

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013**
(tiếp theo)**Mẫu B 09 – DN****8. Xây dựng cơ bản dở dang**

	2013 VND	2012 VND
Số dư đầu năm	61.196.827.721	211.843.656.249
Tăng trong năm	86.527.885.998	13.325.570.937
Chuyển sang từ hàng tồn kho		
(bất động sản đang xây dựng)	-	40.202.133.914
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	(204.174.533.379)
Góp vốn đầu tư vào công ty con	(123.854.493.639)	-
Số dư cuối năm	23.870.220.080	61.196.827.721

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

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Dự án tại Quận 2 thành phố Hồ Chí Minh	23.108.000.000	23.108.000.000
Dự án Cát Linh	-	37.525.729.913
Dự án số 2 Hồng Hà	743.097.808	563.097.808
Khác	19.122.272	-
	23.870.220.080	61.196.827.721

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013**
(tiếp theo)**Mẫu B 09 – DN****9. Bất động sản đầu tư**

	2013 Nhà cửa VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	237.840.712.872
Tăng trong năm	7.366.961.198
Số dư cuối năm	245.207.674.070
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	4.800.167.395
Khấu hao trong năm	14.071.387.738
Số dư cuối năm	18.871.555.133
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	233.040.545.477
Số dư cuối năm	226.336.118.937

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

Bất động sản đầu tư của Công ty 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	99.291.743.868	99.291.743.868
Tòa nhà Miền Nam	133.960.919.137	126.593.957.939
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
	245.207.674.070	237.840.712.872

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013**
(tiếp theo)**Mẫu B 09 – DN****10. Các khoản đầu tư tài chính****(a) Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**

	31/12/2013		31/12/2012	
	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 Chứng khoán Sài Gòn	25.000	450.000.000	96.000	2.341.321.000
▪ 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 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 Cổ phần Hà Đô 23		-		23.544.100.000
▪ Các khoản vay cấp cho Công ty Cổ phần Hà Đô 1		10.000.000.000		-
▪ Các khoản vay cấp cho Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng Công trình Hàng không (ii)		5.624.795.971		28.146.850.000
		<u>87.296.541.720</u>		<u>60.386.704.417</u>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		(719.664.417)		(1.348.074.417)
		<u>86.576.877.303</u>		<u>59.038.630.000</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).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2013			31/12/2012		
	Số lượng cổ phiếu	% sở hữu và quyền biểu quyết	VND	Số lượng cổ phiếu	% sở hữu và quyền biểu quyết	VND
<i>i. Công ty con</i>						
• Công ty Cổ phần Hà Đô 23	2.821.390	60%	28.213.900.000	2.821.390	60%	28.213.900.000
• Công ty Cổ phần Hà Đô 1	1.543.605	51%	15.680.240.000	1.543.605	51%	15.680.240.000
• Công ty Cổ phần Hà Đô 4	1.460.595	51%	14.605.950.000	973.730	51%	9.737.300.000
• Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà	602.125	100%	6.021.258.206	502.788	100%	5.027.883.183
• Công ty Cổ phần Hà Đô – 756 Sài Gòn	570.000	63%	5.700.000.000		-	-
• Công ty Cổ phần Cơ điện Xây dựng Thiết bị Công nghiệp Hà Đô	357.000	51%	3.570.000.000	357.000	51%	3.570.000.000
• Công ty Cổ phần Tư vấn Hà Đô	102.000	51%	1.020.000.000	102.000	51%	1.020.000.000
• Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Quốc tế Hà Đô		100%	109.890.249.096		100%	77.822.050.774
• Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh và Môi giới Bất động sản Hà Đô		100%	626.255.918		-	-
• Công ty TNHH Một thành viên Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản Hà Đô		100%	420.855.990	30.000	100%	302.000.000
			185.748.709.210			141.373.373.957
<i>ii. Công ty liên kết</i>						
• Công ty Cổ phần Za Hung	11.642.058	37%	116.420.580.000	10.070.238	37%	100.702.380.000
• Công ty Cổ phần Thương mại Hà Đô	180.000	29%	1.800.000.000	180.000	29%	1.800.000.000
			118.220.580.000			102.502.380.000
			303.969.289.210			243.875.753.957
			(1.800.000.000)			(1.800.000.000)
			302.169.289.210			242.075.753.957

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

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

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

	Ngắn hạn		Dài hạn	
	2013 VND	2012 VND	2013 VND	2012 VND
Số dư đầu năm	1.348.074.417	2.903.147.817	1.800.000.000	1.800.000.000
Sử dụng dự phòng trong năm	(628.410.000)	-	-	-
Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	(1.555.073.400)	-	-
Số dư cuối năm	719.664.417	1.348.074.417	1.800.000.000	1.800.000.000

11. Vay và nợ ngắn hạn và dài hạn**(a) Vay và nợ ngắn hạn**

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Vay ngắn hạn	72.558.264.400	189.734.724.996
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	-	15.817.665.024
	72.558.264.400	205.552.390.020

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, điều khoản và điều kiện của các khoản vay ngắn hạn còn số dư của Công ty như sau:

	Loại tiền	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Khoản vay ngân hàng 1	VND	-	43.173.085.700
Khoản vay Ngân hàng 2 (i)	VND	671.250.400	73.074.181.064
Khoản vay Ngân hàng 3	VND	-	30.302.258.232
Vay ngắn hạn các cá nhân (ii)	VND	71.887.014.000	43.185.200.000
		72.558.264.400	189.734.724.996

(i) Khoản vay này chịu lãi suất 14%/năm.

(ii) Khoản vay ngắn hạn từ các cá nhân không được đảm bảo, có kỳ hạn 12 tháng và chịu lãi suất từ 9,8% - 12%/năm.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013**
(tiếp theo)**Mẫu B 09 – DN****(b) Vay và nợ dài hạn**

	31/12/2013 VND	31/12/2013 VND
Vay dài hạn từ Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội	-	58.410.390.067
Vay dài hạn các cá nhân	83.048.485	-
Hoàn trả trong vòng 12 tháng	-	(15.817.665.024)
Hoàn trả sau 12 tháng	83.048.485	42.592.725.043

12. Các khoản phải trả người bán

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

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Phải trả các công ty liên quan	55.855.331.734	82.679.895.847

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

13. 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	132.644.984.479	111.021.326.248
	691.675.965.260	214.828.033.262

14. Thuế phải nộp Nhà nước

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Thuế giá trị gia tăng	32.090.815.623	10.380.670.701
Thuế thu nhập doanh nghiệp	26.189.443.768	43.850.168.552
Thuế thu nhập cá nhân	1.182.606.754	-
Phải nộp thuế quyền sử dụng đất	-	34.091.587.081
	59.462.866.145	88.322.426.334

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013**
(tiếp theo)**Mẫu B 09 – DN****15. Chi phí phải trả**

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Trích trước chi phí xây dựng	128.120.095.372	-
Lãi vay phải trả	2.505.462.500	1.207.220.500
Chi phí khác	862.725.874	2.939.315.474
	131.488.283.746	4.146.535.974

16. Các khoản phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Kinh phí công đoàn	-	277.871.755
Phí bảo trì các tòa nhà (*)	11.572.539.000	11.603.661.000
Phải trả cổ tức	-	4.203.887.000
Lãi vay phải trả	-	5.652.813.482
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	1.000.320.000	-
Lợi nhuận phân phối theo hợp đồng	-	15.930.999.987
hợp tác kinh doanh cho đối tác	3.596.988.033	5.233.710.185
Các khoản phải trả khác		
	16.169.847.033	42.902.943.409

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng VND
Số dư tại ngày 1/1/2012	404.999.480.000	33.084.909.500	(520.000)	17.418.867.595	23.516.835.886	193.956.328.860	672.975.901.841
Phát hành cổ phiếu thưởng (Thuyết minh 19)	101.249.740.000	-	-	-	-	(101.249.740.000)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	51.723.265.902	51.723.265.902
Cổ tức (Thuyết minh 19)	-	-	-	-	-	(40.549.234.075)	(40.549.234.075)
Các khoản chi khác	-	-	(930.000)	-	-	-	(930.000)
Số dư tại ngày 1/1/2013	506.249.220.000	33.084.909.500	(1.450.000)	17.418.867.595	23.516.835.886	103.880.620.687	684.149.003.668
Phát hành cổ phiếu thưởng (Thuyết minh 19)	50.624.770.000	-	-	-	-	(50.624.770.000)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	85.732.854.897	85.732.854.897
Cổ tức (Thuyết minh 19)	-	-	-	-	-	(25.266.266.400)	(25.266.266.400)
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	(1.580.000)	-	-	-	(1.580.000)
Số dư tại 31/12/2013	556.873.990.000	33.084.909.500	(3.030.000)	17.418.867.595	23.516.835.886	113.722.439.184	744.614.012.165

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

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

Mẫu B 09 – DN

18. Vốn góp

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	(303)	(3.030.000)	(145)	(1.450.000)
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	55.687.096	556.870.960.000	50.624.777	506.247.770.000

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 của Công ty trong năm như sau:

	2013		2012	
	Cổ phiếu	VND	Cổ phiếu	VND
Số dư đầu năm	50.624.777	506.247.770.000	40.499.896	404.998.960.000
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)	(93)	(930.000)
Số dư cuối năm	55.687.096	556.870.960.000	50.624.777	506.247.770.000

19. 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).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013**
(tiếp theo)**Mẫu B 09 – DN****20. Các quỹ thuộc nguồn vốn chủ sở hữu****(a) 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.

(b) Quỹ dự phòng tài chính

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

21. Tổng doanh thu

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

	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	1.547.682.727	51.095.975.203
▪ Cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ khác	50.440.826.085	24.731.889.014
	314.202.707.466	287.091.940.231
Các khoản giảm trừ doanh thu		
▪ Chiết khấu thương mại	-	(3.443.188.343)
Doanh thu thuần	314.202.707.466	283.648.751.888

22. Giá vốn hàng bán

	2013 VND	2012 VND
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Bất động sản đã bán	173.246.020.022	187.359.012.658
▪ Dịch vụ xây lắp đã cung ứng	1.590.350.117	48.151.930.165
▪ Bất động sản đầu tư cho thuê	27.960.511.416	12.368.570.548
	202.796.881.555	247.879.513.371

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN****23. Doanh thu hoạt động tài chính**

	2013 VND	2012 VND
Lãi tiền gửi và cho vay	1.643.890.856	13.596.703.293
Cổ tức được chia	17.646.493.197	39.684.348.414
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	33.900.000.000	-
	53.190.384.053	53.281.051.707

(*) Trong năm, Công ty đầu tư vào một công ty con và đã thanh lý khoản đầu tư vào công ty con 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)
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	33.900.000.000

24. Chi phí tài chính

	2013 VND	2012 VND
Chi phí lãi vay	17.264.508.239	6.721.104.414
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	(1.555.073.400)
Chi phí tài chính khác	291.600.000	29.263.000
	17.556.108.239	5.195.294.014

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN****25. 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	25.519.819.048	5.222.518.521

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2013 VND	2012 VND
Lợi nhuận trước thuế	111.252.673.945	56.945.784.423
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	27.813.168.486	14.236.446.106
Chi phí không được khấu trừ thuế	1.399.121.164	709.121.397
Thu nhập không bị tính thuế	(4.411.623.299)	(9.921.087.104)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận	719.152.697	198.038.122
	25.519.819.048	5.222.518.521

(c) Thuế suất áp dụng

Công ty 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, 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.

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN****(ii) Khung quản lý rủi ro**

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

(b) Rủi ro tín dụng

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

Ảnh hưởng của rủi ro tín dụng

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

	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)	227.487.684.152	27.063.557.808
Các khoản đầu tư ngắn hạn	(ii)	15.624.795.971	51.690.950.000
Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác	(iii)	136.242.317.796	185.706.100.420
Bảo lãnh phát hành	(iv)	36.373.358.336	34.996.661.997
		415.728.156.255	299.457.270.225

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

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

(ii) Các khoản 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 Công ty.

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

Rủi ro tín dụng của Công ty liên quan đến khoản phải thu chịu ảnh hưởng chủ yếu bởi đặc điểm của từng khách hàng. Đối phó với những rủi ro này, Ban Giám đốc của Công ty đã thiết lập một chính sách tín dụng mà theo đó mỗi khách hàng mới sẽ được phân tích riêng biệt về độ tin cậy của khả năng trả nợ trước khi Công ty đưa ra các điều khoản và điều kiện bán hàng và thanh toán chuẩn cho khách hàng đó. Hạn mức mua hàng trả chậm được thiết lập cho mỗi khách hàng, thể hiện số dư phải thu tối đa mà không cần phê duyệt bởi ban Giám đốc. Hạn mức này được soát xét hàng năm. Khoản phải thu đáo hạn trong vòng 30 ngày kể từ ngày xuất hóa đơn. Khách hàng có số dư phải thu vượt quá 30 ngày được yêu cầu phải thanh toán số dư này trước khi được tiếp tục mua trả chậm. Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo nào từ các khách hàng.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

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

Mẫu B 09 – DN

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

Tuổi nợ của các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác đã quá hạn nhưng không giảm giá tại thời điểm cuối năm như sau:

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Quá hạn trên 180 ngày	15.631.658.301	-

(iv) Bảo lãnh phát hành

Chính sách của Công ty là chỉ phát hành bảo lãnh tài chính cho các công ty con sở hữu toàn phần. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, bảo lãnh được phát hành cho khoản vay của Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Quốc tế Hà Đô từ Ngân hàng Liên doanh Lào – Việt.

(c) Rủi ro thanh khoản

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

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

Mẫu B 09 – DN

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

Ngày 31/12/2013

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

Ngày 31/12/2012

	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 khách hàng và phải trả khác	153.345.799.729	153.345.799.729	153.345.799.729	-	-
Chi phí phải trả	4.146.535.974	4.146.535.974	4.146.535.974	-	-
Các khoản vay ngắn hạn	189.734.724.996	204.061.688.154	204.061.688.154	-	-
Các khoản vay dài hạn	58.410.390.067	75.169.798.705	22.717.099.645	21.587.603.332	30.865.095.728
	405.637.450.766	436.723.822.562	384.271.123.502	21.587.603.332	30.865.095.728

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

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

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

(i) Rủi ro lãi suất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, các khoản vay dài hạn và ngắn hạn của Công ty có lãi suất cố định. Do đó, tại ngày báo cáo, Công ty không có rủi ro lãi suất trong trường hợp có sự biến động về lãi suất cho vay trên thị trường.

(e) Giá trị hợp lý**(i) 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 VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND
Được phân loại là tài sản tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:				
- Các khoản đầu tư ngắn hạn vào công cụ vốn chủ sở hữu nắm giữ để kinh doanh	3.671.745.749	(*)	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	227.487.684.152	249.799.884.675	30.179.454.685	30.179.454.685
- Các khoản đầu tư ngắn hạn	15.624.795.971	(*)	51.690.950.000	(*)
- Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác	136.242.317.796	(*)	185.706.100.420	(*)
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	(92.658.790.677)	(*)	(153.345.799.729)	(*)
- Chi phí phải trả	(131.488.283.746)	(*)	(4.146.535.974)	(*)
- Vay ngắn hạn	(72.558.264.400)	(*)	(189.734.724.996)	(*)
- Vay dài hạn	(83.048.485)	(*)	(58.410.390.067)	(*)
	86.238.156.360		(130.713.265.661)	

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN****(ii) Cở sở xác định giá trị hợp lý***Tiền, các khoản tương đương tiền và tiền gửi có kỳ hạn*

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

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

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

	2013 VND	2012 VND
Đầu tư vào các công ty con dưới hình thức tài sản	126.100.000.000	1.011.599.167
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	50.624.770.000	101.249.740.000
Tiền lãi vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	6.661.226.860	28.228.241.704

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

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

	Giá trị giao dịch	
	2013 VND	2012 VND
Công ty Cổ phần Hà Đô 1		
Cổ tức nhận được	2.315.502.000	9.725.108.400
Mua hàng hóa và dịch vụ	1.918.909.881	72.590.044.700
Bán hàng hóa và dịch vụ	322.287.272	316.287.272
Phí quản lý	640.612.727	738.948.299
Công ty Cổ phần Hà Đô 23		
Cổ tức nhận được	5.922.597.397	7.614.497.014
Mua hàng hóa và dịch vụ	127.695.812.025	60.711.218.401
Bán hàng hóa và dịch vụ	510.526.199	542.820.871
Phí quản lý	1.053.721.818	820.532.727
Lãi vay phải thu	1.495.324.844	-

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

	Giá trị giao dịch	
	2013 VND	2012 VND
Công ty Cổ phần Hà Đô 4		
Cổ tức nhận được	1.460.595.000	9.849.165.000
Mua hàng hóa và dịch vụ	51.130.532.211	152.786.308.497
Bán hàng hóa và dịch vụ	491.350.182	222.905.455
Phí quản lý	550.359.629	706.738.233
Góp vốn	4.868.650.000	-
Công ty Cổ phần Cơ điện Xây dựng Thiết bị Công nghiệp Hà Đô		
Cổ tức nhận được	428.400.000	2.119.340.000
Mua hàng hóa và dịch vụ	-	48.522.445.896
Bán hàng hóa và dịch vụ	316.535.000	316.080.000
Phí quản lý	130.272.727	172.977.273
Công ty Cổ phần Tư vấn Hà Đô		
Cổ tức nhận được	306.000.000	306.000.000
Mua hàng hóa và dịch vụ	1.891.805.545	5.353.244.746
Bán hàng hóa và dịch vụ	289.577.375	385.814.982
Phí quản lý	31.832.727	30.727.273
Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hà		
Góp vốn	993.375.023	2.556.284.016
Công ty Đầu tư Quốc tế Hà Đô		
Góp vốn	32.068.198.322	-
Công ty TNHH MTV Quản lý – Vận hành – Khai thác Bất động sản Hà Đô		
Bán hàng hóa và dịch vụ	106.293.172	-
Góp vốn	118.855.990	-
Công ty TNHH MTV Kinh doanh và Môi giới Bất động sản Hà Đô		
Mua hàng hóa và dịch vụ	3.558.343.566	-
Bán hàng hóa và dịch vụ	434.453.668	-
Phí quản lý	27.580.000	-
Góp vốn	626.255.918	-
Công ty Cổ phần Hà Đô – 756 Sài Gòn		
Góp vốn	5.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Za Hưng		
Cổ tức nhận được	7.213.398.800	10.070.238.000
Bán hàng hóa và dịch vụ	556.733.660	482.773.710
Góp vốn	15.718.200.000	-
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 riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013**
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

29. Cam kết**(a) Cam kết vốn**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty 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

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

	2013 VND	2012 VND
Chi phí nhân công	22.468.090.659	12.811.873.298
Chi phí khấu hao	16.299.813.717	6.735.814.586
Chi phí dịch vụ mua ngoài	334.391.271.892	250.267.039.082
Chi phí khác	100.709.967.281	5.109.035.107

Người lập:

Chu Tuấn Anh
Kế toán trưởng

Người duyệt:

Nguyễn Văn Tô
Phó Tổng Giám đốc