



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

Báo cáo tài chính riêng 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 Doanh nghiệp của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, và lần điều chỉnh gần đây nhất là Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0100283802 ngày 23 tháng 9 năm 2014. Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp 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:

<b>Hội đồng Quản trị</b>	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> )
<b>Ban Giám đốc</b>	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> )
<b>Ban Kiểm soát</b>	Ông Đỗ Văn Bình	Trưởng ban
	Ông Nguyễn Mạnh Hùng	Thành viên
	Ông Phạm Hùng Sơn	Thành viên
<b>Trụ sở đăng ký</b>	<b>Trụ sở chính</b>	
	Số 8 Láng Hạ, Phường Thành Công, Quận Ba Đình Hà Nội, Việt Nam	
	<b>Chi nhánh Miền Nam</b>	
	Số 2 Hồng Hà và 60 Trường Sơn Phường 2, Quận Tân Bình Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
<b>Công ty kiểm toán</b>	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 riêng 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 riêng được trình bày từ trang 5 đến trang 38 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính trước hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh trước hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ trước hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Giám đốc Công ty cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

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



Thay mặt Ban Giám đốc

Nguyễn Trọng Thông  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, **25 -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 riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (“Công ty”), bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng 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 38.

### **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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính trước hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh trước hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ trước 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-c



---

Đàm Xuân Lâm  
Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề  
Kiểm toán số: 0861-2013-007-1  
Phó Tổng Giám đốc

---

Nguyễn Tâm Anh  
Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề  
Kiểm toán số: 0651-2013-007-1

Hà Nội, **25-03-2015**

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

Mẫu B 01 – DN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>Tài sản ngắn hạn</b> (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	<b>100</b>		<b>943.095.297.284</b>	<b>1.240.862.564.851</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>223.374.993.415</b>	<b>171.799.884.675</b>
Tiền	111		78.374.993.415	69.740.203.775
Các khoản tương đương tiền	112		145.000.000.000	102.059.680.900
<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>10</b>	<b>54.308.656.421</b>	<b>86.576.877.303</b>
Các khoản đầu tư ngắn hạn	121		54.308.656.421	87.296.541.720
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>5</b>	<b>120.623.639.069</b>	<b>163.669.348.659</b>
Phải thu khách hàng	131		73.643.193.194	51.819.226.152
Trả trước cho người bán	132		39.829.794.708	27.427.030.863
Các khoản phải thu khác	135		8.858.151.167	84.423.091.644
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(1.707.500.000)	-
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>6</b>	<b>531.078.637.444</b>	<b>795.651.047.496</b>
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>13.709.370.935</b>	<b>23.165.406.718</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	37.323.638
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.781.047.645	16.467.924.349
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		167.355.182	5.484.702.095
Tài sản ngắn hạn khác	158		10.760.968.108	1.175.456.636

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

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

**Mẫu B 01 – DN**

	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2014 VND</b>	<b>31/12/2013 VND</b>
<b>Tài sản dài hạn</b> (200 = 220 + 240 + 250 + 260)	<b>200</b>		<b>715.625.027.423</b>	<b>558.245.512.121</b>
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>54.489.837.236</b>	<b>29.696.003.975</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	7	3.951.934.458	5.690.783.895
<i>Nguyên giá</i>	222		21.143.267.615	20.609.166.706
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(17.191.333.157)	(14.918.382.811)
Tài sản cố định vô hình	227		135.000.000	135.000.000
<i>Nguyên giá</i>	228		135.000.000	135.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
Xây dựng cơ bản dở dang	230	8	50.402.902.778	23.870.220.080
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>9</b>	<b>226.807.526.000</b>	<b>226.336.118.937</b>
<i>Nguyên giá</i>	241		258.833.974.282	245.207.674.070
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		(32.026.448.282)	(18.871.555.133)
<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>10</b>	<b>434.135.019.795</b>	<b>302.169.289.210</b>
Đầu tư vào công ty con	251		298.963.139.795	185.748.709.210
Đầu tư vào các công ty liên kết	252		136.971.880.000	118.220.580.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(1.800.000.000)	(1.800.000.000)
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>192.644.392</b>	<b>44.099.999</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261		182.644.392	44.099.999
Tài sản dài hạn khác	268		10.000.000	-
<b>TỔNG TÀI SẢN</b> (270 = 100 + 200)	<b>270</b>		<b>1.658.720.324.707</b>	<b>1.799.108.076.972</b>

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

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

**Mẫu B 01 – DN**

	<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>854.629.799.903</b>	<b>1.054.494.064.807</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>850.649.781.297</b>	<b>1.053.708.997.716</b>
Vay và nợ ngắn hạn	311	11	40.000.000.000	72.558.264.400
Phải trả người bán	312	12	100.384.195.203	76.488.943.644
Người mua trả tiền trước	313	13	443.895.009.555	691.675.965.260
Thuế phải nộp Nhà nước	314	14	27.915.537.002	59.462.866.145
Phải trả người lao động	315		4.087.240.047	5.848.002.821
Chi phí phải trả	316	15	205.892.616.661	131.488.283.746
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	319	16	25.870.772.817	16.169.847.033
Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		2.604.410.012	16.824.667
<b>Vay và nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.980.018.606</b>	<b>785.067.091</b>
Vay và nợ dài hạn	334		40.000.000	83.048.485
Dự phòng dài hạn	337		702.018.606	702.018.606
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>804.090.524.804</b>	<b>744.614.012.165</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>17</b>	<b>804.090.524.804</b>	<b>744.614.012.165</b>
Vốn cổ phần	411	18	651.542.050.000	556.873.990.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		-	33.084.909.500
Cổ phiếu quỹ	414	18	(6.210.000)	(3.030.000)
Quỹ đầu tư phát triển	417	20	-	17.418.867.595
Quỹ dự phòng tài chính	418	20	23.516.835.886	23.516.835.886
Lợi nhuận chưa phân phối	420		129.037.848.918	113.722.439.184
<b>TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>1.658.720.324.707</b>	<b>1.799.108.076.972</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	-

Người lập:



Vũ Thị Dung  
Kế toán viên

25 -03- 2015



Chu Tuấn Anh  
Kế toán trưởng

Người duyệt:




Nguyễn Trọng Thông  
Tổng Giám đốc



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

Mẫu B 02 – DN

	Mã số	Thuyết minh	2014 VND	2013 VND
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>01</b>	<b>21</b>	<b>871.092.272.880</b>	<b>314.202.707.466</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>02</b>	<b>21</b>	<b>3.300.084.794</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>	<b>21</b>	<b>867.792.188.086</b>	<b>314.202.707.466</b>
<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	<b>22</b>	<b>716.025.675.728</b>	<b>202.796.881.555</b>
<b>Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>151.766.512.358</b>	<b>111.405.825.911</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	21.799.666.248	53.190.384.053
Chi phí tài chính	22	24	2.697.039.374	17.556.108.239
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		3.404.264.651	17.264.508.239
Chi phí bán hàng	24		4.414.777.677	6.415.394.251
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		29.134.553.495	26.853.547.202
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}</b>	<b>30</b>		<b>137.319.808.060</b>	<b>113.771.160.272</b>
Thu nhập khác	31		169.265.300	270.828.214
Chi phí khác	32		1.952.205.873	2.789.314.541
<b>Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>(1.782.940.573)</b>	<b>(2.518.486.327)</b>
<b>Lợi nhuận trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>135.536.867.487</b>	<b>111.252.673.945</b>
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>51</b>	<b>25</b>	<b>35.022.340.603</b>	<b>25.519.819.048</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)</b>	<b>60</b>		<b>100.514.526.884</b>	<b>85.732.854.897</b>

Người lập:



Vũ Thị Dung  
Kế toán viên

25 -03- 2015



Chu Tuấn Anh  
Kế toán trưởng

Người duyệt:




Nguyễn Trọng Thông  
Tổng Giám đốc

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô****Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014****(Phương pháp gián tiếp)****Mẫu B 03 – DN**

	<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>135.536.867.487</b>	<b>111.252.673.945</b>
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>			
Khấu hao và phân bổ	02	15.427.843.495	16.299.813.717
Các khoản dự phòng	03	987.835.583	-
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(21.799.666.248)	(52.975.097.799)
Chi phí lãi vay	06	3.404.264.651	17.264.508.239
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>133.557.144.968</b>	<b>91.841.898.102</b>
Biến động các khoản phải thu	09	30.520.607.796	12.278.792.871
Biến động hàng tồn kho	10	264.572.410.052	(231.012.616.408)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11	(169.573.591.098)	507.862.074.883
Biến động chi phí trả trước	12	(101.220.755)	194.678.772
		<b>258.975.350.963</b>	<b>381.164.828.220</b>
Tiền lãi vay đã trả	13	(5.407.304.151)	(28.280.306.581)
Thuế thu nhập đã nộp	14	(33.296.247.369)	(43.180.543.832)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(10.604.427.650)	(90.133.880)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>209.667.371.793</b>	<b>309.613.843.927</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	(40.693.083.819)	(94.308.447.196)
Tiền chi cho vay các đơn vị khác	23	(33.955.833.333)	(143.682.000.000)
Tiền gửi ngắn hạn tại ngân hàng	23	(13.570.000.000)	-
Tiền thu hồi cho vay các đơn vị khác	24	22.052.447.147	116.143.752.697
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	(141.954.459.100)	(60.093.535.253)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26	608.780.000	160.000.000.000
Tiền thu lãi tiền gửi, cho vay và cổ tức	27	41.867.200.187	54.718.464.393
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(97.644.948.918)</b>	<b>32.778.234.641</b>

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**  
**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**  
**(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)**

Mẫu B 03 – DN

	Mã số	2014 VND	2013 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
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	40.000.000.000	181.031.617.747
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(72.601.312.885)	(356.535.419.925)
Tiền trả cổ tức	36	(27.842.821.250)	(25.266.266.400)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(60.447.314.135)</b>	<b>(200.771.648.578)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>	<b>51.575.108.740</b>	<b>141.620.429.990</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>171.799.884.675</b>	<b>30.179.454.685</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60) (Thuyết minh 4)</b>	<b>70</b>	<b>223.374.993.415</b>	<b>171.799.884.675</b>

Người lập:



Vũ Thị Dung  
Kế toán viên

25 -03- 2015



Chu Tuấn Anh  
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Trọng Thông  
Tổng Giám đốc

## **Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

### **Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

**Mẫu B 09 – DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng 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 tại Việt Nam. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty, các hoạt động 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, đầu giá bất động sản, đầu 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 riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**

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

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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có 116 nhân viên (31/12/2013: 101 nhân viên).

## **2. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

### **(a) Tuyên bố về tuân thủ**

Báo cáo tài chính riêng 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.

Để có thông tin đầy đủ về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty, báo cáo tài chính riêng này cần được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

### **(b) Cơ sở đo lường**

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

### **(c) Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

### **(d) Đơn vị tiền tệ kế toán**

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

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

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

Mẫu B 09 – DN

**3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu**

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

**(a) 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 riêng.

**(b) 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.

**(c) 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.

**(d) 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.

**(e) Hàng tồn kho**

**(i) Bất động sản đang xây dựng**

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

**(ii) 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.

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

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

Mẫu B 09 – DN

#### (f) Tài sản cố định hữu hình

##### (i) Nguyên giá

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

##### (ii) Khấu hao

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

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

#### (g) Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình bao gồm 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.

#### (h) Bất động sản đầu tư

##### (i) Nguyên giá

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi ban quản lý. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản đầu tư vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn 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 - 20 năm
-----------	------------

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

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

**Mẫu B 09 – DN**

**(i) Xây dựng cơ bản dở dang**

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

**(j) 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.

**(k) 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.

**(l) Dự phòng**

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty 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.

**(m) Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ của năm bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.



**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

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

**Mẫu B 09 – DN**

**(n) Doanh thu và thu nhập khác**

**(i) Doanh thu từ kinh doanh bất động sản**

Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 hợp đồng xây dựng**

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

**(iii) Doanh thu từ hoạt động cho thuê**

Doanh thu từ hoạt động cho thuê tài sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

**(iv) Doanh thu từ tiền lãi**

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

**(v) Doanh thu từ cổ tức**

Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được thiết lập.

**(o) 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 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 riêng như là một bộ phận hợp thành của tổng chi phí thuê.

**(p) 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.

**(q) 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 và kết quả hoạt động kinh doanh trước hợp nhất của Công ty và tính chất và mức độ rủi ro phát sinh từ các công cụ tài chính, Công ty phân loại các công cụ tài chính như sau:

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

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

Mẫu B 09 – DN

#### (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, Công ty 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 Công ty 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 Công ty 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 Công ty 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 Công ty 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 Công ty xếp vào nhóm xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- các khoản được Công ty xếp vào nhóm sẵn sàng để bán tại thời điểm ghi nhận ban đầu; hoặc
- các khoản mà Công ty 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 riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014  
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN

**(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:
  - khoản nợ đó 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
  - là 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, Công ty 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.

*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 việc xác định giá trị của các công cụ tài chính được trình bày trong các thuyết minh liên quan khác.

**(r) 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. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Tiền mặt	8.496.015.373	12.312.200.523
Tiền gửi ngân hàng	69.878.978.042	57.428.003.252
Các khoản tương đương tiền	145.000.000.000	102.059.680.900
	223.374.993.415	171.799.884.675

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

Mẫu B 09 – DN

**5. 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>31/12/2013</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Phải thu từ các công ty liên quan</b>		
Thương mại	6.039.762.439	1.222.350.949
Phi thương mại	-	12.084.987.484
	<hr/>	<hr/>
	6.039.762.439	13.307.338.433
	<hr/>	<hr/>

Khoản phải thu thương mại từ các công ty liên quan không có đảm bảo, không chịu lãi và có thời hạn hoàn trả là 30 ngày kể từ ngày ghi trên hóa đơn.

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

Các khoản phải thu ngắn hạn khác của Công ty bao gồm:

	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Phải thu từ thanh lý công ty con	-	48.000.000.000
Cổ tức phải thu	-	17.366.675.800
Tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	-	6.823.410.705
Tiền lãi phải thu từ các ngân hàng và các khoản vay cấp cho các công ty khác	-	2.859.638.139
Phải thu khác	8.858.151.167	9.373.367.000
	<hr/>	<hr/>
	8.858.151.167	84.423.091.644
	<hr/>	<hr/>

**6. Hàng tồn kho**

	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Các công trình xây dựng dở dang	14.176.782.297	13.698.749.313
Bất động sản đang xây dựng	499.423.568.349	751.495.299.315
Bất động sản đã hoàn thành	17.478.286.798	30.456.998.868
	<hr/>	<hr/>
	531.078.637.444	795.651.047.496
	<hr/>	<hr/>

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

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

Mẫu B 09 – DN

**Tài sản cố định hữu hình**

Nguyên giá	Nhà cửa VND	Dụng cụ văn phòng VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm	10.167.806.049	1.834.875.926	87.740.736	8.518.743.995	20.609.166.706
Tăng trong năm	164.237.273	369.863.636	-	-	534.100.909
Số dư cuối năm	10.332.043.322	2.204.739.562	87.740.736	8.518.743.995	21.143.267.615
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	6.963.000.986	1.304.482.416	86.209.486	6.564.689.923	14.918.382.811
Khấu hao trong năm	769.946.216	274.051.154	-	1.228.952.976	2.272.950.346
Số dư cuối năm	7.732.947.202	1.578.533.570	86.209.486	7.793.642.899	17.191.333.157
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số dư đầu năm	3.204.805.063	530.393.510	1.531.250	1.954.054.072	5.690.783.895
Số dư cuối năm	2.599.096.120	626.205.992	1.531.250	725.101.096	3.951.934.458

Trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 có các tài sản có nguyên giá 6.891 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (31/12/2013: 1.339 triệu VND).

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN****8. Xây dựng cơ bản dở dang**

	<b>2014 VND</b>	<b>2013 VND</b>
Số dư đầu năm	23.870.220.080	61.196.827.721
Tăng trong năm	26.532.682.698	86.527.885.998
Góp vốn đầu tư vào công ty con	-	(123.854.493.639)
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm	50.402.902.778	23.870.220.080

Các chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty tại thời điểm cuối năm bao gồm các dự án sau:

	<b>31/12/2014 VND</b>	<b>31/12/2013 VND</b>
Dự án tại Quận 2 - Thành phố Hồ Chí Minh	23.108.000.000	23.108.000.000
Dự án số 2 Hồng Hà	26.475.698.850	743.097.808
Khu đô thị Dịch Vọng	819.203.928	-
Khác	-	19.122.272
	<hr/>	<hr/>
	50.402.902.778	23.870.220.080

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

Mẫu B 09 – DN

**9. Bất động sản đầu tư**

	<b>2014</b> <b>Nhà cửa</b> <b>VND</b>
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu năm	245.207.674.070
Tăng trong năm	13.626.300.212
	<hr/>
Số dư cuối năm	258.833.974.282
	<hr/>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư đầu năm	18.871.555.133
Khấu hao trong năm	13.154.893.149
	<hr/>
Số dư cuối năm	32.026.448.282
	<hr/>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số dư đầu năm	226.336.118.937
Số dư cuối năm	226.807.526.000
	<hr/>

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

	<b>31/12/2014</b> <b>VND</b>	<b>31/12/2013</b> <b>VND</b>
Khu biệt thự Sư Vạn Hạnh	99.291.743.868	99.291.743.868
Tòa nhà Miền Nam	133.960.919.137	133.960.919.137
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/>	<hr/>
	258.833.974.282	245.207.674.070
	<hr/>	<hr/>

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

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014****(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN****10. Các khoản đầu tư tài chính****(a) Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**

	31/12/2014		31/12/2013	
	Số lượng cổ phiếu	VND	Số lượng cổ phiếu	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 Chứng khoán Sài Gòn	-	-	25.000	450.000.000
▪ Cổ phiếu của Công ty Cổ phần LICOGI 12	40.100	244.610.000	40.100	244.610.000
▪ Tiền ủy thác đầu tư cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn		9.988.728.515		-
▪ Tiền gửi có kỳ hạn		13.570.000.000		68.000.000.000
▪ Các khoản vay cấp cho Công ty Cổ phần Hà Đô 4		13.572.348.824		-
▪ Các khoản vay cấp cho Công ty Cổ phần Hà Đô 1		-		10.000.000.000
▪ Các khoản vay cấp cho Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng Công trình Hàng không		-		5.624.795.971
▪ Khoản vay cấp cho các cá nhân (i)		13.955.833.333		-
		<hr/>		<hr/>
		54.308.656.421		87.296.541.720
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		-		(719.664.417)
		<hr/>		<hr/>
		54.308.656.421		86.576.877.303

- (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%/năm (2013: không có).



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

Mẫu B 09 – DN

**Đầu tư tài chính dài hạn**

	31/12/2014		31/12/2013			
	Số lượng cổ phiếu	% sở hữu và quyền biểu quyết	VND	Số lượng cổ phiếu	% sở hữu và quyền biểu quyết	VND
<i>i. Công ty con</i>						
• Công ty Cổ phần Hà Đô 1	1.791.135	51%	15.680.240.000	1.543.605	51%	15.680.240.000
• Công ty Cổ phần Hà Đô 23	2.821.410	60%	28.213.900.000	2.821.410	60%	28.213.900.000
• Công ty Cổ phần Hà Đô 4	1.679.684	51%	14.605.950.000	1.460.595	51%	14.605.950.000
• Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà (*)	3.843.091	32%	37.491.931.165	602.125	100%	6.021.258.206
• Công ty Cổ phần Hà Đô – 756 Sài Gòn (*)	1.570.000	38%	15.700.000.000	570.000	63%	5.700.000.000
• Công ty Cổ phần Cơ điện Xây dựng Thiết bị Công nghiệp Hà Đô	510.510	51%	3.570.000.000	357.000	51%	3.570.000.000
• Công ty Cổ phần Tư vấn Hà Đô	102.000	51%	1.020.000.000	102.000	51%	1.020.000.000
• Công ty TNHH Một thành viên Dầu tư Quốc tế Hà Đô		100%	181.634.006.722		100%	109.890.249.096
• Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh và Môi giới Bất động sản Hà Đô		100%	626.255.918		100%	626.255.918
• Công ty TNHH Một thành viên Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản Hà Đô		100%	420.855.990		100%	420.855.990
			298.963.139.795			185.748.709.210
<i>ii. Công ty liên kết</i>						
• Công ty Cổ phần Za Hưng	1.350.093	37%	135.171.880.000	11.642.058	37%	116.420.580.000
• Công ty Cổ phần Thương mại Hà Đô	180.000	29%	1.800.000.000	180.000	29%	1.800.000.000
			136.971.880.000			118.220.580.000
			435.935.019.795			303.969.289.210
			(1.800.000.000)			(1.800.000.000)
			434.135.019.795			302.169.289.210

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

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

Mẫu B 09 – DN

- (\*) 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.

Biến động trong năm của dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn và dài hạn của Công ty như sau:

	Ngắn hạn		Dài hạn	
	2014 VND	2013 VND	2014 VND	2013 VND
Số dư đầu năm	719.664.417	1.348.074.417	1.800.000.000	1.800.000.000
Sử dụng dự phòng trong năm	-	(628.410.000)	-	-
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(719.664.417)	-	-	-
Số dư cuối năm	-	719.664.417	1.800.000.000	1.800.000.000

## 11. Vay và nợ ngắn hạn

	Loại tiền	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Vay ngắn hạn ngân hàng	VND	-	671.250.400
Vay ngắn hạn các cá nhân (*)	VND	40.000.000.000	71.887.014.000
Vay và nợ ngắn hạn		40.000.000.000	72.558.264.400

- (\*) 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).

## 12. Các khoản phải trả người bán

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

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Phải trả các công ty liên quan	49.584.091.703	55.855.331.734

Khoản phải trả thương mại đối với các công ty liên quan không được đảm bảo, không chịu lãi và phải trả trong vòng 60 ngày kể từ ngày ghi trên hóa đơn.

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

Mẫu B 09 – DN

**13. 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	50.746.983.941	132.644.984.479
	443.895.009.555	691.675.965.260

**14. Thuế phải nộp Nhà nước**

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Thuế giá trị gia tăng	-	32.090.815.623
Thuế thu nhập doanh nghiệp	27.915.537.002	26.189.443.768
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.182.606.754
	27.915.537.002	59.462.866.145

**15. 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	502.423.000	2.505.462.500
Chi phí khác	-	862.725.874
	205.892.616.661	131.488.283.746

**16. Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Phí bảo trì các tòa nhà (*)	15.311.165.728	11.572.539.000
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	1.000.320.000
Các khoản phải trả khác	10.559.607.089	3.596.988.033
	25.870.772.817	16.169.847.033

(\*) 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 riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN

**Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu**

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng VND
<b>Số dư tại ngày 1/1/2013</b>	506.249.220.000	33.084.909.500	(1.450.000)	17.418.867.595	23.516.835.886	103.880.620.687	684.149.003.668
Phát hành cổ phiếu thưởng	50.624.770.000	-	-	-	-	(50.624.770.000)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	85.732.854.897	85.732.854.897
Cổ tức (Thuyết minh 19)	-	-	-	-	-	(25.266.266.400)	(25.266.266.400)
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	(1.580.000)	-	-	-	(1.580.000)
<b>Số dư tại ngày 1/1/2014</b>	556.873.990.000	33.084.909.500	(3.030.000)	17.418.867.595	23.516.835.886	113.722.439.184	744.614.012.165
Tăng vốn (Thuyết minh 18)	94.668.060.000	(33.084.909.500)	-	(17.418.867.595)	-	(44.164.282.905)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	100.514.526.884	100.514.526.884
Cổ tức (Thuyết minh 19)	-	-	-	-	-	(27.842.821.250)	(27.842.821.250)
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	(3.180.000)	-	-	-	(3.180.000)
Phân bổ vào quỹ khuyến thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(4.286.642.745)	(4.286.642.745)
Biến động khác về vốn chủ sở hữu	-	-	-	-	-	(8.905.370.250)	(8.905.370.250)
<b>Số dư tại 31/12/2014</b>	651.542.050.000	-	(6.210.000)	-	23.516.835.886	129.037.848.918	804.090.524.804

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

Mẫu B 09 – DN

**18. 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)	(303)	(3.030.000)
<b>Số cổ phiếu đang lưu hành</b>				
Cổ phiếu phổ thông	65.153.584	651.535.840.000	55.687.096	556.870.960.000

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

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

	2014		2013	
	Cổ phiếu	VND	Cổ phiếu	VND
Số dư đầu năm	55.687.096	556.870.960.000	50.624.777	506.247.770.000
Cổ phiếu phát hành trong năm (Thuyết minh 17) (*)	9.466.806	94.668.060.000	5.062.477	50.624.770.000
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	55.687.096	556.870.960.000

(\*) 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.

**19. 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 17).

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

Mẫu B 09 – DN

**20. 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.

Ngày 12 tháng 4 năm 2014, Đại Hội đồng Cổ đông của Công ty thông qua nghị quyết sử dụng Quỹ đầu tư và phát triển để tăng vốn điều lệ của Công ty (Thuyết minh 18).

**(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.

**21. 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 Công ty bao gồm:

	<b>2014 VND</b>	<b>2013 VND</b>
Tổng doanh thu		
▪ Doanh thu từ kinh doanh bất động sản	802.663.043.497	262.214.198.654
▪ Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	14.626.328.940	1.547.682.727
▪ Doanh thu từ hoạt động cho thuê và các dịch vụ khác	53.802.900.443	50.440.826.085
	<hr/> 871.092.272.880	<hr/> 314.202.707.466
Các khoản giảm trừ doanh thu		
▪ Giảm giá hàng bán	(3.300.084.794)	-
	<hr/> 867.792.188.086	<hr/> 314.202.707.466

**22. Giá vốn hàng bán**

	<b>2014 VND</b>	<b>2013 VND</b>
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Bất động sản kinh doanh	676.854.798.537	173.246.020.022
▪ Dịch vụ xây dựng đã cung ứng	9.001.456.969	1.590.350.117
▪ Bất động sản đầu tư cho thuê và các dịch vụ khác	30.169.420.222	27.960.511.416
	<hr/> 716.025.675.728	<hr/> 202.796.881.555

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

Mẫu B 09 – DN

**23. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>2014</b> <b>VND</b>	<b>2013</b> <b>VND</b>
Lãi tiền gửi và cho vay	15.827.986.248	1.643.890.856
Cổ tức được chia	5.812.900.000	17.646.493.197
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	158.780.000	33.900.000.000
	21.799.666.248	53.190.384.053
	21.799.666.248	53.190.384.053

**24. Chi phí tài chính**

	<b>2014</b> <b>VND</b>	<b>2013</b> <b>VND</b>
Chi phí lãi vay	3.404.264.651	17.264.508.239
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	(719.664.417)	-
Chi phí tài chính khác	12.439.140	291.600.000
	2.697.039.374	17.556.108.239
	2.697.039.374	17.556.108.239

**25. 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	29.406.318.481	25.519.819.048
Ảnh hưởng do chênh lệch giá tính thuế cho doanh thu bán đất	5.616.022.122	-
	35.022.340.603	25.519.819.048
	35.022.340.603	25.519.819.048

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

Mẫu B 09 – DN

**(b) Đối chiếu thuế suất thực tế**

	2014 VND	2013 VND
Lợi nhuận trước thuế	135.536.867.487	111.252.673.945
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	29.818.110.847	27.813.168.486
Chi phí không được khấu trừ thuế	867.045.634	1.399.121.164
Thu nhập không bị tính thuế	(1.278.838.000)	(4.411.623.299)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận	-	719.152.697
Ảnh hưởng do chênh lệch giá tính thuế cho doanh thu bán đất	5.616.022.122	-
	35.022.340.603	25.519.819.048

**(c) Thuế suất áp dụng**

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

**26. Các công cụ tài chính****(a) Quản lý rủi ro tài chính****(i) Tổng quan**

Các loại rủi ro tài chính mà Công ty phải đối mặt do việc sử dụng các công cụ tài chính của mình bao gồm:

- 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 Công ty có thể gặp phải và mô tả các mục tiêu, chính sách và các quy trình Công ty sử dụng để đo lường và quản lý rủi ro.

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

**(ii) Khung quản lý rủi ro**

Ban Giám đốc có trách nhiệm chung trong việc thiết lập và giám sát khung quản lý rủi ro của Công ty. Ban Giám đốc có trách nhiệm xây dựng và giám sát các chính sách quản lý rủi ro của Công ty.



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

Mẫu B 09 – DN

**(b) Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro lỗ tài chính của Công ty 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)	228.448.978.042	227.487.684.152
Các khoản đầu tư ngắn hạn	(ii)	37.516.910.672	15.624.795.971
Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác	(iii)	80.793.844.361	136.242.317.796
Bảo lãnh phát hành	(iv)	-	36.373.358.336
		<hr/>	<hr/>
		346.759.733.075	415.728.156.255

**(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 Công ty 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 Công ty.

**(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 Công ty.

**(iii) Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác**

Rủi ro tín dụng của Công ty 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 Công ty đã thiết lập một chính sách tín dụng mà theo đó mỗi khách hàng mới sẽ được phân tích riêng biệt về độ tin cậy của khả năng trả nợ trước khi Công ty 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. Khoản phải thu đáo hạn trong vòng 30 ngày kể từ ngày xuất hóa đơn. Khách hàng có số dư phải thu vượt quá 30 ngày được yêu cầu phải thanh toán số dư này trước khi được tiếp tục mua trả chậm. Công ty 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 Công ty. Ban Giám đốc tin rằng các khoản phải thu này có chất lượng tín dụng cao.

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**

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

**Mẫu B 09 – DN**

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	54.387.335.350	120.610.659.495
Quá hạn trên 180 ngày	28.114.009.011	15.631.658.301
	<hr/>	<hr/>
	82.501.344.361	136.242.317.796

**(c) Rủi ro thanh khoản**

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

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

Mẫu B 09 – DN

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

**Ngày 31/12/2014**

	Giá trị ghi sổ VND	Dòng tiền theo hợp đồng VND	Trong vòng 1 năm VND	2 – 5 năm VND
Các khoản phải trả khách hàng và phải trả khác	126.254.968.020	126.254.968.020	126.254.968.020	-
Chi phí phải trả	205.892.616.661	205.892.616.661	205.892.616.661	-
Các khoản vay ngắn hạn	40.000.000.000	40.434.444.444	40.434.444.444	-
Các khoản vay dài hạn	40.000.000	51.065.556	-	51.065.556
	372.187.584.681	372.633.094.681	372.582.029.125	51.065.556

**Ngày 31/12/2013**

	Giá trị ghi sổ VND	Dòng tiền theo hợp đồng VND	Trong vòng 1 năm VND	1 – 2 năm VND
Các khoản phải trả khách hàng và phải trả khác	92.658.790.677	92.658.790.677	92.658.790.677	-
Chi phí phải trả	131.488.283.746	131.488.283.746	131.488.283.746	-
Các khoản vay ngắn hạn	72.558.264.400	75.055.120.933	75.055.120.933	-
Các khoản vay dài hạn	83.048.485	83.048.485	-	83.048.485
	296.788.387.308	299.285.243.841	299.202.195.356	83.048.485

Công ty 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, Công ty 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 Công ty.

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

Mẫu B 09 – DN

**(d) Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà những biến động về giá thị trường, như lãi suất và giá cổ phiếu sẽ ảnh hưởng đến thu nhập của Công ty hoặc giá trị của các công cụ tài chính mà Công ty 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.

***Rủi ro lãi suất***

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, các khoản vay dài hạn và ngắn hạn của Công ty đều có lãi suất cố định. Do đó, tại ngày báo cáo, Công ty không có rủi ro lãi suất trong trường hợp có sự biến động về lãi suất cho vay trên thị trường.

**(e) Giá trị hợp lý**

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

	31/12/2014		31/12/2013	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý 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	236.944.993.415		227.487.684.152	249.799.884.675
▪ Các khoản đầu tư ngắn hạn	37.516.910.672	(*)	15.624.795.971	(*)
▪ Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác	82.501.344.361	(*)	136.242.317.796	(*)
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	(126.254.968.020)	(*)	(92.658.790.677)	(*)
▪ Chi phí phải trả	(205.892.616.661)	(*)	(131.488.283.746)	(*)
▪ Vay ngắn hạn	(40.000.000.000)	(*)	(72.558.264.400)	(*)
▪ Vay dài hạn	(40.000.000)	(*)	(83.048.485)	(*)
	(12.002.590.484)	(*)	86.238.156.360	(*)

(\*) Đối với giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính này, Công ty 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.

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN****27. Các giao dịch phi tiền tệ từ các hoạt động đầu tư và tài chính**

	<b>2014</b> <b>VND</b>	<b>2013</b> <b>VND</b>
Đầu tư vào các công ty con dưới hình thức tài sản	-	126.100.000.000
Tăng vốn cổ phần bằng phát hành cổ phiếu thường	94.668.060.000	50.624.770.000
Tiền lãi vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	6.661.226.860

---

**28. 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 Công ty có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	<b>Giá trị giao dịch</b>	
	<b>2014</b> <b>VND</b>	<b>2013</b> <b>VND</b>
<b>Các công ty con:</b>		
<b>Công ty Cổ phần Hà Đô 1</b>		
Cổ tức nhận được	-	2.315.502.000
Mua hàng hóa và dịch vụ	53.152.108.397	1.918.909.881
Bán hàng hóa và dịch vụ	742.827.638	322.287.272
Phí quản lý	647.695.648	640.612.727
<b>Công ty Cổ phần Hà Đô 23</b>		
Cổ tức nhận được	-	5.922.597.397
Mua hàng hóa và dịch vụ	82.903.744.722	127.695.812.025
Bán hàng hóa và dịch vụ	787.232.400	510.526.199
Phí quản lý	596.736.105	1.053.721.818
Lãi vay phải thu	-	1.495.324.844
<b>Công ty Cổ phần Hà Đô 4</b>		
Cổ tức nhận được	-	1.460.595.000
Mua hàng hóa và dịch vụ	29.106.178.182	51.130.532.211
Bán hàng hóa và dịch vụ	525.054.545	491.350.182
Phí quản lý	491.605.681	550.359.629
Góp vốn	-	4.868.650.000

---

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

Mẫu B 09 – DN

	Giá trị giao dịch	
	2014 VND	2013 VND
<b>Công ty Cổ phần Cơ điện Xây dựng Thiết bị Công nghiệp Hà Đô</b>		
Cổ tức nhận được	-	428.400.000
Mua hàng hóa và dịch vụ	77.424.967.081	-
Bán hàng hóa và dịch vụ	347.856.080	316.535.000
Phí quản lý	16.118.710	130.272.727
<b>Công ty Cổ phần Tư vấn Hà Đô</b>		
Cổ tức nhận được	-	306.000.000
Mua hàng hóa và dịch vụ	2.021.903.364	1.891.805.545
Bán hàng hóa và dịch vụ	399.523.937	289.577.375
Phí quản lý	17.715.902	31.832.727
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà</b>		
Góp vốn	31.470.672.959	993.375.023
<b>Công ty Đầu tư Quốc tế Hà Đô</b>		
Góp vốn	71.743.757.626	32.068.198.322
<b>Công ty TNHH MTV Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản Hà Đô</b>		
Mua hàng hóa và dịch vụ	10.687.271.007	-
Bán hàng hóa và dịch vụ	46.178.610	106.293.172
Góp vốn	-	118.855.990
<b>Công ty TNHH MTV Kinh doanh và Môi giới Bất động sản Hà Đô</b>		
Mua hàng hóa và dịch vụ	2.646.141.014	3.558.343.566
Bán hàng hóa và dịch vụ	1.069.146.305	434.453.668
Phí quản lý	-	27.580.000
Góp vốn	-	626.255.918
<b>Công ty Cổ phần Hà Đô – 756 Sài Gòn</b>		
Góp vốn	10.000.000.000	5.700.000.000
<b>Công ty liên kết:</b>		
<b>Công ty Cổ phần Za Hưng</b>		
Cổ tức nhận được	5.812.900.000	7.213.398.800
Bán hàng hóa và dịch vụ	392.400.000	556.733.660
Góp vốn	18.751.300.000	15.718.200.000
<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 riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**  
**(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN

**29. Cam kết**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty 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/>	<hr/>
	877.519.641.713	696.990.772.660

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

	2014 VND	2013 VND
Chi phí nhân công	28.705.167.133	22.468.090.659
Chi phí khấu hao	15.427.843.495	16.299.813.717
Chi phí dịch vụ mua ngoài	449.076.424.732	334.391.271.892
Chi phí khác	9.996.006.319	100.709.967.281

Người lập:

Vũ Thị Dung  
Kế toán viên

25 -03- 2015

Người duyệt:

Chu Tuấn Anh  
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Thông  
Tổng Giám đốc