

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

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Tiền mặt	24.816.170.978	8.165.122.827
Tiền gửi ngân hàng	138.414.747.847	47.092.852.800
Các khoản tương đương tiền	131.009.680.900	35.240.000.000
	294.240.599.725	90.497.975.627

Tiền gửi ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 bao gồm 159.487 triệu VND (31/12/2012: tiền gửi ngân hàng trị giá 27.063 triệu VND được dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng của Tập đoàn) đã được dùng để thế chấp ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Tập đoàn.

6. Các khoản phải thu ngắn hạn

Trong các khoản phải thu có các khoản phải thu từ các bên liên quan sau:

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Phải thu từ các công ty liên kết		
Thương mại	1.237.006.482	5.312.801.046
Phi thương mại	12.279.546.184	5.161.009.287

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

Các khoản phải thu ngắn hạn khác bao gồm:

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Tiền lãi vay phải thu	2.825.332.583	3.211.160.468
Phải thu từ cổ tức và các khoản chi hộ	-	5.155.956.930
Phải thu từ thanh lý khoản đầu tư (*)	48.000.000.000	-
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	6.823.410.705	-
Các khoản khác	4.744.553.830	6.464.896.727
	62.393.297.118	14.832.014.125

(*) Phải thu từ thanh lý khoản đầu tư liên quan đến khoản đầu tư vào công ty con và đã được thanh lý trong năm (Thuyết minh 29).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, khoản phải thu tương đương 139.878 triệu VND (31/12/2012: Không) được dùng để đảm bảo một khoản vay tại một ngân hàng trong nước của Tập đoàn (Thuyết minh 16).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN****7. Hàng tồn kho**

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Nguyên vật liệu	-	58.334.000
Công cụ và dụng cụ	-	129.477.273
Bất động sản đang xây dựng	869.675.243.027	572.515.277.895
Các công trình xây dựng dở dang	221.812.690.216	187.023.604.302
Bất động sản đã hoàn thành	30.519.828.167	-
	1.122.007.761.410	759.726.693.470
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(184.502.978)	(2.109.957.093)
	1.121.823.258.432	757.616.736.377

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, trong bất động sản đang xây dựng có hàng tồn kho của một dự án với giá trị ghi sổ là 34.461 triệu VND (31/12/2012: 34.461 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho một khoản vay ngắn hạn của Công ty (Thuyết minh 16).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, trong bất động sản đang xây dựng có hàng tồn kho của một dự án với giá trị ghi sổ là 40.000 triệu VND (31/12/2012: 40.000 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho một khoản vay dài hạn của Công ty (Thuyết minh 22).

Trong năm, chi phí vay được vốn hóa trong bất động sản đang xây dựng tương đương 6.659 triệu VND (2012: 28.228 triệu VND).

Bao gồm trong hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 có 184 triệu VND các công trình xây dựng dở dang (31/12/2012: 2.109 triệu VND) được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

8. Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Tạm ứng cho nhân viên	15.838.573.567	40.001.993.515
Ký quỹ ngắn hạn	2.368.340.718	3.763.784.631
Các khoản khác	218.430.671	49.978.400
	18.425.344.956	43.815.756.546

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

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

Mẫu B 09 – DN/HN

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	Tài sản khác VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm	12.307.179.128	9.992.585.918	91.067.478.363	17.790.821.834	11.081.178.414	142.239.243.657
Tăng trong năm	144.064.510	3.144.556.488	6.117.324.091	63.693.000	-	9.469.638.089
Thanh lý	-	(68.945.457)	(1.603.991.087)	-	(21.000.000)	(1.693.936.544)
Xóa sổ	-	(809.095.161)	(267.312.500)	(32.590.000)	-	(1.108.997.661)
Phân loại lại	-	(86.345.297)	(237.319.710)	323.665.007	-	-
Phân loại lại (*)	-	(1.166.706.281)	(2.529.997.241)	(89.078.182)	(132.562.644)	(3.918.344.348)
Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái do quy đổi báo cáo tài chính của công ty con ở nước ngoài	-	134.103.378	-	-	-	134.103.378

Số dư cuối năm

12.451.243.638 11.140.153.588 92.546.181.916 18.056.511.659 10.927.615.770 145.121.706.571

Giá trị hao mòn lũy kế

Số dư đầu năm	7.311.216.628	4.544.484.481	42.753.510.149	7.873.513.638	6.317.502.498	68.800.227.394
Khấu hao trong năm	830.520.315	1.388.080.318	12.315.564.719	2.966.165.871	1.529.630.860	19.029.962.083
Thanh lý	-	(51.534.537)	(1.603.991.087)	-	(11.271.503)	(1.666.797.127)
Xóa sổ	-	(601.892.242)	(263.229.167)	(32.590.000)	-	(897.711.409)
Phân loại lại	-	-	187.902.765	(187.902.765)	-	-
Phân loại lại (*)	-	(1.012.997.164)	(2.019.549.178)	(47.350.354)	(102.546.104)	(3.182.442.800)
Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái do quy đổi báo cáo tài chính của công ty con ở nước ngoài	-	27.887.262	-	-	-	27.887.262

Số dư cuối năm

8.141.736.943 4.294.028.118 51.370.208.201 10.571.836.390 7.733.315.751 82.111.125.403

Giá trị còn lại

Số dư đầu năm	4.995.962.500	5.448.101.437	48.313.968.214	9.917.308.196	4.763.675.916	73.439.016.263
Số dư cuối năm	4.309.506.695	6.846.125.470	41.175.973.715	7.484.675.269	3.194.300.019	63.010.581.168

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**

- (*) Việc phân loại lại này phản ánh giá trị còn lại của các tài sản cố định hiện có không đáp ứng một trong các tiêu chuẩn để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định tại Điều 3, Thông tư 45, là có nguyên giá từ 30 triệu VND trở lên. Các tài sản này được phân loại lại là Chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 13).

Trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 có các tài sản có nguyên giá 15.470 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (31/12/2012: 15.315 triệu VND).

10. Xây dựng cơ bản dở dang

	2013 VND	2012 VND
Số dư đầu năm	70.654.534.994	208.930.348.151
Tăng trong năm	86.527.885.998	13.325.570.937
Chuyển từ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	40.202.133.914
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	(191.803.518.008)
Thanh lý	(123.854.493.639)	-
Số dư cuối năm	33.327.927.353	70.654.534.994

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

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Dự án khách sạn Cát Linh	-	37.525.729.913
Dự án số 2 Hồng Hà	743.097.808	563.097.808
Dự án Quận 2 – Thành phố Hồ Chí Minh	23.108.000.000	23.108.000.000
Dự án xây thô – Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh	9.457.707.273	9.457.707.273
Khác	19.122.272	-
	33.327.927.353	70.654.534.994

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, công trình xây dựng cơ bản dở dang với giá trị ghi sổ là 23.108 triệu VND (31/12/2012: 23.108 triệu VND) được thế chấp ngân hàng để bảo đảm cho một khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 16).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN****11. Bất động sản đầu tư**

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	224.014.795.255
Tăng trong năm	7.366.961.198
Số dư cuối năm	231.381.756.453
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	4.570.817.302
Khấu hao trong năm	12.410.185.406
Số dư cuối năm	16.981.002.708
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	219.443.977.953
Số dư cuối năm	214.400.753.745

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 chưa được xác định bởi vì Tập đoàn chưa thực hiện việc định giá.

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

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Khu biệt thự Sư Vạn Hạnh	91.573.301.205	91.573.301.205
Tòa nhà Miền Nam	127.853.444.183	120.486.482.985
Tầng 1 tại các khu chung cư	8.819.218.338	8.819.218.338
Sân tennis	3.135.792.727	3.135.792.727
	231.381.756.453	224.014.795.255

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****12. Các khoản đầu tư tài chính****a. Đầu tư tài chính ngắn hạn:**

	Số lượng cổ phiếu	VND	Số lượng cổ phiếu	VND
Cổ phiếu của Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Quân đội	272.995	2.977.135.749	400.016	3.982.443.417
Cổ phiếu của Công ty Cổ phần LICOGI 12	40.100	244.610.000	40.100	797.812.000
Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn	25.000	450.000.000	96.000	2.341.321.000
Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Xây dựng Việt Nam	-	-	60.000	1.574.178.000
Tiền gửi có kỳ hạn (i)		68.000.000.000		-
Các khoản vay cấp cho Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng Công trình Hàng không (ii)		5.624.795.971		28.146.850.000
Các khoản vay cấp cho các cá nhân		8.674.411.676		2.676.074.219
		<u>85.970.953.396</u>		<u>39.518.678.636</u>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		(719.664.417)		(1.348.074.417)
		<u>85.251.288.979</u>		<u>38.170.604.219</u>

(i) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 bao gồm 10.000 triệu VND (31/12/2012: không có) được dùng để thế chấp tại một ngân hàng trong nước để bảo đảm cho việc bảo lãnh thực hiện hợp đồng.

(ii) Khoản đầu tư này không có đảm bảo và không hưởng lãi suất (2012: hưởng lãi suất 15% - 21%/năm).

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

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Số dư đầu năm	1.348.074.417	2.903.147.817
Sử dụng dự phòng trong năm	(628.410.000)	-
Hoàn nhập dự phòng	-	(1.555.073.400)
Số dư cuối năm	<u>719.664.417</u>	<u>1.348.074.417</u>

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

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

Mẫu B 09 – DN/HN

Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2013		31/12/2012	
	Số cổ phiếu	% sở hữu và quyền biểu quyết	VND	% sở hữu và quyền biểu quyết
Đầu tư vốn dài hạn tại các công ty liên kết:				
• Công ty Cổ phần Za Hưng	11.642.058	37%	153.504.446.036	37%
• Công ty Cổ phần Thương mại Hà Đô	180.000	29%	412.619.905	29%
			153.917.065.941	
Đầu tư dài hạn khác			-	
			153.917.065.941	

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

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Số dư đầu năm	110.731.456.488	89.947.511.228
Vốn đã góp trong năm	15.718.200.000	14.894.800.000
Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết	24.855.008.253	15.959.383.260
Cổ tức công bố trong năm	-	(10.070.238.000)
Biến động khác	2.612.401.200	-
	153.917.065.941	110.731.456.488

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

13. Chi phí trả trước dài hạn

	Công cụ, dụng cụ VND	Chi phí trả trước dài hạn khác VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm	7.340.455.990	331.991.530	7.672.447.520
Tăng trong năm	1.974.506.570	368.297.915	2.342.804.485
Phân loại lại từ tài sản cố định (*)	591.239.497	144.662.051	735.901.548
Phân bổ trong năm	(5.727.392.786)	(176.835.244)	(5.904.228.030)
Số dư cuối năm	4.178.809.271	668.116.252	4.846.925.523

(*) Việc phân loại lại từ tài sản cố định phản ánh giá trị còn lại của các tài sản hiện có không đáp ứng một trong các tiêu chuẩn để ghi nhận là tài sản cố định, là tiêu chuẩn có nguyên giá từ 30 triệu VND trở lên, theo quy định tại Điều 3, Thông tư 45. Các tài sản này được phân loại lại từ tài sản cố định hữu hình trong năm (Thuyết minh 9). Giá trị còn lại của các tài sản này được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính còn lại nhưng không quá 3 năm.

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

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Hàng tồn kho	8.081.591.041	4.905.694.619
Bất động sản đầu tư	2.625.780.342	3.399.141.881
Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại	10.707.371.383	8.304.836.500

(ii) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận đối với các khoản mục sau:

	31/12/2013		31/12/2012	
	Chênh lệch tạm thời VND	Giá trị tính thuế VND	Chênh lệch tạm thời VND	Giá trị tính thuế VND
Lỗ tính thuế	11.624.716.800	2.557.437.696	8.518.436.644	2.129.609.161
Doanh thu chưa thực hiện	-	-	18.119.371.467	4.529.842.867
	11.624.716.800	2.557.437.696	26.637.808.111	6.659.452.028

Các khoản lỗ tính thuế của Tập đoàn bao gồm lỗ tính thuế của Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Quốc tế Hà Đô, Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà, Công ty Cổ phần Hà Đô – 756 Sài Gòn và Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh và Môi giới Bất động sản Hà Đô.

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**

Lỗ tính thuế hết hiệu lực vào các năm sau:

Năm hết hiệu lực	Tình hình quyết toán	Số lỗ được khấu trừ VND
2017	Chưa quyết toán	8.291.551.201
2018	Chưa quyết toán	3.333.165.599
		11.624.716.800

Theo các quy định thuế hiện hành chênh lệch tạm thời được khấu trừ không bị hết hiệu lực. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận đối với các khoản mục này bởi vì không có sự chắc chắn rằng sẽ có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để Tập đoàn có thể sử dụng các lợi ích thuế của các khoản mục đó.

15. Tài sản dài hạn khác

Tài sản dài hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 chủ yếu bao gồm khoản đặt cọc tại Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú để có quyền sử dụng một mảnh đất trong dự án của Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú (“Công ty Phong Phú”) tại Đồng Mai, Quận Hà Đông, Hà Nội (“Dự án Đồng Mai”). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty và Công ty Phong Phú chưa ký kết Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh do các thủ tục hành chính đối với Dự án Đồng Mai chưa được hoàn tất. Trong năm 2013, Công ty quyết định không tiếp tục Dự án Đồng Mai và đã thu hồi khoản đặt cọc, bao gồm cả chi phí cơ hội từ Công ty Phong Phú (Thuyết minh 31).

16. Vay ngắn hạn

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Vay ngắn hạn	98.340.308.388	228.190.109.719
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 22)	37.136.558.336	17.366.596.004
	135.476.866.724	245.556.705.723

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Khoản vay Ngân hàng 1 (i)	VND	10 – 15%	12.348.584.470	49.249.463.190
Khoản vay Ngân hàng 2 (ii)	VND	14 – 20%	353.598.300	4.058.533.953
Khoản vay Ngân hàng 3 (iii)	VND	14%	671.250.400	73.074.181.064
Khoản vay Ngân hàng 4 (iv)	VND	9,5 – 12%	13.053.740.218	46.061.493.912
Vay cá nhân (v)	VND	9,8 – 12%	71.913.135.000	55.746.437.600
			98.340.308.388	228.190.109.719

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) Khoản vay này được đảm bảo bằng các khoản phải thu 139.878 triệu VND (31/12/2012: không) (Thuyết minh 6).
- (ii) Đây là khoản vay tín chấp không có tài sản đảm bảo và có kỳ hạn 12 tháng.
- (iii) Khoản vay này có kỳ hạn 9 tháng và được đảm bảo bằng hàng tồn kho là bất động sản đang xây dựng của một dự án với giá trị ghi sổ là 34.461 triệu VND (31/12/2012: 34.461 triệu VND) (Thuyết minh 7).
- (iv) Khoản vay này có kỳ hạn 6 tháng và được đảm bảo bằng công trình xây dựng cơ bản dở dang với giá trị ghi sổ là 23.108 triệu VND (31/12/2012: 23.108 triệu VND) (Thuyết minh 10) và tài sản cá nhân của một lãnh đạo trong Tập đoàn trị giá 2.450 triệu VND (31/12/2012: 1.050 triệu VND).
- (v) Khoản vay từ không được đảm bảo và có kỳ hạn là 12 tháng.

17. Phải trả người bán

Trong các khoản phải trả người bán có các khoản phải trả công ty liên kết như sau:

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Phải trả một công ty liên kết	-	1.550.204.004

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

18. Người mua trả tiền trước

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước	559.030.980.781	103.806.707.014
Khách hàng thương mại trả tiền trước	192.347.669.359	151.444.347.427
	751.378.650.140	255.251.054.441

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****19. Thuế phải nộp Nhà nước**

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Thuế giá trị gia tăng	40.018.691.127	24.387.187.851
Thuế thu nhập doanh nghiệp	35.714.298.570	52.571.791.013
Thuế thu nhập cá nhân	6.108.006.550	661.983.134
Phải nộp thuế quyền sử dụng đất	-	34.219.299.404
	81.840.996.247	111.840.261.402

20. Chi phí phải trả

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Chi phí lãi vay	2.505.462.500	6.860.033.982
Trích trước chi phí xây dựng	128.120.095.372	-
Tiền thuê đất	-	1.957.430.220
Chi phí phải trả khác	2.627.577.177	2.747.951.515
	133.253.135.049	11.565.415.717

21. Các khoản phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Kinh phí công đoàn	440.454.306	628.891.230
Bảo hiểm xã hội	882.791.233	234.968.682
Bảo hiểm y tế	25.359.538	57.454.699
Bảo hiểm thất nghiệp	8.261.716	12.423.261
Doanh thu chưa thực hiện	1.000.320.000	-
Phí bảo trì các tòa nhà (i)	11.572.539.000	11.603.661.000
Cổ tức	6.087.977.000	5.105.150.986
Lãi vay phải trả	-	5.652.813.482
Lợi nhuận chia cho các đối tác trong hợp đồng hợp tác kinh doanh (b)	19.519.456.000	15.930.999.987
Các khoản phải trả khác	10.556.288.539	7.407.919.642
	50.093.447.332	46.634.282.969

(i) Phí bảo trì các tòa nhà là khoản phí 2% tính trên giá bán của các khu chung cư tại thời điểm chuyển giao căn hộ chung cư cho người mua. Khoản phí này sẽ được bàn giao lại toàn bộ cho Ban quản lý tòa nhà do khu dân cư đó bầu ra.

(ii) Trong năm, Tập đoàn đã thu hồi số tiền đầu tư cùng các cá nhân vào dự án Đồng Mai theo một hợp đồng hợp tác kinh doanh, lợi nhuận thu được sẽ được chia cho các cá nhân theo tỷ lệ góp vốn.

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**

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

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Phải trả các cổ đông	6.087.977.000	5.105.150.986

22. Vay dài hạn

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Vay dài hạn	38.555.606.821	95.336.077.660
Hoàn trả trong vòng 12 tháng (Thuyết minh 16)	(37.136.558.336)	(17.366.596.004)
Hoàn trả sau 12 tháng	1.419.048.485	77.969.481.656

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Ngân hàng 1 (i)	VND	17%	2014	2.099.200.000	60.384.081.047
Ngân hàng 2 (ii)	KIP	14%	2014	36.373.358.336	34.951.996.613
Khác	VND	14%	2014	83.048.485	-
				38.555.606.821	95.336.077.660

- (i) Khoản vay này được đảm bảo bằng một số tài sản cá nhân của lãnh đạo Tập đoàn.
- (ii) Khoản vay này có kỳ hạn 34 tháng được đảm bảo bằng một số tài sản được hình thành từ một dự án của Tập đoàn với giá trị là 40 tỷ VND (31/12/2012: 40 tỷ VND) (Thuyết minh 7).

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

Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Chênh lệch tỷ giá hối đoái VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Quỹ khác VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng vốn chủ sở hữu VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2012	404.999.480.000	33.260.026.926	(900.520.000)	(10.472.917)	21.847.871.784	25.682.275.084	-	187.289.320.119	672.167.980.996
hất hành cổ phiếu thưởng	101.249.740.000	-	-	-	-	-	-	(101.249.740.000)	-
ợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	23.247.303.158	23.247.303.158
hênh lệch tỷ giá	-	-	-	(622.968.349)	-	-	-	-	(622.968.349)
hân bổ vào các quỹ	-	-	-	-	(1.758.974.584)	26.120.914	-	1.732.853.670	-
ổ tức (Thuyết minh 25)	-	-	-	-	-	-	-	(40.549.234.075)	(40.549.234.075)
iến động khác về	-	(246.917.122)	(930.000)	-	6.359.235	59.155.726	1.181.077	10.054.945	(171.096.139)
ổn chủ sở hữu	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	506.249.220.000	33.013.109.804	(901.450.000)	(633.441.266)	20.095.256.435	25.767.551.724	1.181.077	70.480.557.817	654.071.985.591
hất hành cổ phiếu thưởng	50.624.770.000	-	-	-	-	-	-	(50.624.770.000)	-
ợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	122.776.260.492	122.776.260.492
hênh lệch tỷ giá	-	-	-	3.014.053.777	-	-	-	-	3.014.053.777
hân bổ vào các quỹ	-	71.799.696	-	-	-	1.002.886.476	-	(1.074.686.172)	-
ử dụng các quỹ	-	-	-	-	(3.107.845)	(280.469.073)	(1.181.077)	-	(284.757.995)
ổ tức (Thuyết minh 25)	-	-	-	-	-	-	-	(25.266.266.400)	(25.266.266.400)
ưa lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	(1.580.000)	-	-	-	-	-	(1.580.000)
iến động khác về	-	-	-	-	25.096.564	25.096.564	-	(4.183.548.149)	(4.133.355.021)
ổn chủ sở hữu	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	556.873.990.000	33.084.909.500	(903.030.000)	2.380.612.511	20.117.245.154	26.515.065.691	-	112.107.547.588	750.176.340.444

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****24. Vốn cổ phần**

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

	31/12/2013		31/12/2012	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	55.687.399	556.873.990.000	50.624.922	506.249.220.000
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	55.687.399	556.873.990.000	50.624.922	506.249.220.000
Cổ phiếu quỹ				
Cổ phiếu phổ thông	(56.553)	(903.030.000)	(56.395)	(901.450.000)
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	55.630.846	555.970.960.000	50.568.527	505.347.770.000

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

Biến động vốn cổ phần trong năm như sau:

	2013		2012	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Số dư đầu năm	50.568.527	505.347.770.000	40.454.896	404.098.960.000
Cổ phiếu phát hành trong năm	5.062.477	50.624.770.000	10.124.974	101.249.740.000
Cổ phiếu quỹ mua lại trong năm	(158)	(1.580.000)	(11.343)	(930.000)
Số dư cuối năm	55.630.846	555.970.960.000	50.568.527	505.347.770.000

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN****25. Cổ tức**

Ngày 29 tháng 3 năm 2013, Hội đồng Quản trị của Công ty thông qua nghị quyết phân phối lợi nhuận năm 2013 tới các cổ đông bằng cổ phiếu thưởng theo tỷ lệ 10:1. Vào ngày 16 tháng 12 năm 2013, Hội đồng Quản trị của Công ty thông qua nghị quyết công bố việc phân phối khoản cổ tức trị giá 25.266 triệu VND (tương đương 500 VND trên một cổ phiếu) (2012: 40.549 triệu VND tương đương 1.000 VND trên một cổ phiếu) bằng tiền mặt.

Công ty đã thanh toán tổng cộng 29.470 triệu VND cổ tức trong năm 2013, bao gồm 4.204 triệu VND cổ tức của năm 2012 và 25.266 triệu VND cổ tức của năm 2013 (trong năm 2012: Công ty thanh toán 39.395 triệu VND cổ tức, bao gồm 3.049 triệu VND cổ tức của năm 2011 và 36.346 triệu VND cổ tức của năm 2012).

26. Các quỹ thuộc nguồn vốn chủ sở hữu**(i) Quỹ đầu tư và phát triển**

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

(ii) Quỹ dự phòng tài chính

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

27. Tổng doanh thu

Tổng doanh thu thể hiện tổng giá trị hàng bán và dịch vụ đã cung cấp không bao gồm thuế giá trị gia tăng. Doanh thu thuần của Tập đoàn bao gồm:

	2013 VND	2012 VND
Tổng doanh thu		
▪ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	262.214.198.654	211.264.076.014
▪ Dịch vụ xây lắp	658.738.696.529	701.961.502.818
▪ Cho thuê bất động sản đầu tư	45.312.785.407	20.255.418.447
▪ Cung cấp dịch vụ	24.072.149.945	4.434.332.101
	990.337.830.535	937.915.329.380
Các khoản giảm trừ doanh thu		
▪ Giảm giá hàng bán	(1.654.863.208)	-
▪ Chiết khấu thương mại	-	(7.463.409.661)
Doanh thu thuần	988.682.967.327	930.451.919.719

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****28. Giá vốn hàng bán**

	2013 VND	2012 VND
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Hợp đồng xây dựng	603.206.261.897	626.235.772.744
▪ Bất động sản đã bán	159.781.026.047	187.453.801.940
▪ Cho thuê bất động sản đầu tư	26.299.309.084	13.240.982.566
▪ Dịch vụ đã cung cấp	17.889.048.333	3.433.487.548
▪ Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.925.454.115)	2.109.957.093
	805.250.191.246	832.474.001.891

29. Doanh thu hoạt động tài chính

	2013 VND	2012 VND
Lãi tiền gửi và cho vay	1.065.384.166	10.284.468.604
Lãi thanh lý khoản đầu tư (*)	33.900.000.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	471.153.272	669.514.935
	35.436.537.438	10.953.983.539

(*) Trong năm, Tập đoàn đầu tư vào một công ty con và đã thanh lý khoản đầu tư này. Chi tiết khoản lãi này như sau:

	VND
Doanh thu thanh lý khoản đầu tư	160.000.000.000
Chi phí đầu tư	(126.100.000.000)
	33.900.000.000

30. Chi phí tài chính

	2013 VND	2012 VND
Chi phí lãi vay	20.581.483.009	9.405.309.982
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	-	(1.555.073.400)
Chi phí tài chính khác	319.644.818	242.768.217
	20.901.127.827	8.093.004.799

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****31. Thu nhập khác**

	2013 VND	2012 VND
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định hữu hình	774.777.936	743.090.909
Doanh thu cho thuê tài sản cố định	2.904.788.726	-
Tiền bồi thường nhận được từ dự án Đồng Mai (Thuyết minh 15)	32.220.000.000	-
Các khoản khác	1.506.212.788	1.456.174.554
	37.405.779.450	2.199.265.463

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

	2013 VND	2012 VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	41.330.722.067	14.151.423.225
	41.330.722.067	14.151.423.225
Lợi ích thuế thu nhập hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các chênh lệch tạm thời	(3.862.630.981)	(2.943.833.145)
Ảnh hưởng của thay đổi trong thuế suất	1.460.096.098	-
	(2.402.534.883)	(2.943.833.145)
Chi phí thuế thu nhập	38.928.187.184	11.207.590.080

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN****(b) Đối chiếu thuế suất thực tế**

	2013 VND	2012 VND
Lợi nhuận trước thuế	182.125.030.271	50.346.554.183
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	45.531.257.568	12.586.638.546
Chi phí không được khấu trừ thuế	1.853.520.256	1.275.099.739
Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết không bị tính thuế	(6.213.752.063)	-
Ưu đãi thuế	-	(2.654.148.205)
Lỗ tính thuế chưa ghi nhận	776.570.039	-
Thay đổi của các khoản chênh lệch tạm thời chưa ghi nhận	(4.529.842.867)	-
Ảnh hưởng của thay đổi trong thuế suất	1.460.096.098	-
Khác	50.338.153	-
	38.928.187.184	11.207.590.080

(c) Thuế suất áp dụng

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

Vào ngày 19 tháng 6 năm 2013, Quốc Hội đã phê duyệt Luật Sửa đổi Bổ sung một số điều của Luật Thuế Thu nhập Doanh Nghiệp. Theo đó, các công ty con của Công ty là Công ty Cổ phần Tư vấn Hà Đô và Công ty TNHH MTV Kinh doanh và Môi giới BĐS Hà Đô Miền Nam, do đều có doanh thu năm 2012 và 2013 không quá 20 tỷ đồng nên được hưởng mức thuế suất 20% kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2013 đến ngày 31 tháng 12 năm 2013. Hơn nữa, mức thuế suất thuế thu nhập cao nhất được giảm từ 25% xuống 22% cho năm 2014 và 2015, và giảm tiếp xuống 20% từ năm 2016.

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

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông là 122.776 triệu VND (2012: 23.247 triệu VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 55.630.846 cổ phiếu (2012: 55.637.250), được tính như sau:

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

	2013 VND	2012 VND
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông	122.776.260.492	23.247.303.158

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

	2013 Cổ phiếu	2012 Cổ phiếu
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành kỳ trước mang sang	50.568.527	40.454.896
Cổ phiếu phổ thông phát hành ngày 20 tháng 7 năm 2012 dưới hình thức phát hành cổ phiếu thưởng	-	10.124.974
Cổ phiếu phổ thông phát hành ngày 29 tháng 3 năm 2013 dưới hình thức phát hành cổ phiếu thưởng	5.062.477	5.062.477
Ảnh hưởng của việc mua lại cổ phiếu	(158)	(5.097)
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền	55.630.846	55.637.250

(iii) Điều chỉnh lại số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền trong năm 2012

	Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền	Lãi cơ bản trên cổ phiếu VND
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền – như báo cáo trước đây	50.574.773	460
Điều chỉnh lại do phát hành cổ phiếu thưởng ngày 29 tháng 3 năm 2013	5.062.477	(42)
Số cổ phiếu đã điều chỉnh lại	55.637.250	418

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

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

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

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

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) Khung quản lý rủi ro**

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

(b) Rủi ro tín dụng

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

Ảnh hưởng của rủi ro tín dụng

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

	Thuyết minh	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Tiền gửi ngân hàng, các khoản tương đương tiền và tiền gửi có kỳ hạn	(i)	337.424.428.747	82.332.852.800
Các khoản cho vay	(ii)	14.299.207.647	30.822.924.219
Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác	(iii)	259.481.466.443	271.921.933.066
Các khoản bảo lãnh đã phát hành		36.373.358.336	34.996.661.997
		647.578.461.173	420.074.372.082

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

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

(ii) Các khoản cho vay

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

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

Mẫu B 09 – DN/HN

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Tập đoàn không lập báo cáo tuổi nợ cho các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

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

	2013 VND	2012 VND
Số dư đầu năm	1.734.355.790	4.835.804.172
Hoàn nhập	-	(3.101.448.382)
Số dư cuối năm	1.734.355.790	1.734.355.790

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

Rủi ro thanh khoản

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

Tại ngày 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 tháng 12 năm 2013

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN****(d) Rủi ro thị trường**

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

(i) Rủi ro tỷ giá hối đoái

Tập đoàn có rủi ro tỷ giá hối đoái từ các giao dịch mua, bán và đi vay bằng đơn vị tiền tệ không phải là VND, đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn. Đơn vị tiền tệ của các giao dịch này là đồng Kíp Lào (“LAK”) và Đô la Mỹ (“USD”).

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

Ảnh hưởng của rủi ro tỷ giá hối đoái

Tại ngày báo cáo, Tập đoàn có các khoản tài sản/(nợ phải trả) tiền tệ thuần chịu ảnh hưởng của rủi ro tỷ giá hối đoái như sau:

	31/12/2013 LAK	USD	31/12/2012 LAK
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.024.902.523	14.500	1.218.586.993
Phải trả người bán	(21.098.476)	-	-
Vay và nợ dài hạn	(13.599.998.682)	-	(13.600.000.000)
	(9.596.194.635)	14.500	(12.381.413.007)

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

	Tỷ giá tại ngày	
	31/12/2013	31/12/2012
USD/VND	21.080	20.860
LAK/VND	2,67	2,57

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**

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

	Ảnh hưởng đối với lợi nhuận thuần VND
31/12/2013	
LAK (yếu đi 5% so với VND)	960.818.987
31/12/2012	
USD (mạnh thêm 2% so với VND)	4.537.050
LAK (yếu đi 5% so với VND)	1.193.258.679

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

(ii) *Rủi ro lãi suất*

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

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

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Các công cụ tài chính có lãi suất cố định		
Tài sản tài chính	213.308.888.547	66.062.924.219
Nợ phải trả tài chính	(98.340.308.388)	(228.190.109.719)
	114.968.580.159	(162.127.185.500)
Các công cụ tài chính chịu lãi suất thả nổi		
Nợ phải trả tài chính	(38.555.606.821)	(95.336.077.660)

Mỗi thay đổi 100 điểm cơ bản sẽ làm tăng hoặc giảm 289 triệu VND lợi nhuận thuần của Tập đoàn (2012: 715 triệu VND). Phân tích này dựa trên giả định là tất cả các biến số khác sẽ không thay đổi, đặc biệt là tỷ giá hối đoái.

(iii) *Các rủi ro thị trường khác*

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

Giá trị hợp lý

So sánh giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ

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

	31/12/2013		31/12/2012	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	VND	Giá trị ghi sổ
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	3.671.745.749	(*)	7.347.680.000	(*)
Được phân loại là các khoản cho vay và phải thu:				
- Tiền, các khoản tương đương tiền và tiền gửi có kỳ hạn	337.424.428.747	337.424.428.747	90.497.975.627	90.497.975.627
- Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác	261.215.822.233	(*)	271.921.933.066	(*)
- Cho vay ngắn hạn	14.299.207.647	(*)	30.822.924.219	(*)
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	(466.195.160.180)	(*)	(307.671.478.565)	(*)
- Vay ngắn hạn	(98.340.308.388)	(*)	(228.190.109.719)	(*)
- Vay dài hạn	(38.555.606.821)	(*)	(95.336.077.660)	(*)
	13.520.128.987	(*)	(230.607.153.032)	(*)

Cơ sở xác định giá trị hợp lý

Tiền, các khoản tương đương tiền và tiền gửi có kỳ hạn

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

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**

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

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

	2013 VND	2012 VND
Tiền lãi vay vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	6.661.226.860	28.228.241.704
Phát hành cổ phiếu thưởng	50.624.770.000	101.249.740.000

36. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

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

	Giá trị giao dịch	
	2013 VND	2012 VND
Công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Za Hưng		
Bán hàng hóa và dịch vụ	8.894.921.697	4.352.511.723
Góp vốn	15.718.200.000	-
Cổ tức nhận được	-	10.070.238.000
Công ty Cổ phần Thương mại Hà Đô		
Bán hàng hóa và dịch vụ	-	381.818.182
Thành viên Hội Đồng Quản Trị		
Phụ cấp	1.624.000.000	616.017.500

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****37. Cam kết****(a) Chi tiêu vốn**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Tập đoàn có các cam kết vốn sau đã được duyệt nhưng chưa được phản ánh trong bảng cân đối kế toán:

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Đã được duyệt nhưng chưa ký kết hợp đồng	342.580.635.870	51.978.812.087
Đã được duyệt và đã ký kết hợp đồng	354.410.136.790	-
	696.990.772.660	51.978.812.087

(b) Hợp đồng thuê

Các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả cho các hợp đồng thuê hoạt động không được huỷ ngang như sau:

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Trong vòng một năm	-	450.000.000

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

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

Mẫu B 09 – DN/HN

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

	2013 VND	2012 VND
Chi phí nguyên vật liệu bao gồm trong chi phí sản xuất	543.412.562.151	481.996.745.363
Chi phí nhân công	302.817.938.186	256.389.172.277
Chi phí khấu hao	31.440.147.489	22.338.639.737
Chi phí dịch vụ mua ngoài	206.853.528.429	327.514.586.159
Chi phí khác	161.371.945.046	68.310.977.956

Người lập:



Chu Tuấn Anh
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Văn Tô
Phó Tổng Giám đốc

25 -03- 2014