



Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Báo cáo tài chính Hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013



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

Giấy Chứng nhận

Đăng ký Kinh doanh số 0100283802

ngày 2 tháng 10 năm 2013

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, và lần điều chỉnh cuối cùng là Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0100283802 ngày 2 tháng 10 năm 2013. Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh 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
Ông Nguyễn Văn Tô
Ông Nguyễn Đức Toàn
Ông Phan Quang Bình
Ông Đào Hữu Khanh
Ông Cao Trần Đăng
Ông Lê Thanh Hiền

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

Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Trọng Thông
Ông Nguyễn Văn Tô
Ông Nguyễn Đức Toàn
Ông Đào Hữu Khanh

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

Ban Kiểm soát

Ông Đỗ Văn Bình
Ông Phan Viết Tài
Ông Phạm Hùng Sơn

Trưởng ban
Ủy viên
Ủy viên

Trụ sở đăng ký

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

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH KPMG
Việt Nam

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

Ban Giám đốc Công ty 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 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 56 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, 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 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 Văn Tô

Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, 25-03-2014



KPMG Limited
46th Floor, Keangnam Hanoi Landmark Tower,
72 Building, Plot E6, Pham Hung Street,
Me Tri, Tu Liem, Hanoi
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 (gọi riêng là “Công ty”), bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất liên quan cho kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 25-03-2014, được trình bày từ trang 5 đến 56.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với báo cáo tài chính hợp nhất

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 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 đối với hệ thống 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 đơn vị kiểm toán

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 kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, 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 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: 13-02-128-d



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, 25-03-2014

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Mẫu B 01 – DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		1.847.444.998.412	1.264.314.962.190
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	294.240.599.725	90.497.975.627
Tiền	111		163.230.918.825	55.257.975.627
Các khoản tương đương tiền	112		131.009.680.900	35.240.000.000
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	12	85.251.288.979	38.170.604.219
Các khoản đầu tư ngắn hạn	121		85.970.953.396	39.518.678.636
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	129		(719.664.417)	(1.348.074.417)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130	6	300.100.504.617	308.736.947.520
Phải thu khách hàng	131		198.822.525.115	258.824.274.731
Trả trước cho người bán	132		40.619.038.174	36.815.014.454
Các khoản phải thu khác	135		62.393.297.118	14.832.014.125
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(1.734.355.790)	(1.734.355.790)
Hàng tồn kho	140	7	1.121.823.258.432	757.616.736.377
Hàng tồn kho	141		1.122.007.761.410	759.726.693.470
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(184.502.978)	(2.109.957.093)
Tài sản ngắn hạn khác	150		46.029.346.659	69.292.698.447
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.019.044.369	1.826.391.867
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		20.799.572.954	21.048.282.287
Thuế và các khoản khác phải thu				
Nhà nước	154		5.785.384.380	2.602.267.747
Tài sản ngắn hạn khác	158	8	18.425.344.956	43.815.756.546
Tài sản dài hạn (200 = 220 + 240 + 250 + 260)	200		480.353.571.354	562.517.352.320
Tài sản cố định	220		96.481.454.762	144.130.258.559
Tài sản cố định hữu hình	221	9	63.010.581.168	73.439.016.263
Nguyên giá	222		145.121.706.571	142.239.243.657
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(82.111.125.403)	(68.800.227.394)
Tài sản cố định vô hình	227		142.946.241	36.707.302
Nguyên giá	228		147.000.000	66.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.053.759)	(29.292.698)
Xây dựng cơ bản dở dang	230	10	33.327.927.353	70.654.534.994
Bất động sản đầu tư	240	11	214.400.753.745	219.443.977.953
Nguyên giá	241		231.381.756.453	224.014.795.255
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(16.981.002.708)	(4.570.817.302)
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	12	153.917.065.941	110.926.456.488
Đầu tư vào các công ty liên kết	252		153.917.065.941	110.731.456.488
Đầu tư dài hạn khác	258		-	195.000.000

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Tài sản dài hạn khác	260		15.554.296.906	88.016.659.320
Chi phí trả trước dài hạn	261	13	4.846.925.523	7.672.447.520
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	14	10.707.371.383	8.304.836.500
Tài sản dài hạn khác	268	15	-	72.039.375.300
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.327.798.569.766	1.826.832.314.510
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		1.479.148.610.815	1.117.862.986.930
Nợ ngắn hạn	310		1.476.427.615.087	982.070.439.324
Vay ngắn hạn	311	16	135.476.866.724	245.556.705.723
Phải trả người bán	312	17	285.205.764.592	249.471.779.879
Người mua trả tiền trước	313	18	751.378.650.140	255.251.054.441
Thuế phải nộp Nhà nước	314	19	81.840.996.247	111.840.261.402
Phải trả người lao động	315		37.703.771.917	59.092.883.096
Chi phí phải trả	316	20	133.253.135.049	11.565.415.717
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	319	21	50.093.447.332	46.634.282.969
Dự phòng ngắn hạn	320		779.164.761	2.030.483.438
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		695.818.325	627.572.659
Vay và nợ dài hạn	330		2.720.995.728	135.792.547.606
Phải trả dài hạn khác	333		-	56.999.067.741
Vay dài hạn	334	22	1.419.048.485	77.969.481.656
Dự phòng dài hạn	337		1.301.947.243	823.998.209
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		750.176.340.444	654.071.985.591
Vốn chủ sở hữu	410	23	750.176.340.444	654.071.985.591
Vốn cổ phần	411	24	556.873.990.000	506.249.220.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		33.084.909.500	33.013.109.804
Cổ phiếu quỹ	414	24	(903.030.000)	(901.450.000)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		2.380.612.511	(633.441.266)
Quỹ đầu tư phát triển	417	26	20.117.245.154	20.095.256.435
Quỹ dự phòng tài chính	418	26	26.515.065.691	25.767.551.724
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	1.181.077
Lợi nhuận chưa phân phối	420		112.107.547.588	70.480.557.817
LỢI ÍCH CỐ ĐỒNG THIỂU SỐ	439		98.473.618.507	54.897.341.989
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400 + 439)	440		2.327.798.569.766	1.826.832.314.510

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN/HN

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Loại tiền	31/12/2013	31/12/2012
Nợ khó đòi đã xử lý	VND	-	3.101.448.382
Ngoại tệ	USD	-	14.500
Ngoại tệ	LAK	4.024.902.523	1.218.586.993

Người lập:


Chu Tuấn Anh
Kế toán trưởng



Người duyệt:


Nguyễn Văn Tô
Phó Tổng Giám đốc

25 -03- 2014

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 2013

Mẫu B 02 – DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	2013 VND	2012 VND
Tổng doanh thu	01	27	990.337.830.535	937.915.329.380
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	27	1.654.863.208	7.463.409.661
Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10	27	988.682.967.327	930.451.919.719
Giá vốn hàng bán	11	28	805.250.191.246	832.474.001.891
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		183.432.776.081	97.977.917.828
Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	35.436.537.438	10.953.983.539
Chi phí tài chính	22	30	20.901.127.827	8.093.004.799
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		20.581.483.009	9.405.309.982
Chi phí bán hàng	24		8.683.054.778	1.901.135.751
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		65.181.540.956	65.142.506.543
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		124.103.589.958	33.795.254.274
Thu nhập khác	31	31	37.405.779.450	2.199.265.463
Chi phí khác	32		4.239.347.390	1.607.348.814
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		33.166.432.060	591.916.649
Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết	45	12	24.855.008.253	15.959.383.260
Lợi nhuận trước thuế (50 = 30 + 40 + 45)	50		182.125.030.271	50.346.554.183
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	41.330.722.067	14.151.423.225
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	52	32	(2.402.534.883)	(2.943.833.145)
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		143.196.843.087	39.138.964.103

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 2013
(tiếp theo)**

Mẫu B 02 – DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	2013 VND	2012 VND
Phân bổ cho:				
Cổ đông thiểu số	61		20.420.582.595	15.891.660.945
Chủ sở hữu của Công ty	62		122.776.260.492	23.247.303.158

Đã điều chỉnh lại

Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	33	2.207	418
--------------------------	----	----	-------	-----

Người lập:



Chu Tuấn Anh
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Văn Tô
Phó Tổng Giám đốc

25-03-2014

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 2013

(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03 – DN/HN

	Mã số	2013 VND	2012 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	182.125.030.271	50.346.554.183
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao và phân bổ	02	31.440.147.489	22.338.639.737
Các khoản dự phòng	03	(2.576.844.155)	(2.703.384.635)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(63.261.533.412)	(26.275.278.913)
Chi phí lãi vay	06	20.581.483.009	9.405.309.982
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	168.308.283.202	53.111.840.354
Biến động các khoản phải thu	09	100.500.488.247	77.801.289.817
Biến động hàng tồn kho	10	(362.281.067.940)	(306.968.496.322)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11	576.090.172.616	66.829.771.491
Biến động chi phí trả trước	12	4.368.771.043	(3.738.334.273)
		486.986.647.168	(112.963.928.933)
Tiền lãi vay đã trả	13	(30.588.867.973)	(2.545.276.000)
Thuế thu nhập đã nộp	14	(58.188.214.510)	(12.964.683.675)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	-	(7.004.762.418)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	20	398.209.564.685	(135.478.651.026)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21	(103.470.724.224)	(38.486.163.478)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	22	160.774.777.936	743.090.909
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng và chi cho vay các đơn vị khác	23	(165.352.847.457)	-
Tiền thu hồi từ tài khoản có kỳ hạn tại ngân hàng và các khoản cho vay	24	118.467.162.697	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25	(18.330.601.200)	(74.204.287.556)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26	-	91.907.000.000
Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức	27	1.451.212.051	13.147.300.316
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư	30	(6.461.020.197)	(6.893.059.809)

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 2013
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN/HN

	Mã số	2013 VND	2012 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31	29.719.849.000	457.190.000
Tiền chi mua lại cổ phiếu đã phát hành	32	(1.580.000)	(930.000)
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33	292.878.919.301	381.507.037.192
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(479.509.191.471)	(186.151.037.328)
Tiền trả cổ tức	36	(34.107.970.997)	(73.196.131.416)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính	40	(191.019.974.167)	122.616.128.448
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	200.728.570.321	(19.755.582.387)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	90.497.975.627	110.876.526.363
Chênh lệch do chuyển đổi tiền tệ		3.014.053.777	(622.968.349)
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60) (Thuyết minh 5)	70	294.240.599.725	90.497.975.627

Người lập:



Chu Tuấn Anh
Kế toán trưởng



Người duyệt:

Nguyễn Văn Tô
Phó Tổng Giám đốc

25-03-2014

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 2013

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 kinh doanh 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;

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 2013
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN**

- Tư vấn xây dựng, khảo sát xây dựng, lập dự án và quản lý đầu tư xây dựng, tư vấn đấu thầu và kiểm định chất lượng công trình xây dựng;
- Tư vấn giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Lắp đặt, sửa chữa máy móc, thiết bị cơ khí, điều khiển tự động, điện lạnh, điện kỹ thuật, điện dân dụng, thủy khí, thang máy, máy xây dựng, thiết bị nâng hạ;
- Thiết kế, chế tạo máy và thiết bị công nghiệp;
- Tư vấn đầu tư và cung cấp chuyên giao 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 2013, 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 2013 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 2013, Công ty có các công ty con và công ty liên kết sau:

I. Công ty con

Tên công ty con	Hoạt động chính	% sở hữu và quyền biểu quyết	
		2013	2012
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 Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN**

Tên công ty con	Hoạt động chính	% sở hữu và quyền biểu quyết	
		2013	2012
Công ty Cổ phần Tư vấn Hà Đô	Tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát và thi công nội thất.	51%	51%
Công ty TNHH 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	Kinh doanh dịch vụ bất động sản, nhà hàng và dịch vụ đồ uống	100%	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	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	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%	-

II. Công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Hoạt động chính	% sở hữu và quyền biểu quyết	
		2013	2012
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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Tập đoàn có 1.029 nhân viên (31/12/2012: 1.039 nhân viên).

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 Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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 2013
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

(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 Cổ phần Hà Đô và các công ty con (được gọi chung là “Tập đoàn”) 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 lợi nhuận của mình khi toàn bộ phần lỗ lũy kế được thu hồi.

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 2013
(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, ngoại trừ các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các đơn vị kinh doanh đồng kiểm soát, 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 giả 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 2013
(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 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

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.

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

(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

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 2013
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

(i) Tài sản cố định vô hình

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

(j) Bất động sản đầu tư

(i) Nguyên giá

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất, 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 hoá như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư.

(ii) Khấu hao

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

- nhà cửa 5 – 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.

(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.

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 2013
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

(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 2013 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.

(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.

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 2013
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

(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

(i) *Doanh thu từ bán bất động sản*

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

(ii) *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.

(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.

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 2013
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

(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

Tập đoàn trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Tập đoàn chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm. Tập đoàn 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 2013
(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 2013
(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.

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 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

Báo cáo bộ phận

Bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh

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

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

Năm 2013	Kinh doanh 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	307.577.464.243	657.083.833.321	24.021.669.763	-	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)	-
	312.655.024.739	895.407.041.118	30.937.792.845	(250.316.891.375)	988.682.967.327
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh của bộ phận	111.111.055.331	24.043.536.925	853.238.533	(11.904.240.831)	124.103.589.958
Thu nhập khác	-	37.779.240.374	1.321.671.912	(1.695.132.836)	37.405.779.450
Chi phí khác	(3.056.840.185)	(1.360.114.243)	(3.238.179)	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	(25.394.114.902)	(15.689.781.020)	(246.826.145)	-	(41.330.722.067)
Lợi ích thuế thu nhập hoãn lại	2.402.534.883	-	-	-	2.402.534.883
Lợi nhuận thuần sau thuế	85.062.635.127	44.772.882.036	26.779.854.374	(13.418.528.450)	143.196.843.087

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 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

	Kinh doanh bất động sản VND	Xây dựng VND	Hoạt động khác VND	Loại trừ VND	Hợp nhất VND
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013					
Tài sản của bộ phận	1.848.003.019.358	634.075.342.444	8.046.018.297	(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
Tổng tài sản	1.848.003.019.358	634.075.342.444	161.963.084.238	(316.242.876.274)	2.327.798.569.766
Nợ phải trả của bộ phận	1.095.929.162.118	461.145.961.878	4.888.656.087	(82.815.169.268)	1.479.148.610.815
Tổng nợ phải trả	1.095.929.162.118	461.145.961.878	4.888.656.087	(82.815.169.268)	1.479.148.610.815
Năm 2013					
Chi tiêu vốn	696.990.772.660	-	-	-	696.990.772.660
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	(2.778.755.198)	(16.032.497.849)	(218.709.036)	-	(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 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

Năm 2012	Kinh doanh 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	208.979.012.871	696.783.156.300	24.689.750.548	-	930.451.919.719
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	-	287.277.303.474	19.074.543.516	(306.351.846.990)	-
	208.979.012.871	984.060.459.774	43.764.294.064	(306.351.846.990)	930.451.919.719
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh của bộ phận	9.604.569.800	79.926.385.650	26.800.479.674	(18.353.517.296)	97.977.917.828
Thu nhập khác	2.954.212.823	9.850.011.764	349.024.415	-	13.153.249.002
Chi phí khác	(17.236.661.206)	(57.470.915.543)	(2.036.419.158)	-	(76.743.995.907)
Phần chia lãi của các công ty liên kết	-	-	15.959.383.260	-	15.959.383.260
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(3.847.705.157)	(9.739.087.888)	(564.630.180)	-	(14.151.423.225)
Lợi ích thuế thu nhập hoãn lại	-	2.943.833.145	-	-	2.943.833.145
	(8.525.583.740)	25.510.227.128	40.507.838.011	(18.353.517.296)	39.138.964.103

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

	Kinh doanh bất động sản VND	Xây dựng VND	Hoạt động khác VND	Loại trừ VND	Hợp nhất VND
Tài sản của bộ phận Khoản đầu tư vào công ty liên kết	1.184.083.807.268 -	788.777.553.074 -	59.096.798.029 110.731.456.488	(315.857.300.349) -	1.716.100.858.022 110.731.456.488
Tổng tài sản	1.184.083.807.268	788.777.553.074	169.828.254.517	(315.857.300.349)	1.826.832.314.510
Nợ phải trả của bộ phận	548.321.806.206	660.159.908.800	77.075.604.677	(167.694.332.753)	1.117.862.986.930
Tổng nợ phải trả	548.321.806.206	660.159.908.800	77.075.604.677	(167.694.332.753)	1.117.862.986.930

Năm 2012

	Kinh doanh bất động sản VND	Xây dựng VND	Hoạt động khác VND	Loại trừ VND	Hợp nhất VND
Chi tiêu vốn	51.978.812.087	-	-	-	51.978.812.087
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	3.016.437.911	15.083.967.260	608.806.363	-	18.709.211.534
Khấu hao tài sản cố định vô hình	-	12.188.467	5.387.095	-	17.575.562
Khấu hao bất động sản đầu tư	3.611.852.641	-	-	-	3.611.852.641

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

Bộ phận chia theo vùng địa lý

	Việt Nam		Lào		Loại trừ		Hợp nhất	
	2013 VND	2012 VND	2013 VND	2012 VND	2013 VND	2012 VND	2013 VND	2012 VND
Doanh thu bán ra	988.682.967.327	1.236.803.766.709	-	-	-	(306.351.846.990)	988.682.967.327	930.451.919.719
bên ngoài	696.990.772.660	51.978.812.087	-	-	-	-	696.990.772.660	51.978.812.087
Chỉ tiêu vốn								

	Việt Nam		Lào		Loại trừ		Hợp nhất	
	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Tài sản của bộ phận	2.462.868.373.708	2.077.700.511.705	145.476.586.391	64.989.103.154	(280.546.390.333)	(315.857.300.349)	2.327.798.569.766	1.826.832.314.510