi suất 8%/năm (2013: 9,8% - 12%/năm).

**17. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước	393.148.025.614	559.030.980.781
Khách hàng thương mại trả tiền trước	149.790.304.760	192.347.669.359
	542.938.330.374	751.378.650.140

**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 2014  
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

**18. Thuế phải nộp Nhà nước**

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Thuế giá trị gia tăng	9.825.128.649	40.018.691.127
Thuế thu nhập doanh nghiệp	35.665.520.335	35.714.298.570
Thuế thu nhập cá nhân	304.300.011	6.108.006.550
	<hr/>	<hr/>
	45.794.948.995	81.840.996.247

**19. Chi phí phải trả**

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Chi phí xây dựng	205.390.193.661	128.120.095.372
Lãi vay phải trả	523.532.272	2.505.462.500
Chi phí khác	194.127.850	2.627.577.177
	<hr/>	<hr/>
	206.107.853.783	133.253.135.049

**20. Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Kinh phí công đoàn	717.593.374	440.454.306
Bảo hiểm xã hội, y tế và thất nghiệp	45.012.998	916.412.487
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	1.000.320.000
Phí bảo trì các tòa nhà (i)	15.311.165.728	11.572.539.000
Cổ tức	294.000.000	6.087.977.000
Chi phí dự án	19.009.823.081	-
Lợi nhuận chia cho các đối tác trong hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	19.519.456.000
Các khoản phải trả khác	14.699.148.498	10.556.288.539
	<hr/>	<hr/>
	50.076.743.679	50.093.447.332

- (i) 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.

**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 2014  
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

Trong các khoản phải trả khác có các khoản phải trả các bên liên quan như sau:

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Phải trả các cổ đông	294.000.000	6.087.977.000

**21. Vay dài hạn**

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Vay dài hạn	2.702.500.000	38.555.606.821
Hoàn trả trong vòng 12 tháng (Thuyết minh 16)	(1.245.200.000)	(37.136.558.336)
Hoàn trả sau 12 tháng	1.457.300.000	1.419.048.485

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	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Ngân hàng 1 (i)	VND	13%	2016	1.336.000.000	2.099.200.000
Ngân hàng 2 (ii)	VND	11%	2017	1.326.500.000	-
Ngân hàng 3	KIP	-	-	-	36.373.358.336
Khác	VND	14%	2017	40.000.000	83.048.485
				2.702.500.000	38.555.606.821

(i) Khoản vay này được đảm bảo bằng một số tài sản cá nhân của lãnh đạo Tập đoàn.

(ii) Đây là khoản vay tín chấp không có tài sản đảm bảo và có kỳ hạn 12 tháng.

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**

**Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu**

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Chênh lệch tỷ giá hối đoái VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Quỹ khác VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng vốn chủ sở hữu VND
<b>Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2013</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
Phát hành cổ phiếu thưởng	50.624.770.000	-	-	-	-	-	-	(50.624.770.000)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	-	122.776.260.492	122.776.260.492
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	3.014.053.777	-	-	-	-	3.014.053.777
Phân bổ vào các quỹ	-	71.799.696	-	-	(3.107.845)	1.002.886.476	-	(1.074.686.172)	-
Sử dụng các quỹ	-	-	-	-	(280.469.073)	(280.469.073)	(1.181.077)	-	(284.757.995)
Có tức (Thuyết minh 24)	-	-	-	-	-	-	-	(25.266.266.400)	(25.266.266.400)
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	(1.580.000)	-	-	-	-	-	(1.580.000)
Biến động khác về vốn chủ sở hữu	-	-	-	-	25.096.564	25.096.564	-	(4.183.548.149)	(4.133.355.021)
<b>Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2014</b>	556.873.990.000	33.084.909.500	(903.030.000)	2.380.612.511	20.117.245.154	26.515.065.691	-	112.107.547.588	750.176.340.444
Phát hành cổ phiếu thưởng	94.668.060.000	(33.084.909.500)	-	-	(17.418.867.595)	-	-	(44.164.282.905)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	-	148.275.298.290	148.275.298.290
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	534.557.516	-	-	-	-	534.557.516
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	-	-	828.960.550	-	(828.960.550)	-
Phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	(5.486.772.499)	(5.486.772.499)
Có tức (Thuyết minh 24)	-	-	-	-	-	-	-	(27.842.821.250)	(27.842.821.250)
Phát hành lại cổ phiếu quỹ	-	-	900.000.000	-	-	-	-	-	900.000.000
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	(3.180.000)	-	-	-	-	-	(3.180.000)
Biến động khác về vốn chủ sở hữu	-	-	-	-	(134)	132.865	-	(8.903.122.126)	(8.902.989.395)
<b>Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2014</b>	651.542.050.000	-	(6.210.000)	2.915.170.027	2.698.377.425	27.344.159.106	-	173.156.886.548	857.650.433.106



**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 2014  
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

**23. Vốn cổ phần**

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

	31/12/2014		31/12/2013	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
<b>Vốn cổ phần được duyệt</b>	65.154.205	651.542.050.000	55.687.399	556.873.990.000
<b>Vốn cổ phần đã phát hành</b>				
Cổ phiếu phổ thông	65.154.205	651.542.050.000	55.687.399	556.873.990.000
<b>Cổ phiếu quỹ</b>				
Cổ phiếu phổ thông	(621)	(6.210.000)	(56.553)	(903.030.000)
<b>Số cổ phiếu đang lưu hành</b>				
Cổ phiếu phổ thông	65.153.584	651.535.840.000	55.630.846	555.970.960.000

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:

	2014		2013	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Số dư đầu năm	55.630.846	555.970.960.000	50.568.527	505.347.770.000
Cổ phiếu phát hành trong năm (Thuyết minh 24) (*)	9.466.806	94.668.060.000	5.062.477	50.624.770.000
Phát hành lại cổ phiếu quỹ	56.250	900.000.000	-	-
Cổ phiếu quỹ mua lại trong năm	(318)	(3.180.000)	(158)	(1.580.000)
Số dư cuối năm	65.153.584	651.535.840.000	55.630.846	555.970.960.000

(\*) Ngày 12 tháng 4 năm 2014, Đại Hội đồng Cổ đông của Công ty thông qua nghị quyết tăng vốn điều lệ của Công ty sử dụng ba nguồn là thặng dư vốn cổ phần, quỹ đầu tư phát triển và lợi nhuận chưa phân phối tổng cộng 94.668 triệu VND (Thuyết minh 17). Số cổ phần tăng tương ứng với việc tăng vốn này được phân bổ đều cho các cổ đông hiện hữu của Công ty theo tỷ lệ 100:17.

**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 2014**  
**(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

**24. Cổ tức**

Ngày 12 tháng 4 năm 2014, Đại Hội đồng Cổ đông của Công ty thông qua nghị quyết phân phối lợi nhuận bằng tiền mặt là 27.843 triệu VND (tương đương 500 VND trên một cổ phiếu) (2013: 25.266 triệu VND tương đương 500 VND trên một cổ phiếu) (Thuyết minh 22).

**25. 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. 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.

**26. 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 của Tập đoàn bao gồm:

	<b>2014</b> <b>VND</b>	<b>2013</b> <b>VND</b>
Tổng doanh thu		
▪ Doanh thu từ kinh doanh bất động sản	809.924.170.338	262.214.198.654
▪ Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	686.234.151.718	658.738.696.529
▪ Doanh thu từ hoạt động cho thuê bất động sản	48.537.506.236	45.312.785.407
▪ Cung cấp dịch vụ	21.060.292.528	24.072.149.945
▪ Doanh thu khác	390.696.240	-
	<hr/> 1.566.146.817.060	<hr/> 990.337.830.535
Các khoản giảm trừ doanh thu		
▪ Giảm giá hàng bán	(11.726.768.514)	(1.654.863.208)
▪ Chiết khấu thương mại	(5.490.000)	-
	<hr/> 1.554.414.558.546	<hr/> 988.682.967.327
Doanh thu thuần	<hr/> <hr/> 1.554.414.558.546	<hr/> <hr/> 988.682.967.327

**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 2014**  
**(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

**27. Giá vốn hàng bán**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Bất động sản đã chuyển nhượng	672.048.281.157	159.781.026.047
▪ Dịch vụ xây dựng đã cung cấp	599.646.122.205	603.206.261.897
▪ Bất động sản đầu tư cho thuê	11.624.187.040	26.299.309.084
▪ Dịch vụ đã cung cấp	16.933.334.164	17.889.048.333
▪ Khác	79.631.042	-
▪ Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(1.925.454.115)
	<hr/> 1.300.331.555.608	<hr/> 805.250.191.246

**28. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi tiền gửi và cho vay	19.325.178.250	1.065.384.166
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	158.780.000	33.900.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	18.151.804	471.153.272
	<hr/> 19.502.110.054	<hr/> 35.436.537.438

**29. Chi phí tài chính**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí lãi vay	4.968.053.377	20.581.483.009
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	(719.664.417)	-
Chi phí tài chính khác	15.779.185	319.644.818
	<hr/> 4.264.168.145	<hr/> 20.901.127.827

**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 2014**  
**(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

**30. Thuế thu nhập**

**(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

	<b>2014</b> <b>VND</b>	<b>2013</b> <b>VND</b>
<b>Chi phí thuế hiện hành</b>		
Năm hiện hành	39.356.311.018	41.330.722.067
Ảnh hưởng do chênh lệch giá tính thuế cho doanh thu bán đất	5.755.877.844	-
	<hr/> 45.112.188.862	<hr/> 41.330.722.067
<b>Chi phí/(lợi ích) thuế thu nhập hoãn lại</b>		
Phát sinh và hoàn nhập các chênh lệch tạm thời	4.528.687.565	(3.862.630.981)
Ảnh hưởng của thay đổi trong thuế suất	-	1.460.096.098
	<hr/> 4.528.687.565	<hr/> (2.402.534.883)
Chi phí thuế thu nhập	<hr/> 49.640.876.427	<hr/> 38.928.187.184

**(b) Đối chiếu thuế suất thực tế**

	<b>2014</b> <b>VND</b>	<b>2013</b> <b>VND</b>
Lợi nhuận trước thuế	212.450.279.074	182.125.030.271
	<hr/>	<hr/>
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	46.739.061.397	45.531.257.568
Chi phí không được khấu trừ thuế	1.238.593.660	1.853.520.256
Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết không bị tính thuế và lợi nhuận khác	(4.692.015.121)	(6.213.752.063)
Ảnh hưởng của mức thuế suất khác áp dụng cho các công ty con	(5.444.496)	-
Lỗi tính thuế chưa ghi nhận	983.136.331	776.570.039
Thay đổi của các khoản chênh lệch tạm thời chưa ghi nhận	-	(4.529.842.867)
Ảnh hưởng của thay đổi trong thuế suất	-	1.460.096.098
Ảnh hưởng do chênh lệch giá tính thuế cho doanh thu bán đất	5.755.877.844	-
Khác	(378.333.188)	50.338.153
	<hr/> 49.640.876.427	<hr/> 38.928.187.184

**(c) Thuế suất áp dụng**

Theo luật thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, Công ty và các công ty con có nghĩa vụ nộp Ngân sách Nhà nước thuế thu nhập theo mức thuế suất trong khoảng từ 20% đến 22% trên lợi nhuận tính thuế cho năm 2014 và 2015, và mức này sẽ giảm xuống 20% từ năm 2016 (2013: 25%).

**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 2014  
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

**31. 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 2014 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông là 148.275 triệu VND (2013: 122.776 triệu VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 65.145.108 cổ phiếu (2013: 65.097.652), được tính như sau:

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

	2014 VND	2013 VND
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông	148.275.298.290	122.776.260.492

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

	2014 Cổ phiếu	2013 Cổ phiếu
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành kỳ trước mang sang	55.630.846	50.568.527
Cổ phiếu phổ thông phát hành ngày 12 tháng 4 năm 2014 dưới hình thức phát hành cổ phiếu thưởng	9.466.806	9.466.806
Cổ phiếu phổ thông phát hành ngày 29 tháng 3 năm 2013 dưới hình thức phát hành cổ phiếu thưởng	-	5.062.477
Ảnh hưởng của việc phát hành lại cổ phiếu quỹ	47.774	-
Ảnh hưởng của việc mua lại cổ phiếu	(318)	(158)
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền	65.145.108	65.097.652

**(iii) Điều chỉnh lại số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền trong năm 2013**

	Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền	Lãi cơ bản trên cổ phiếu VND
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền – như báo cáo trước đây	55.630.856	2.207
Điều chỉnh lại do phát hành cổ phiếu thưởng ngày 12 tháng 4 năm 2014	9.466.796	(321)
Số cổ phiếu đã điều chỉnh lại	65.097.652	1.886

**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 2014  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**

**32. 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 cho vay.

**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>31/12/2014 VND</b>	<b>31/12/2013 VND</b>
Tiền gửi ngân hàng, các khoản tương đương tiền và tiền gửi có kỳ hạn	(i)	395.816.853.021	337.424.428.747
Các khoản cho vay	(ii)	13.955.833.333	14.299.207.647
Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác	(iii)	244.038.615.068	259.481.466.443
Các khoản bảo lãnh đã phát hành		-	36.373.358.336
		<hr/>	<hr/>
		653.811.301.422	647.578.461.173

**(i) 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.

**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 2014  
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

**(ii) Các khoản đầu tư ngắn hạn**

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.

**(iii) 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.

Tuổi nợ của các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác tại thời điểm cuối năm như sau:

	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chưa quá hạn	217.545.113.647	241.675.335.060
Quá hạn trên 180 ngày	30.715.935.011	19.540.487.173
	<hr/>	<hr/>
	248.261.048.658	261.215.822.233
	<hr/>	<hr/>

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

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Số dư đầu năm	1.734.355.790	1.734.355.790
Tăng dự phòng trong năm	2.488.077.800	-
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm	4.222.433.590	1.734.355.790
	<hr/>	<hr/>

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

**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 khoản để thanh toán các khoản phải trả 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 báo cáo, các khoản nợ tài chính có khoản thanh toán 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 2014**

	Giá trị ghi sổ VND	Dòng tiền theo hợp đồng VND	Trong vòng 1 năm VND	1 – 2 năm VND
Các khoản phải trả người bán và phải trả khác – ngắn hạn	544.690.470.224	544.690.470.224	544.690.470.224	-
Vay ngắn hạn	48.891.324.925	53.692.434.761	53.692.434.761	-
Vay dài hạn	2.702.500.000	3.611.285.000	378.635.000	3.232.650.000
	596.284.295.149	601.994.189.985	598.761.539.985	3.232.650.000

**Ngày 31 tháng 12 năm 2013**

	Giá trị ghi sổ VND	Dòng tiền theo hợp đồng VND	Trong vòng 1 năm VND	1 – 2 năm VND
Các khoản phải trả người bán và phải trả khác – ngắn hạn	466.195.160.180	466.195.160.180	466.195.160.180	-
Vay ngắn hạn	98.340.308.388	110.542.707.852	110.542.707.852	-
Vay dài hạn	38.555.606.821	49.477.128.731	46.557.898.670	2.919.230.061
	603.091.075.389	626.214.996.763	623.295.766.702	2.919.230.061

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 2014  
(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, bán và đi vay bằng đơn vị tiền tệ không phải là VND, đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn. 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 báo cáo, 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:

	31/12/2014		31/12/2013
	LAK	USD	LAK
Tiền và các khoản tương đương tiền	9.069.464.263	13.200	4.024.902.523
Phải trả người bán	-	-	(21.098.476)
Vay và nợ dài hạn	-	-	(13.599.998.682)
	9.069.464.263	13.200	(9.596.194.635)

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

	Tỷ giá tại ngày	
	31/12/2014	31/12/2013
LAK/VND	2,66	2,67
USD/VND	21.360	21.080

**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 2014  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN**

Dưới đây là bảng phân tích các tác động có thể xảy ra đối với lợi nhuận 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 lợi nhuận thuần VND</b>
<b>31/12/2014</b>	
LAK (yếu đi 5% so với VND)	(940.866.223)
USD (mạnh thêm 1% so với VND)	2.199.226
<b>31/12/2013</b>	
LAK (yếu đi 5% so với VND)	960.818.987

Biến động ngược lại của tỷ giá các đồng tiền có thể có cùng mức độ tác động nhưng ngược chiều đối với lợi nhuận thuần của Tập đoàn tại ngày báo cáo.

**(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>31/12/2014 VND</b>	<b>31/12/2013 VND</b>
<b>Các công cụ tài chính có lãi suất cố định</b>		
Tài sản tài chính	279.869.698.970	213.308.888.547
Nợ phải trả tài chính	(48.891.324.925)	(98.340.308.388)
	<b>230.978.374.045</b>	<b>114.968.580.159</b>
<b>Các công cụ tài chính chịu lãi suất thả nổi</b>		
Nợ phải trả tài chính	(2.702.500.000)	(38.555.606.821)
	<b>(2.702.500.000)</b>	<b>(38.555.606.821)</b>

Mỗi thay đổi 100 điểm cơ bản sẽ làm tăng hoặc giảm 21 triệu VND lợi nhuận thuần của Tập đoàn (2013: 289 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.

**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 2014 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

**Giá trị hợp lý**

**So sánh giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ**

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:

	31/12/2014		31/12/2013	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND
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	3.221.745.749	(*)	3.671.745.749	(*)
Được phân loại là các khoản cho vay và phải thu:				
- Tiền, các khoản tương đương tiền và tiền gửi có kỳ hạn	395.816.853.021	(*)	337.424.428.747	337.424.428.747
- Cho vay ngắn hạn	13.955.833.333	(*)	14.299.207.647	(*)
- Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác	244.038.615.068	(*)	261.215.822.233	(*)
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	(544.690.470.224)	(*)	(466.195.160.180)	(*)
- Vay ngắn hạn	(48.891.324.925)	(*)	(98.340.308.388)	(*)
- Vay dài hạn	(2.702.500.000)	(*)	(38.555.606.821)	(*)
	60.748.752.022	(*)	13.520.128.987	(*)

**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 2014  
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

**(ii) Cơ sở xác định giá trị hợp lý***Tiền, các khoản tương đương tiền và tiền gửi có kỳ hạn*

Giá trị ghi sổ của tiền, các khoản tương đương tiền và tiền gửi có kỳ hạn xấp xỉ với giá trị hợp lý tương ứng của nó là do tính chất ngắn hạn của loại tài sản tài chính này.

(\*) Đối với giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính này, Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính này để thuyết minh thông tin 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. Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

	2014 VND	2013 VND
Tiền lãi vay vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	6.661.226.860
Tăng vốn cổ phần bằng phát hành cổ phiếu thưởng (Thuyết minh 22)	94.668.060.000	50.624.770.000
Cổ đông thiểu số góp vốn bằng tài sản cố định vô hình (Thuyết minh 10)	75.500.000.000	-

**34. 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 chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Giá trị giao dịch	
	2014 VND	2013 VND
<b>Công ty Cổ phần Za Hưng - công ty liên kết</b>		
Bán hàng hóa và dịch vụ	392.400.000	8.894.921.697
Góp vốn	18.751.300.000	15.718.200.000
Cổ tức nhận được	5.812.900.000	-
<b>Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát</b>		
Lương và phụ cấp	4.163.686.000	1.624.000.000

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014  
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

**35. Cam kết**

**Chi tiêu vốn**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Tập đoàn có các cam kết vốn sau đã được duyệt nhưng chưa được phản ánh trong bảng cân đối kế toán:

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Đã được duyệt nhưng chưa ký kết hợp đồng	465.988.324.118	342.580.635.870
Đã được duyệt và đã ký kết hợp đồng	411.531.317.595	354.410.136.790
	<hr/> 877.519.641.713	<hr/> 696.990.772.660

**36. Chi phí sản xuất và kinh doanh theo yếu tố**

	2014 VND	2013 VND
Chi phí nguyên vật liệu bao gồm trong chi phí sản xuất	481.412.659.156	543.412.562.151
Chi phí nhân công	285.326.700.079	302.817.938.186
Chi phí khấu hao	31.535.298.235	31.440.147.489
Chi phí dịch vụ mua ngoài	251.043.084.359	206.853.528.429
Chi phí khác	50.397.963.555	161.371.945.046

Người lập:

Phạm Hồng Hiếu  
Kế toán viên

25 -03- 2015

Người duyệt:

Chu Tuấn Anh  
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Thông  
Tổng Giám đốc

N. NG. \*